



**GENICOURT**  
Commune du Val d'Oise

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENICOURT



## REGLEMENT

---

**PLU APPROUVE LE 7 JUILLET 2003**  
**MODIFIE LE 7 AOUT 2019**  
**REVISEE LE 25 JUIN 2021**



## SOMMAIRE

<b>I - Règles et dispositions générales</b>	<b>5</b>
Application du règlement du plan local d'urbanisme	6
Division du territoire en zones	6
Autres prescriptions graphiques du règlement	7
Contenu du règlement	7
Dispositions communes à l'ensemble des zones	7
Dérogations au Plan local d'urbanisme	8
Protection des éléments du paysage et du patrimoine	10
Champs d'application des règles	11
<b>II – Règles particulières aux zones</b>	<b>12</b>
A - zone agricole	13
N - zone naturelle et forestière	24
U - zone urbaine :	
UA    Cœur de village et de hameau ancien	33
UG    Quartiers pavillonnaires autour du centre village	45
UEP   Zone dans laquelle les constructions ont une fonction d'accueil du public	56
UE    Zone d'accueil des activités économiques	64
UT    Zone d'accueil des activités économiques liées au transport	73
AU - zone à urbaniser :	
AUh   Secteur d'OAP du Brûloir	82
<b>III – Annexes du règlement</b>	<b>92</b>
Indications graphiques du PLU	93
Eléments de paysage protégés	94
Surfaces éco aménageables	95
Occupations du sol	99
Voiries	101
Terrains	102
Implantation, forme et volume des constructions	104
Surface de plancher	110
Modification, extension ou surélévation de bâtiment	111
Performance énergétique et environnementale des bâtiments	111
Définitions complémentaires	112
Normes de stationnement	114
Les emplacements réservés	117



**PLU DE GENICOURT**  
**I - REGLES ET DISPOSITIONS GENERALES**

---

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L151-8 et L151-9 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Application du règlement du Plan local d'urbanisme**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Génicourt. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé. Il fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables et les orientations d'aménagement et de programmation, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols s'appliquant sur la commune.

Il est constitué du présent document et du document graphique de zonage.

Les occupations et utilisations du sol doivent d'une part être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation par quartier, par secteur ou thématiques lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

### **Division du territoire en zones**

Le Plan Local d'Urbanisme de Génicourt distingue trois grandes catégories de zones du territoire dont les délimitations sont reportées aux documents graphiques :

- ◇ La zone agricole A correspondant aux espaces agricoles du plateau du Vexin, à protéger en raison du potentiel agronomique et biologique des terres.  
Elle comprend un secteur Ac, où sont implantées les constructions liées à l'exploitation ou aux activités agricoles.
- ◇ La zone naturelle N recouvrant des secteurs à protéger pour plusieurs motifs :
  - la qualité des sites, des paysages et leur intérêt esthétique,
  - leur proximité des zones d'habitat et d'activités de Génicourt
- ◇ La zone urbaine U recouvrant les parties équipées et aménagées du village et du hameau de Gérocourt. Elle se différencie selon les typologies urbaines :
  - UA correspond au cœur de village ancien et de hameau, comprend un secteur UAa qui identifie les fermes ou corps de fermes mutables
  - UG correspond aux quartiers pavillonnaires autour du centre ancien, comprend un secteur UGb dans lequel les emprises de constructions sont plus fortes
  - UEP correspondant au pôle des équipements communaux
  - UE correspondant aux activités économiques
  - UT correspondant aux activités économiques liées au transport
- ◇ La zone à urbaniser AUh destinée à l'habitat réalisé dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble.

## Autres prescriptions graphiques du règlement

Les documents graphiques font également apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les jardins, espaces arborés, propriétés anciennes ou remarquables et les secteurs de murs anciens en tant qu'éléments du patrimoine bâti et végétal remarquables répertoriés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation des programmes de logements, d'équipements et ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L151-41, R154-34 et précisés aux R151-38 R151-43 et 48 50 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres de risques naturels :
  - Le PPRI de la Vallée de l'Oise, dont le règlement et les documents graphiques sont joints dans les pièces annexées au PLU,
  - Le PPRN de la Vallée du Sausseron, dont le règlement et les documents graphiques sont joints dans les pièces annexées au PLU,
  - Les périmètres de risques liés à la présence de carrières,
- Les périmètres de sites archéologiques,
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité (art L151-16 du Code de l'urbanisme).

## Contenu du règlement

Chaque zone comporte un corps de règles regroupées en trois chapitres :

- Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
- Chapitre 3 : Equipement et réseaux

## Dispositions communes à l'ensemble des zones

Sauf mention contraire dans les règlements de chaque zone, les dispositions formulées ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU et sont le cas échéant complétées des dispositions spécifiques à chacune des zones.

### Articulation des règles du plan local d'urbanisme avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

#### *Le règlement national d'urbanisme*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre 1<sup>er</sup>, chapitre 1<sup>er</sup> de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception des règles générales d'urbanisme auxquelles l'article R111-1 a confié un caractère d'ordre public, qui restent applicables.

Notamment les articles suivants :

- R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des

constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### *Les servitudes publiques*

Outre ces règles générales d'urbanisme s'ajoutent, aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques affectant l'occupation du sol. Celles-ci font l'objet de servitudes publiques dont les prescriptions sont insérées en annexe.

### **Dérogations au Plan local d'urbanisme**

#### *Adaptations mineures*

Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes d'urbanisme définies par le PLU. Toutefois, en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### *Reconstruction en cas de sinistre (L111-15 du Code de l'urbanisme)*

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### *Reconstruction à l'identique et accessibilité (L152-4 du Code de l'urbanisme)*

Des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour délivrer le permis de construire peuvent être accordées pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

#### *Performance énergétique (L152-5 du Code de l'urbanisme)*

Des dérogations aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions peuvent être accordées pour les constructions

achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation, dans la limite d'un dépassement de :

- 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions,
- 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée

pour permettre:

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (décret n°2016-802 du 15 juin 2016)

#### *Mixité sociale (L152-6 du Code de l'urbanisme)*

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation dans un objectif de mixité sociale, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faîtage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

#### *Places de stationnement (art R111-25 du Code de l'urbanisme)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de

plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### Protection des éléments du paysage et du patrimoine

- ✓ En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU identifie et localise les fermes maisons fermes les murs anciens les sentes et secteurs de points de vue comme éléments de paysage, îlots, ou immeubles, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définit dans le règlement les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- ✓ En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement identifie et localise les espaces arborés en tant qu'éléments de paysage et délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définit, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, non soumis à un permis de construire.
- ✓ Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage localisé aux documents graphiques à protéger par application de l'article L.151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.
- ✓ Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le document graphique du PLU en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23.
- ✓ En application de l'article L113-1, le PLU identifie et localise les espaces boisés classés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.
- ✓ Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de Génicourt ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à déclaration préalable par l'article R421-23 du Code de l'urbanisme, sauf cas mentionnés par l'article R421-23-2 du même code.

### Archéologie

Sur l'ensemble du territoire communal s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (article L.531-14 du code du patrimoine). Toute découverte doit être déclarée en mairie et au service régional de l'archéologie.

La commune de Génicourt comporte plusieurs zones de sensibilité archéologique dont une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques et historiques repérés sur le territoire communal est annexée au règlement.

Lorsqu'il dispose d'informations lui indiquant qu'un projet est néanmoins susceptible d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, le préfet de région peut demander au maire de lui communiquer au cours de l'instruction, selon le cas, le dossier de demande de permis de construire, de permis d'aménager, de permis de démolir ou de réalisation de zone d'aménagement concerté qui correspond à ce projet.

Il peut, pour le même motif, demander au maire de lui communiquer le dossier d'une déclaration préalable déposée en application de l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme.

### **Champ d'application des règles**

✓ Article L152-1 : L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

✓ Toute construction ou travaux, même les travaux ne nécessitant pas de demande d'autorisation ou de déclaration, doivent être conforme aux règles contenues dans le PLU.

✓ Les règles relatives aux marges de recul ne sont pas opposables aux ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements publics et à la collecte des déchets.

✓ Les constructions même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

✓ Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

✓ L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

✓ Les entrées charretières sont soumises à autorisation de voirie.

✓ Les installations et travaux divers sont soumis à déclaration préalable.

**PLU DE GENICOURT**  
**II – REGLES PARTICULIERES AUX ZONES**



**PLU DE GENICOURT**  
**REGLES PARTICULIERES A LA ZONE A**

<b>ZONE</b>	<b>AGRICOLE</b>
<b>COMPREND LES SECTEURS Ac, Ap et Ar</b>	

**1** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Les constructions et installations à destination de :
  - ✓ Habitations à l'exception de celles qui peuvent être autorisées sous condition à l'article 1.2
  - ✓ Hébergement
  - ✓ Commerces et activités de services
  - ✓ Activités des secteurs secondaire et tertiaire
  - ✓ Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 1.2
- ✓ Le stationnement des caravanes à l'exception de ceux qui peuvent être autorisés sous condition à l'article 1.2
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les dépôts et entrepôts autres que ceux liés à l'activité autorisée sous condition à l'article 1.2
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

Sous réserve que le caractère de la zone agricole ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage (implantation, matériaux et plantations), sont autorisées :

**1.2.1 Bâti pouvant changer d'affectation délimité au document graphique**

Le changement de destination des bâtiments existants vers une destination d'habitat ou d'activités artisanales et de services est autorisé à condition qu'il soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole et qu'il ne porte pas atteinte au patrimoine architectural et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans le respect des conditions de la zone A.

**1.2.2 En zone A et secteur Ar**

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors :
    - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages.
  - ✓ L'extension ou l'aménagement de constructions liées à une exploitation agricole existante. Dans ce cas, l'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances éventuelles et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
  - ✓ L'extension et l'aménagement à usage d'habitation dans les volumes des constructions existantes, limités à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher, sous réserve qu'ils soient destinés au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, et soient implantés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation (moins de 50m).
- Sont exclus du bénéfice de cette disposition les constructions ayant une superficie de plancher hors œuvre nette inférieure à 70 m<sup>2</sup>.

✓ Les installations et aménagements liées aux exploitations et activités agricoles sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage.

✓ Les constructions et ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la sécurité, à la voirie et à l'exploitation des réseaux publics d'infrastructure et des réseaux de transports

### **1.2.3 En secteur Ac**

Les constructions à destination de commerces et dépôts agricoles sont autorisées à condition :

- qu'ils soient liés aux exploitations et aux activités agricoles autorisées,
- qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages, à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

✓ Les équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

### **1.2.4 En secteur Ap**

Aucune occupation, installation ou construction ne doit porter atteinte au paysage.

### **1.2.5 En secteur Ar**

Le stationnement des caravanes est autorisé à condition :

- qu'il s'intègre dans des locaux ou installations adaptés,
- qu'il soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole,
- et qu'il ne soit pas visible des espaces et des voies publiques.

### **1.2.6 Protections risques et nuisances**

#### 1.2.6.1 Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

#### 1.2.6.2 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Éléments bâtis,
- Murs,
- Arbres isolés,
- Arbres d'alignement,
- Secteur de point de vue,
- Sentes,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2.2 et 2.3 ci-après.

#### 1.2.6.3 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

#### 1.2.6.4 Isolement acoustique des constructions situées dans le PEB

La zone est concernée par la zone de bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles dont le Plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 31.07.1980 joint en annexe du PLU prévoit des normes d'isolation acoustique pour les constructions.

#### 1.2.6.5 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Géricourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.6.6 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

#### 1.2.6.7 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

#### 1.2.6.8 Site potentiellement pollué

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée en annexe du règlement. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués jointe en annexe).

#### 1.2.6.9 Risques technologiques

Dans la zone agricole sont identifiées des zones de danger pour la vie humaine autour des cellules de silos du site Alternae/Letico situés rue Saint Mellon.

Les limites de zone d'effet de l'explosion des cellules fermées présents sur le site :

- correspondant aux seuils des **effets irréversibles** délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine, **s'étendent de 156 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi la clôture du site industriel ;
- correspondant aux seuils des **effets létaux** délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine » mentionnée à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, **s'étend de 57 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi la clôture du site industriel ;
- correspondant aux seuils des **effets létaux significatifs** délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine » mentionnée à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, **s'étend de 51 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi, ponctuellement la clôture du site industriel ;

Conformément à la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07 relatif au porter à la connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées :

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux** à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,

d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;

- dans les zones exposées à des **effets irréversibles**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07 et le rapport de l'inspection des installations classées sont joints en annexe du PLU.

#### 1.2.6.10 **Canalisation de transport de matières dangereuses**

- Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. Le plan ainsi que les coordonnées de la société GRTgaz chargée de l'exploitation et de la maintenance sur le territoire est inséré au chapitre – Annexe-- du règlement. Il convient de consulter GRTgaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz.

## **2** Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.1** Volumétrie des constructions

#### **2.1.1** **Emprise au sol maximale des constructions**

##### 2.1.1.1 Règle générale

- *Habitation et bâtiments annexes* : l'emprise au sol des constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>.

- *Autres constructions* : l'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation.

Toutefois, la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère agricole du terrain, afin de limiter l'impact sur les espaces exploités.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Au sein du **bâti pouvant changer d'affectation délimité au document graphique**, les constructions sont limitées aux emprises des bâtiments existants.

##### 2.1.1.3 Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### **2.1.2** **Hauteurs**

##### 2.1.2.1 Règle générale

Construction d'habitation : La hauteur H des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 7m.

Autres constructions : La hauteur H des constructions, mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 9m.

##### 2.1.2.2 Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions agricoles, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes et sous réserve d'un impact visuel limité ;

- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie.

### **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

#### 2.1.3.1 Règle générale

- Les constructions et installations agricoles doivent être implantées à 6m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation publiques
- Les constructions et installations agricoles doivent être implantées à 3m minimum des chemins d'exploitation.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage

#### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

### **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

#### 2.1.4.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

## **2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de la qualité des sites, des paysages et de l'environnement existants et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la silhouette bâtie ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

### 2.2.2.1 La volumétrie

Le gabarit et les volumes des constructions doivent respecter l'équilibre du paysage et présenter des formes simples.

Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole, doivent privilégier soit un regroupement avec la structure de type hangar, soit une typologie de longère à pignon étroit tout en l'intégrant avec la structure de type hangar.

### 2.2.2.2 Les matériaux de façade

Le choix des matériaux doit répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel par l'emploi principalement du bois,
- privilégier les matériaux évitant notamment la réverbération lumineuse,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps,
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents.

Les bardages métalliques, les tôles ondulées, les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), sont interdits.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront restaurées ou mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

### 2.2.2.3 Les couleurs

Elles doivent être choisies au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction dont l'intégration dans le paysage se fera par un entretien soigné des matériaux de revêtement et par le choix d'une teinte de revêtement associée au bois à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

Le bois pourra avoir une teinte naturelle.

### 2.2.2.4 Toitures

Constructions à usage d'habitation : la toiture doit avoir une pente comprise entre 35° et 45 °. Elle doit être recouvertes de petites tuiles plates, de couleur brun clair nuancé.

Autres constructions : la teinte de la toiture devra être en harmonie avec celle de la façade et d'un ton proche de celui des toits des bâtiments agricoles anciens.

Pour toutes les constructions, la pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les édicules, installations techniques et paraboles en toiture sont interdits.

### 2.2.2.5 Ouvrages et équipements

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et autres dispositifs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture et doit faire partie de l'expression architecturale de la construction. Elle doit prendre en compte le risque d'éblouissement potentiel des pilotes engendré par ce type d'installation à proximité d'aérodrome.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets et stockages de matériaux ne devront pas être visibles.

### 2.2.3 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ou aux aménagements doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

### 2.2.4 Les clôtures

#### 2.2.4.1 Murs anciens en pierres

Tous les murs de clôture en pierre doivent être conservés ainsi que les éléments d'ornementation. Seules peuvent être autorisées les ouvertures strictement nécessaires à la desserte de terrain et sous réserve de ne pas compromettre la préservation du mur.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur et de matériaux (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

#### 2.2.4.2 Clôtures en limite de rue ou en limite séparative avec maçonnerie

Elles doivent être constituées d'un mur réalisé en maçonnerie pleine :

- soit en moellons apparents,
- soit en moellons enduit « à pierres vues »,
- Soit en en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté fin.

Sont interdits :

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits,
- les joints colorés,
- les joints fortement en creux ou saillants
- les murs de clôture en maçonnerie préfabriquée.

Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

La couleur de l'enduit sera de « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris harmonisé avec celui des clôtures avoisinantes ou avec celui de la façade.

Leur hauteur sera d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80 mètres.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment pourront avoir une hauteur supérieure.

Les murs de clôture seront couverts :

- d'un chaperon en pierre,
- d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm maximum,
- ou d'un chaperon à une ou deux pentes formé par de petites tuiles plates.

L'arase du mur sera parallèle à la pente générale de la rue sans que des redans soient nécessaires.

#### 2.2.4.3 Portails

Les portails devront être de forme simple, droits, pleins ou à barreaudage vertical, en métal ou en bois peint à planches jointives verticales.

L'arase supérieure sera horizontale.

La teinte sera à choisir selon nuancier au § 2.2.2.3 ci-dessus.

#### 2.2.4.4 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle et autres clôtures

Les clôtures doivent permettre les continuités écologiques le franchissement ou le passage de la faune. Elles ne devront pas excéder 1,6 m de hauteur et seront composées :

- d'une écohaie,
- doublée éventuellement d'une clôture rustique faite de grillage à maille souple de 20cm de côté minimum, posé à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol et monté sur des poteaux bois.

Sont interdites toutes autres clôtures quel que soit le matériau.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain ou de la rue sans que des redans soient nécessaires.

#### 2.2.4.5 En secteur Ac

Les clôtures pourront être constituées d'un treillis métallique de teinte foncée et de hauteur définie par les contraintes de sécurisation des sites.

Elles devront impérativement être doublée d'une éco-haie.

### **2.2.5 Les éléments de patrimoine bâti protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.2.1 à 2.2.4.

Les fermes maisons patrimoniales et murs protégés doivent être impérativement conservés. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les travaux sur bâtiments sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques ou d'une valorisation architecturale. Pour bénéficier de cette disposition, un bâtiment doit avoir au moins trois côtés fermés.

2.2.5.1 Les cours de ferme doivent être préservés dans leur intégralité et garder leur vocation de cour. En cas de division, elles doivent rester en cours commune, sans aucune clôture intérieure ni matérialisation végétale ou en relief de quelque nature que ce soit.

2.2.5.2 Les fermes pourront être percées de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues sous réserve que les caractéristiques esthétiques, architecturales, historiques et traditionnelles au Vexin desdites fermes sont préservées.

2.2.5.3 Dans le secteur de point de vue, aucune construction ne doit faire obstacle à la perspective paysagère existante.

2.2.5.4 Tous les murs anciens en pierre de clôture ou à l'intérieur des propriétés doivent être conservés ainsi que les éléments d'ornementation.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur et de matériaux (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et permettre le développement de la végétation.

### **2.3.2 Les plantations**

#### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes :

- Les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus,
- Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :
  - o par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,

- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

**2.3.2.2** Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> dont la liste est donnée en annexe.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

**2.3.2.3** Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

**2.3.2.4** Autres surfaces des espaces non bâtis et imperméabilisées

La surface des espaces non bâtis et imperméabilisés, ou recouverts de serres, de tunnels d'exploitation ou de stockage, les aires de dépôts, de manœuvre, plateformes et autres surfaces liées à l'activité autorisée doivent être entourées d'éco-haies.

**2.3.3** **Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables végétalisées, par exemple en pavage à joints ouverts enherbés ou prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

**2.3.4** **Les éléments de patrimoine paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

**2.3.4.1** Arbres isolés et d'alignement

Les constructions et aménagements doivent tenir compte des arbres isolés ou d'alignement, et ensembles arborés identifiés au document graphique du PLU qui doivent être conservés,

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

**2.3.4.2** Secteurs de point de vue

Dans les secteurs de point de vue, aucun aménagement paysager et plantation ne doivent faire obstacle à la perspective paysagère identifiée sur le document graphique.

## **2.4** **Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 ci-dessus.

### 3.1 Desserte les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

##### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

#### 3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

##### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

##### 3.1.2.2 Règles particulières

###### Activités économiques, exploitations agricoles

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

###### Habitat collectif, hébergement

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Collecte : un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## **3.2** Desserte par les réseaux

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

## 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Cette zone correspond à l'espace rural qui doit être protégé autour du village

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

Constructions et installations à destination de :

- ✓ Habitations
- ✓ Commerces et activités de services
- ✓ Activités des secteurs secondaire et tertiaire
- ✓ Exploitation forestière
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les dépôts et entrepôts autres que ceux liés à l'activité autorisée sous condition à l'article 1.2
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les habitations légères de loisirs
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de constructions autorisées, de voiries, ou de réseaux divers ou avec les aménagements paysagers des espaces non construits.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

**1.2.1** Aucune construction ou installation ne doit compromettre le caractère de la zone naturelle. Sous réserve d'une bonne intégration au paysage (implantation, matériaux et plantations), sont autorisés :

1.2.1.1 ✓ L'extension des constructions agricoles existantes et les installations liées à l'exploitation. Dans ce cas, l'autorisation peut être subordonnée à une réduction des nuisances éventuelles et à l'amélioration de l'aspect des installations ou constructions existantes.

Sont exclues du bénéfice de cette disposition,

- les constructions provisoires et les caravanes,
- les constructions ayant une surface de plancher inférieure à 70m<sup>2</sup>.

1.2.1.2 ✓ Les aménagements et équipements publics ou d'intérêt collectif dont les contraintes techniques nécessitent une implantation ne pouvant éviter la zone naturelle, s'ils ne remettent pas en cause son caractère et sous réserve d'une bonne intégration au paysage.

1.2.1.3 ✓ Les stationnements, les équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 1.2.2 Protections risques et nuisances

1.2.2.1 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Arbres isolés,
- Arbres d'alignement,
- Ensembles arborés,
- Secteur de point de vue,
- Sentes,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et 23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2 ci-après.

#### 1.2.2.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

#### 1.2.2.3 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.2.4 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

#### 1.2.2.5 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

#### 1.2.2.6 Site potentiellement pollué

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée en annexe du règlement. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués jointe en annexe).

##### Risques technologiques

Dans la zone sont identifiées des zones de danger pour la vie humaine autour des cellules de silos du site Alternae/Letico situés rue Saint Mellon.

Les limites de zone d'effet de l'explosion des cellules fermées présents sur le site :

- correspondant aux seuils des **effets irréversibles** délimitant la « zone des dangers significatifs pour la vie humaine, **s'étendent de 156 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi la clôture du site industriel ;

- correspondant aux seuils des **effets létaux** délimitant la « zone des dangers graves pour la vie humaine » mentionnée à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, **s'étend de 57 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi la clôture du site industriel ;
- correspondant aux seuils des **effets létaux significatifs** délimitant la « zone des dangers très graves pour la vie humaine » mentionnée à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, **s'étend de 51 m** autour du centre de chaque cellule, dépassant ainsi, ponctuellement la clôture du site industriel ;

Conformément à la circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07 relatif au porter à la connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées :

- toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à **des effets létaux** à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- dans les zones exposées à des **effets irréversibles**, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre.

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 04/05/07 et le rapport de l'inspection des installations classées sont joints en annexe du PLU.

#### Canalisation de transport de matières dangereuses

- Une canalisation de transport de gaz instaure des zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation. Le plan ainsi que les coordonnées de la société GRTgaz chargée de l'exploitation et de la maintenance sur le territoire est inséré au chapitre – Annexe-- du règlement. Il convient de consulter GRTgaz dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz.

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

*Equipements publics ou d'intérêt collectif*: L'emprise au sol des constructions est définie par les nécessités techniques d'exploitation. Toutefois, la localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être conçues dans l'objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, afin de limiter les mouvements de terrain et de réduire l'impact visuel de la construction ;
- le caractère agricole ou naturel du terrain, afin de limiter l'impact sur les espaces exploités.

*Autres constructions*: L'extension des constructions existante est limitée à 30% de l'emprise de la construction existante avant travaux.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 2.1.2 Hauteurs

##### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H des constructions mesurées à partir du terrain naturel ne peut excéder 7m.

### Règles particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions, travaux ou ouvrages qui, compte tenu de leur nature ou de raisons techniques justifiées, réclament des hauteurs plus importantes et sous réserve d'un impact visuel limité ;
- Travaux d'aménagement et d'extension de constructions existantes ayant une hauteur différente de celle fixée ci-dessus, afin de préserver une harmonie d'ensemble de la construction ;
- Réalisation d'équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie.

## **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

### 2.1.3.1 Règle générale

- Les constructions doivent être édifiées à 6m minimum par rapport à l'alignement des voies de circulation publique.
- Les constructions doivent être édifiées à 3m minimum du bord des chemins d'exploitation.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment de la règle générale, dans le respect d'une harmonie d'ensemble de la construction.
- réalisation d'équipement ou d'ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, et aux réseaux publics d'infrastructure.

## **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

### 2.1.4.1 Règle générale

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.

En outre, les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

## **2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de la qualité des sites, des paysages et de l'environnement existants et veiller à s'y inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains et à la silhouette bâtie ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

#### 2.2.2.1 La volumétrie

Le gabarit et les volumes des constructions doivent respecter l'équilibre du paysage et présenter des formes simples.

#### 2.2.2.2 Les matériaux de façade

Le choix des matériaux doit répondre aux critères suivants :

- réduire l'impact visuel par l'emploi principalement du bois, matériaux évitant notamment la réverbération lumineuse,
- garantir la stabilité d'aspect dans le temps,
- présenter une composition propre à assurer l'intégration de la construction dans le paysage.

#### 2.2.2.3 Les couleurs doivent être choisies au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction

Les constructions autorisées doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

En outre, une harmonisation des volumétries, des matériaux et des couleurs à l'échelle de la construction et de l'ensemble des installations et aménagements doit être respectée.

Leur intégration dans le paysage se fera par un entretien soigné des matériaux de revêtement et par le choix d'une teinte de revêtement associée au bois à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

Le bois pourra avoir une teinte naturelle.

#### 2.2.2.4 Toitures

La toiture devra être d'un ton proche de celui des toits des bâtiments agricoles anciens.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les édifices et installations techniques en toiture sont interdits.

#### 2.2.2.5 Ouvrages et équipements

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et autres dispositifs doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets et stockages de matériaux ne devront pas être visibles.

### **2.2.3 Les mouvements de terrain (déblais - remblais)**

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction ou aux aménagements doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage, avec lequel ladite construction doit s'harmoniser.

Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion de la construction dans le site.

#### **2.2.4 Les clôtures**

Les clôtures doivent permettre les continuités écologiques le franchissement ou le passage de la faune. Elles ne devront pas excéder 1,60 m de hauteur et seront composées :

- d'une écohaie,
- doublée éventuellement d'une clôture rustique faite de grillage à maille souple de 20cm de côté minimum, posé à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol et monté sur des poteaux bois.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain ou de la rue sans que des redans soient nécessaires.

Sont interdites toutes autres clôtures quel que soit le matériau.

#### **2.2.5 Les éléments de patrimoine bâti protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.3.1 à 2.3.4.

Les sentes piétonnes ne peuvent être utilisées pour la circulation publique des véhicules.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement de la végétation.

#### **2.3.2 Les plantations**

##### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes :

- Les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus,
- Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :
  - o par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
  - o ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 50m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

##### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

##### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### 2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

#### **2.3.3 Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables ou végétalisées, par exemple en pavage à joints enherbés ouverts ou prairie renforcée. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

#### **2.3.4 Arbres, bosquets protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

##### 2.3.4.1 Arbres isolés et d'alignement, ensembles arborés,

Les constructions et aménagements doivent tenir compte des arbres isolés ou d'alignement et des ensembles arborés identifiés au document graphique du PLU qui doivent être conservés.

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2 mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

### **2.4 Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

## **3 Equipement et réseaux**

### **3.1 Desserte des voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

## 3.1.2 **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 Règles particulières

#### Activités économiques, exploitations agricoles

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

#### Habitat collectif, hébergement

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Collecte : un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1 **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 3.2.2 **Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

## ZONE UA

cœur de village ancien et de hameau

### COMPREND LE SECTEUR UAa

UAa correspond aux fermes

## 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

### 1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits

#### 1.1.1 En zone UA

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation forestière
  - Commerce de gros,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Industrie,
  - Entrepôt et locaux de stockages
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les affouillements et exhaussements de sols n'ayant pas de rapport direct avec les travaux de construction ou l'aménagement paysager des espaces non construits
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.

#### 1.1.2 En secteur UAa

- ✓ Toutes les occupations et les utilisations du sol ne satisfaisant pas aux prescriptions de l'article 2.

### 1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

#### 1.2.1 En zone UA

- 1.2.1.1 ✓ Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur de Gérocourt.
- 1.2.1.2 ✓ Les établissements ou installations à destination de commerces de détail, d'activités de services, d'artisanat, de bureaux sont autorisés à condition :
  - que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
  - qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone,
  - que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- 1.2.1.3 ✓ Les constructions liées à l'activité agricole à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.
- 1.2.1.4 ✓ Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Rue Saint Mellon/Gérocourt.

#### 1.2.2 En secteur UAa

✓ Les constructions et aménagements liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...) sont autorisées à condition que les installations et établissements ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux de voisinage.

✓ La reconstruction ou l'aménagement des bâtiments existants à usage d'habitation, d'artisanat ou de services est autorisé sous réserve que le projet assure une préservation ou une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits afin de préserver le caractère du patrimoine urbain.

### **1.2.3 Protection, risques et nuisances**

#### 1.2.3.1 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Fermes et cours de fermes,
- Maisons patrimoniales,
- Murs anciens,
- Sentes,
- Secteur de point de vue,
- Arbres,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression même partielle est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2.2.5.

#### 1.2.3.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

L'OAP « Rue Saint Mellon/Gérocourt » est soumise à une exposition moyenne au phénomène de retrait-gonflement. Elle est de plus exposée au risque d'inondation pluviale.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

#### 1.2.3.3 Isolement acoustique des constructions situées dans le PEB

La zone est concernée par la zone de bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles dont le Plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 31.07.1980 joint en annexe du PLU prévoit des normes d'isolation acoustique pour les constructions.

#### 1.2.3.4 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Géricourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

### 1.2.3.5 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

### 1.2.3.6 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

### 1.2.3.7 Site potentiellement pollué

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée en annexe du règlement. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués jointe en annexe).

## **2** Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### **2.1** Volumétrie des constructions

#### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

##### **2.1.1.1 En zone UA**

###### Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.

###### Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux transformations ou aménagement de constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à la règle générale,
- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

##### **2.1.1.2 En secteur UAa**

###### Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions doit s'inscrire dans l'emprise des constructions existantes.

#### **2.1.2 Hauteurs**

##### **2.1.2.1 en zone UA**

###### Règle générale

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel ne peut excéder 9 mètres.

###### Règles particulières

Un dépassement de la hauteur réglementaire peut être autorisé dans la limite de 2 mètres, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants

sur le terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain. Dans ce dernier cas, la hauteur réglementaire (9 m) doit être respectée en partie amont du bâtiment.

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

#### **2.1.3.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement actuel ou futur des voies par la façade ou le pignon, excepté en cas d'aménagement et d'extension de construction existantes.

Si les parcelles ne sont pas construites de limite séparative à limite séparative aboutissant à l'alignement, un mur de clôture en maçonnerie restituera l'alignement.

La continuité du bâti lorsque les conditions locales le justifient peut être assurée en retrait de l'alignement c'est le cas notamment lorsqu'il existe des cours ouvertes sur la voie.

La nécessité d'assurer la continuité du bâti ne peut mettre en cause les voies privées ruelles ou cours existantes qui donnent à l'ensemble urbain son caractère.

Aucune obligation ne s'impose aux extensions ou surélévation de bâtiments existants ne respectant pas les règles d'implantations énoncées lorsque la conception du bâtiment, son architecture ou la configuration du terrain le justifie.

#### **2.1.3.2 Règles particulières**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Implantation par rapport aux voies privées : Les constructions ne peuvent pas empiéter sur l'emprise des voies privées, ruelles ou cours qui donnent à l'ensemble urbain son caractère. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux opérations de restructuration justifiées par des raisons sanitaires, économiques ou d'intérêt collectif sous réserve que les dispositions d'aménagement soient en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et le site.
- Pour préserver un arbre existant sur le terrain dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Pour la préservation des éléments de paysage protégés par application des dispositions des articles L151-23 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin d'assurer la pérennité des arbres et des ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Pour les constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général, et les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

#### **2.1.4.1 Règle générale**

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives aboutissant à la continuité du bâti. A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale, les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 2,5 mètres. Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour préserver un arbre existant sur le terrain dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances règlementaires par rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs, équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 2.1.5 **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ou du secteur, ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace non bâti du terrain.

##### 2.1.5.1 Règle générale

Les constructions sur un même terrain doivent être contigües.

##### 2.1.5.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celle fixée ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour préserver un arbre existant sur le terrain dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone.

## 2.2 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### 2.2.1 **Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les réhabilitations ou les modifications de constructions anciennes doivent être menées dans le respect du présent article.

### 2.2.2 **Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2.2.1 Les couleurs

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets, menuiseries, portes, garde-corps, grilles et ferronneries seront de teintes pastels ou dans des tons de gris nuancés et harmonisés entre eux.

Les éléments bois pourront être de teinte naturelle.

### Façades

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

Les édifices et installations techniques sur façade sont interdits.

#### 2.2.2.2 Ouvertures

Les ouvertures en façade et en toiture doivent faire l'objet d'une composition d'ensemble : le respect des rythmes verticaux et horizontaux est recherché.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

A l'exception des portes de garage, les baies seront plus hautes que larges dans un rapport de 1,5 au minimum. Jusqu'à 80cm de large elles pourront être carrées.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

#### 2.2.2.3 Toitures

Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45°. Elles doivent être recouvertes de petites tuiles plates, de couleur brun clair nuancé.

L'ardoise est autorisée pour la réfection à l'identique des toitures existantes.

Les tuiles de rives sont interdites. Les tuiles seront arasées au nu du mur extérieur du pignon. Une ruellée pourra couvrir la tranche de la tuile.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés et posés dans la moitié inférieure des toits, de dimensions maximums : 0.80 m de largeur et 1.00 m de hauteur et plus hauts que larges.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les lucarnes, recommandées sur les toits dont les pentes sont supérieures à 40°, seront de type à « la capucine » ou à « bâtière ». Leur couverture sera réalisée en petites tuiles plates.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et jardins d'hiver,

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

Les édicules et installations techniques en toiture doivent être intégrés dans le plan de toiture.

#### 2.2.3.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines :

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ou autres) doivent être impérativement intégrés au bâti principal ou aux annexes et faire l'objet d'une protection phonique.
- Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

### 2.2.3 **Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les claustras et autres dispositifs ajourés ou non, souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### 2.2.3.1 Murs anciens en pierres

Tous les murs de clôture en pierre doivent être conservés ainsi que les éléments d'ornementation. Seules peuvent être autorisées les ouvertures strictement nécessaires à la desserte de terrain et sous réserve de ne pas compromettre la préservation du mur.

Les travaux de réfection d'un mur en pierres seront réalisés dans le respect de la typologie originelle du mur et de matériaux (appareillage de moellons, enduit traditionnel, réfection du chaperon) qui doivent être conservés et au besoin, réparés.

#### 2.2.3.2 Clôtures en limite de rue

Elles doivent être constituées d'un mur réalisé en maçonnerie pleine :

- soit en moellons apparents,
- soit en moellons enduit « à pierres vues »,
- Soit en en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté fin.

Sont interdits :

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits,
- les joints colorés,
- les joints fortement en creux ou saillants
- les murs de clôture en maçonnerie préfabriquée.

Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

La couleur de l'enduit sera de « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris harmonisé avec celui des clôtures avoisinantes ou avec celui de la façade.

Leur hauteur sera d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80 mètres.

Les clôtures destinées à assurer la continuité bâtie réalisées dans le prolongement du bâtiment pourront avoir une hauteur supérieure.

Les murs de clôture seront couverts :

- d'un chaperon en pierre,
- d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm maximum,
- ou d'un chaperon à une ou deux pentes formé par de petites tuiles plates.

L'arase du mur sera parallèle à la pente générale de la rue.

### 2.2.3.3 Portails

Les portails devront être de forme simple, droits, pleins ou à barreaudage vertical, en métal ou en bois peint à planches jointives verticales.

L'arase supérieure sera horizontale.

### 2.2.3.4 Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte foncée,
- soit en bois naturel en échelas jointifs ou à planches jointives verticales,
- soit d'un mur revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté fin ton pierre,
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

### 2.2.3.5 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

La clôture devra être exclusivement constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage, de teinte grise ou foncée.

2.2.3.6 Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture.

### 2.2.3.7 Les enduits, revêtements de murs de clôture

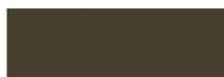
Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin.

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

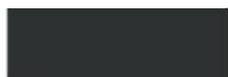
Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur un même mur afin de créer une modénature.

### 2.2.3.8 Couleurs

Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

#### 2.2.4 Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et seront en bois. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

#### 2.2.5 Les éléments de patrimoine bâti et paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.2.

Les fermes maisons patrimoniales et murs protégés doivent être impérativement conservés. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

Seuls sont autorisés les travaux sur bâtiments sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques ou d'une valorisation architecturale. Pour bénéficier de cette disposition, un bâtiment doit avoir au moins trois côtés fermés.

Les édifices et installations techniques en toiture sont interdits.

Les cours de ferme doivent être préservés dans leur intégralité et garder leur vocation de cour. En cas de division, elles doivent rester en cours commune, sans aucune clôture intérieure ni matérialisation végétale ou en relief de quelque nature que ce soit.

Les fermes pourront être percées de nouvelles baies dans les parties de murs situés à l'alignement des rues sous réserve que les caractéristiques esthétiques, architecturales, historiques et traditionnelles au Vexin desdites fermes sont préservées.

Dans le secteur de point de vue, aucune construction ne doit faire obstacle à la perspective paysagère existante.

### 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

#### 2.3.1 Surface éco-aménageable

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 20% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre.

#### 2.3.2 Les plantations

##### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes :

- Les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus,.
- Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :
  - o par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
  - o ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 100m<sup>2</sup> dont la liste est donnée en annexe.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

##### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

#### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour 3 places de de stationnement. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### 2.3.2.4 Autres surfaces des espaces non bâtis et imperméabilisées

La surface des espaces non bâtis et imperméabilisés, ou recouverts de serres, de tunnels d'exploitation ou de stockage, les aires de dépôts, de manœuvre, plateformes et autres surfaces liées à l'activité autorisée doivent être entourées d'éco-haies.

#### 2.3.3 **Matériaux de sol de la parcelle**

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

Les pavages en béton sont interdits.

#### 2.3.4 **Arbres isolés protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

### 2.4 **Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

## 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, et dans le secteur UAa par des cours privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),

- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public, de cours privées, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse ou des accès particuliers est limitée à **50** mètres.

La largeur des voies en impasse ne peut excéder 4.5 mètres.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

## 3.1.2 **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

### 3.1.2.1 *Règle générale*

Une construction ou une installation doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 *Règles particulières*

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

#### Activités économiques, exploitations agricoles

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1 **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

## **1** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zone principalement destinée à l'habitat implanté isolément ou en bande

### **1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation agricole et forestière
  - Commerce de gros,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Industrie,
  - Entrepôt et locaux de stockages
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement

### **1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

#### **1.2.1** Les établissements ou installations à destination d'activités de services, d'artisanat, de bureaux sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que l'activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise, qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièce de l'habitat, et que la surface de plancher n'excède pas 90m<sup>2</sup>.

Les commerces de détail sont autorisés à condition :

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- que leur surface soit limitée à 120m<sup>2</sup>,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

#### **1.2.2 Protections, risques et nuisances**

##### **1.2.2.1** Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Murs,
- Arbres isolés
- Sentes

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions à l'article 2.2 et 2.3

### 1.2.2.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

### 1.2.2.3 Isolement acoustique des constructions situées dans le PEB

La zone est concernée par la zone de bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles dont le Plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 31.07.1980 joint en annexe du PLU prévoit des normes d'isolation acoustique pour les constructions.

### 1.2.2.4 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

### 1.2.2.5 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

### 1.2.2.6 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

Pollutions

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

En zone UG : L'emprise au sol maximale des constructions à destination de l'habitat est limitée à 20% de l'unité foncière.

En secteur UGb : L'emprise au sol maximale des constructions à destination de l'habitat est limitée à 30% de l'unité foncière.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux transformations ou aménagement de constructions existantes dont l'emprise au sol est supérieure à la règle générale,
- Aux abris de jardin dont la surface n'excède pas 10m<sup>2</sup> et limité à un abri par unité foncière,
- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 2.1.1.3 Majorations

*En UG*, un dépassement de 25% des règles d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive peut être autorisé.

*En UGb*, un dépassement de 17% des règles d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive peut être autorisé. Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

### **2.1.2 Hauteurs**

#### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 7,5m.

#### 2.1.2.2 Règles particulières

- La hauteur H à l'égout des constructions annexes à la construction principale et abris de jardin ne peut excéder 2,7m.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

#### 2.1.3.1 Règle générale

Les constructions doivent être édifiées à 6 mètres minimum des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation ou mise en valeur des plantations d'alignement protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation des arbres et des ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

#### 2.1.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées en limites latérales ou en retrait en respectant une marge d'isolement de 3mètres minimum.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par
  - rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

### 2.1.5 **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### 2.1.5.1 Règle générale

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 4mètres.

## 2.2 **Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### 2.2.1 **Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2 **Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2.2.1 Les couleurs

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets, menuiseries portes, garde-corps, grilles et ferronneries seront de teintes pastels ou dans des tons de gris nuancés et harmonisés entre eux.

#### 2.2.2.2 Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager. Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

L'emploi du bois en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront jointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres recouvert d'un enduit total.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

### 2.2.2.3 Ouvertures

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs des baies existantes.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

### 2.2.2.4 Toitures

- Les pentes des toitures doivent être comprises entre 35° et 45 ° et être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé.
- La tuile petit moule et l'ardoise ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'imposent pas dans le cas d'une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux vérandas et jardins d'hiver,
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

Les édicules et installations techniques en toiture doivent s'inscrire dans le plan de toiture.

### 2.2.2.5 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ou autres) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les

constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,

- Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

### **2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### 2.2.3.1 Clôtures en limite de rue

Elles doivent être constituées d'un mur réalisé en maçonnerie pleine :

- soit en moellons apparents,
- soit en moellons enduit « à pierres vues »,
- Soit en en maçonnerie revêtue d'un enduit taloché et/ou gratté fin.

Sont interdits :

- les incrustations de pierres apparentes dans les murs enduits,
- les joints colorés,
- les joints fortement en creux ou saillants
- les murs de clôture en maçonnerie préfabriquée.

Les jointoiements d'un mur doivent toujours être plus clairs que les pierres.

La couleur de l'enduit sera de « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris harmonisé avec celui des clôtures avoisinantes ou avec celui de la façade.

Leur hauteur sera d'une hauteur comprise entre 1,50m et 1,80 mètres.

Les murs de clôture seront couverts :

- d'un chaperon en pierre,
- d'un couronnement exécuté en ciment et chaux, d'une épaisseur de 10 à 12 cm, avec un faible débord de chaque côté de 3 cm maximum,
- ou d'un chaperon à une ou deux pentes formé par de petites tuiles plates.

L'arase du mur sera parallèle à la pente générale de la rue.

#### 2.2.3.2 Portails

Les portails devront être de forme simple, droits, pleins ou à barreaudage vertical, en métal ou en bois peint à planches jointives verticales.

L'arase supérieure sera horizontale.

#### 2.2.3.3 Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage posé sans soubassement,
- soit en bois naturel en échelas jointifs ou à planches jointives verticales,
- soit d'un mur d'une hauteur de 0,60m minimum revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté fin ton pierre,
- soit d'un mur réalisé en pierres apparentes.

L'arasement de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

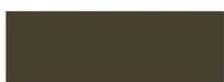
#### 2.2.3.4 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

La clôture devra être exclusivement constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage, de teinte grise ou foncée.

Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, ..

#### 2.2.3.5 Couleurs

Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

#### **2.2.4 Abris de jardins**

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et seront en bois. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

#### **2.2.5 Les éléments de patrimoine bâti et paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.3.1 à 2.3.3.

Les éléments protégés doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

##### Murs

Seuls sont autorisés les travaux sur murs sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques.

##### Sentes

Les sentes piétonnes ne peuvent être utilisées pour la circulation publique des véhicules.

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

##### 2.3.1.1 Coefficient de pleine terre

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement de la végétation dont des arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

40% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

##### 2.3.1.2 Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,45 soit une surface de biotope représentant 45% minimum de la superficie du terrain.

Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.

## **2.3.2 Les plantations**

### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus. Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre tel qu'indiqué ci-dessus pour 50m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

### 2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

## **2.3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les allées et stationnements doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

Les pavages en béton sont interdits.

## **2.3.4 Arbres isolé protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

- 2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement
- 2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3.2.3, 2.3.3 et 2.3.4 ci-dessus.

### 3 Equipement et réseaux

#### 3.1 Desserte les voies publiques ou privées

##### 3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

###### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

###### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

###### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse ou des accès particuliers est limitée à **50** mètres.

La largeur des voies en impasse ne peut excéder 4.5 mètres.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

##### 3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

###### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 Règles particulières

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

#### Activités économiques, exploitations agricoles

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

## **3.2** Desserte par les réseaux

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs règlementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**1** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Zone destinée aux équipements d'intérêt collectif et services publics

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation agricole et forestière
  - Commerce et activités de services
  - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- ✓ Les établissements et installations classés pour la protection de l'environnement
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières****1.2.1 Les constructions à destination d'habitation** sont autorisées à condition :

- qu'elles correspondent à la vocation de la zone et aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance le gardiennage ou le fonctionnement des établissements existants ou autorisés, ainsi que les logements de fonction relatifs aux équipements autorisés.

**1.2.2 Protections, risques et nuisances**1.2.2.1 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Ensemble arboré,
- Arbres isolés,
- Sentes,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 et L151\_23 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions aux articles 2.2.4 et 2.3.4.

1.2.2.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

1.2.2.3 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.2.4 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

Sans objet

#### 2.1.2 Hauteurs

##### 2.1.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 9m.

##### 2.1.2 Règles particulières

Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

#### 2.1.3 Implantation par rapport aux voies :

2.1.3.1 Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer,
- Soit en retrait.

#### 2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :

##### 2.1.4.1 Règle générale

*Implantation par rapport aux limites séparatives de zone* Les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

##### *Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone*

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives. A défaut les marges d'isolement par rapport à ces limites s'imposent.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le

niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.

#### 2.1.5 **Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Toute partie du bâtiment faisant face à une baie éclairant une pièce d'habitation ou de travail doit être éloignée d'au moins 4 mètres.

## 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### 2.2.1 **Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2.2.2 **Aspect extérieur des constructions**

#### 2.2.2.1 Les couleurs

Les couleurs devront s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets, menuiseries portes, garde-corps, grilles et ferronneries seront de teintes pastels ou dans des tons de gris nuancés et harmonisés entre eux.

#### Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les enduits ciments ou plastiques ne sont pas autorisés.

L'emploi du bois en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

Ces mises en œuvre pourront être utilisées sur un même mur ou plusieurs afin de créer une ou plusieurs modénatures sur l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

#### 2.2.2.2 Ouvertures

Les ouvertures doivent être particulièrement étudiées, notamment au regard de la recherche d'un plan des façades harmonieux en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 2.2.2.3 Toitures

- Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 35° et 45 ° et être recouvertes de petites tuiles plates ou petit moule, de couleur brun clair nuancé.
- La tuile petit moule et l'ardoise ne sont autorisées que pour la réfection à l'identique des toitures existantes.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'imposent pas dans le cas d'une construction faisant œuvre d'architecture contemporaine.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être végétalisées. L'emploi d'étanchéité auto-protégée apparente (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les édifices et installations techniques en toiture doivent être intégrés au plan de toiture.

### 2.2.2.4 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

### **2.2.3 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites les clôtures décoratives quel que soit le matériau, les claustras et autres dispositifs ajourés ou non, souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### 2.2.3.1 Clôtures en limite de rue

Les clôtures doivent s'inscrire en continuité de hauteur et d'aspect avec les clôtures limitrophes. L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

#### 2.2.3.2 Clôtures en limite séparative

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage, de teinte foncé

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

#### 2.2.3.3 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

La clôture devra être exclusivement constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage, de teinte grise ou foncée.

Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, ..

## **2.2.4 Les éléments de patrimoine bâti protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.**

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentirement aux dispositions des articles 2.2.2 et 2.2.3

### 2.2.4.1 Sentes

Les sentes piétonnes ne peuvent être utilisées pour la circulation publique des véhicules.

## **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Aucun projet ne doit avoir pour objet ou pour conséquence de porter atteinte au couvert végétal qui caractérise la zone.

### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

2.3.1.1 La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements, doit être éco-aménagée et doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

2.3.1.2 30% de la surface totale du terrain doit être éco-aménageable de pleine terre d'un seul tenant,

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

### **2.3.2 Les plantations**

#### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus. Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige, à raison d'au moins un arbre pour 50m<sup>2</sup>. Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

#### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

#### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour trois places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### 2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

### **2.3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules. Les pavages en béton sont interdits.

Les allées et sentes piétonnes doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, sol en sable stabilisé.

Les aires et places de stationnement doivent également être réalisées en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, ou comporter des surfaces végétalisées alternant avec des bandes de roulement.

### **2.3.4 Les éléments de patrimoine paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les ensembles arborés et arbres isolés doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

## **2.4 Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.2 et 2.3 ci-dessus.

## **3 Equipement et réseaux**

### **3.1 Desserte les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

## **3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 Règles particulières

#### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**1** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Les constructions et installations à destination de :
  - Logement à l'exception celles autorisées à l'article 1.2.2 ci-dessous
  - Hébergement
  - Entrepôt
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les installations classées soumises à autorisation

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Entrée Sud Génicourt.

**1.2.2** L'aménagement des constructions à destination de logement existantes est autorisé sous réserve :
 

- Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements existants ou autorisés dans la limite d'une surface hors œuvre nette de 120m<sup>2</sup>.

**1.2.3** Les dépôts et stockages sont autorisés à condition :
 

- qu'ils soient liés aux activités autorisées,
- et qu'ils s'intègrent dans des locaux adaptés sans remettre en cause la qualité de l'environnement et ne soient pas visibles des espaces et des voies publiques.

**1.2.4 Protection, risques, nuisances****1.2.4.1** Les éléments de patrimoine paysager :

- Ensembles arborés
- Arbres isolés,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions à l'article 2.2 et 2.3.

**1.2.4.2** Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

L'OAP « Entrée Sud de Génicourt » est soumise à une exposition faible au phénomène de retrait-gonflement. Elle est de plus exposée au risque d'inondation pluviale.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

#### 1.2.4.3 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.4.4 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

#### 1.2.4.5 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

#### 1.2.4.6 Site potentiellement pollué

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée en annexe du règlement. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués jointe en annexe).

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### **2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions**

##### 2.1.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **50%** de l'unité foncière,

##### Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipement et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

##### 2.1.1.2 Majorations

Un dépassement de 20% des règles d'emprise est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive. Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

## **2.1.2 Hauteurs**

### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 9m.

### Règles particulières

2.1.2.2 Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### 2.1.2.3 Majorations

Un dépassement de 17% des règles de hauteur est autorisé pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive. Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

## **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

### 2.1.3.1 Règle générale

*Implantation par rapport à la rue des Fossettes*: les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10m par rapport à l'alignement de la voie publique.

*Implantation par rapport aux autres voies*: Les constructions peuvent être édifiées à la limite ou en retrait des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation ou mise en valeur des arbres isolés et ensembles arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation de la trame verte dans la zone ;
- Pour préserver un arbre existant dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m ;
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général ;
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

## **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

### 2.1.4.1 Règle générale

*Implantation par rapport aux limites séparatives de zone*: les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres minimum.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

*Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone*: les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3mètres minimum.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

### **2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

#### 2.1.5.1 Règle générale

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 6 mètres.

## **2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2.2.1 Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits.

L'emploi du bois en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

#### 2.2.2.2 Ouvertures

Les ouvertures doivent être particulièrement étudiées, notamment au regard de la recherche d'un plan des façades harmonieux en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

### 2.2.2.3 Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées. L'emploi d'étanchéité auto-protégée apparente (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture.

Les édicules et installations techniques en toiture doivent s'inscrire dans le plan de toiture. Les lignes de vie ou garde-corps en toiture terrasse doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la construction.

### **2.2.3 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ou autres) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- Les ouvrages et installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux emplacements ou bennes destinés à collecter et stocker les déchets ne doivent pas être visibles de la rue et doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

### **2.2.4 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### 2.2.4.1 Clôtures en limite avec la rue des Fossettes

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Elles seront à dominante végétale et doivent être réalisées :

- d'un barreaudage, d'un treillis ou grillage métallique à maille simple rectangulaire, sans soubassement, et impérativement doublée d'une éco-haie.
- Des parties de clôtures en panneaux de bois en alternance avec la végétation sont autorisées.
- L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue sans que des redans soient nécessaires.

Les portails seront de mêmes hauteur et couleur que les clôtures.

#### 2.2.4.2 Clôtures en limite de parcelle et autres limites de voies

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage posé sans soubassement.
- L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

#### 2.2.4.3 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

La clôture devra être exclusivement constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage, de teinte grise ou foncée.

Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, ..

#### 2.2.4.4 Couleurs

Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les parties de terrain non construites seront traitées dans un souci d'intégration environnementale et paysagère.

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

##### 2.3.1.1 Coefficient de pleine terre

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

20% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

##### 2.3.1.2 Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,26, soit une surface de biotope représentant 26% minimum de la superficie du terrain.

Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.

##### 2.3.1.3 Les arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain :

- Soit par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m seront remplacés.

#### 2.3.1.4 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

#### 2.3.2 **Plantation des aires de stationnement et surfaces de sol imperméabilisées**

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des aires de stationnement.

En outre, lorsque la surface des espaces non bâtis et imperméabilisés tels que les aires de stationnement et autres aires de dépôt, excède 500m<sup>2</sup>, elle sera divisée par des rangées d'arbres et d'éco-haies

#### 2.3.3 **Emplacements destinés aux conteneurs à déchets et divers**

Les emplacements divers sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

#### 2.3.4 **Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

Les stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables de préférence en pavage à joints ouverts enherbés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules.

#### 2.3.5 **Eléments de patrimoine paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les arbres et ensembles arborés protégés doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol .

### 2.4 **Stationnement**

2.4.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

2.4.2 Les aires de stationnements doivent être aménagées selon les indications aux articles 2.3.2 et 2.3.4 ci-dessus.

## 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 **Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

## 3.1.2 **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 Règles particulières

#### Activités économiques, exploitations agricoles

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

#### Habitat collectif, hébergement

- Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.
- Encombrants : au dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.
- Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1 **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**1** Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Les constructions et installations à destination de :
  - Exploitation agricole et forestière
  - Habitation
  - Restauration
  - Hébergement hôtelier et touristique
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP) du secteur Entrée Sud Génicourt

**1.2.2** Les dépôts et stockages sont autorisés à condition :
 

- qu'ils soient liés aux activités autorisées,
- et qu'ils s'intègrent dans des locaux ou installations adaptés sans remettre en cause la qualité de l'environnement et ne soient pas visibles des espaces et des voies publiques.

**1.2.3 Protection, risques, nuisances**1.2.3.1 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :

- Ensembles arborés
- Arbres isolés,

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,
- Ils font l'objet de prescriptions à l'article 2.2.6 et 2.3.4.

1.2.3.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

L'OAP « Entrée Sud de Génicourt » est soumise à une exposition faible au phénomène de retrait-gonflement. Elle est de plus exposée au risque d'inondation pluviale.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

1.2.3.3 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolement acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.3.4 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

#### 1.2.3.5 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

#### 1.2.3.7 Site potentiellement pollué

La zone contient des sites potentiellement pollués dont la liste est reportée en annexe du règlement. Tout changement d'usage sur ces sites doit s'accompagner de la recherche d'éventuelle pollution afin d'évaluer les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Si l'existence d'une pollution était avérée, il conviendra de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. note du 19 avril 2017 relatives aux sites et sols pollués jointe en annexe).

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à **10%** de l'unité foncière,

##### Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, au transport et aux réseaux publics d'infrastructure.

##### 2.1.1.2 Majoration

Un dépassement de 20% des règles d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive.

Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

#### 2.1.2 Hauteurs

##### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 9m.

#### Règles particulières

2.1.2.2 Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

### **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

#### 2.1.3.1 Règle générale

*Implantation par rapport aux voies de circulation publique* : les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 10m par rapport à l'alignement de la voie publique

*Implantation par rapport aux voies privées* : Les constructions peuvent être édifiées à la limite ou en retrait de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer.

#### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation ou mise en valeur des arbres isolés et ensembles arborés protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation de la trame verte dans la zone ;
- Pour préserver un arbre existant dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m ;
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général ;
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

### **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

#### 2.1.4.1 Règle générale

*Implantation par rapport aux limites séparatives de zone* : les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 6 mètres minimum.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 6 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

*Implantation par rapport aux limites séparatives à l'intérieur de la zone* : les constructions doivent respecter une marge d'isolement de 3mètres minimum.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 3 mètres. Cette distance se mesure perpendiculairement à la façade au droit de la baie.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

#### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie et aux réseaux publics d'infrastructure.
- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.

- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.

## **2.1.5 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

### 2.1.5.1 Règle générale

Les constructions non contigües doivent être implantées de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche et le plus bas d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 6 mètres.

## **2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2.2.1 Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits.

L'emploi du bois en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

#### 2.2.2.2 Ouvertures

Les ouvertures doivent être particulièrement étudiées, notamment au regard de la recherche d'un plan des façades harmonieux en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### 2.2.2.3 Toitures

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées. L'emploi d'étanchéité auto-protégée apparente (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture.

Les édicules et installations techniques en toiture doivent s'inscrire dans le plan de toiture. Les lignes de vie ou garde-corps en toiture terrasse doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la construction.

### **2.2.3 Ouvrages et équipements annexes aux constructions**

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sera recherchée.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ou autres) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- Les ouvrages et installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur une ombrière, un auvent ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux emplacements ou bennes destinés à collecter et stocker les déchets ne doivent pas être visibles de la rue et doivent respecter les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives.

### **2.2.4 Les clôtures**

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

Sont interdites toutes les clôtures décoratives quel que soit le matériau, et les dispositifs souples ou rigides visant à constituer un pare-vue tels que les plaques de tôle ou béton préfabriqué, pleine ou perforées, les canisses, les rouleaux de plastiques, les brandes ou autres.

#### 2.2.4.1 Clôtures en limite de rue

Les clôtures ne devront pas excéder 2 m de hauteur.

Les clôtures en limite avec la rue des Fossettes seront à dominante végétale et doivent être réalisées :

- d'un barreaudage, d'un treillis ou grillage métallique à maille simple rectangulaire, sans soubassement, et impérativement doublée d'une éco-haie.
- Des parties de clôtures en panneaux de bois en alternance avec la végétation sont autorisées.
- L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale de la rue sans que des redans soient nécessaires.

Les portails seront de mêmes hauteur et couleur que les clôtures.

#### 2.2.4.2 Clôtures en limite de parcelle

Les clôtures ne doivent pas excéder 2 m de hauteur et seront composées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage posé sans soubassement.

L'arase de la clôture sera parallèle à la pente générale du terrain. Des redans pourront être réalisés, seulement en cas d'adaptation nécessaire.

#### 2.2.4.3 Clôtures en limite séparative avec une zone agricole ou naturelle

La clôture devra être exclusivement constituée d'une éco-haie doublant éventuellement un grillage, de teinte grise ou foncée.

Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, ..

#### 2.2.4.4 Couleurs

Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

### **2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les parties de terrain non construites seront traitées dans un souci d'intégration environnementale et paysagère.

#### **2.3.1 Surface éco-aménageable**

##### 2.3.1.1 Coefficient de pleine terre

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

20% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre d'un seul tenant.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être pris en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

##### 2.3.1.2 Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,26, soit une surface de biotope représentant 26% minimum de la superficie du terrain.

Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.

##### 2.3.1.3 Les arbres

Toute surface en pleine terre sera plantée d'arbres de haute tige d'essence locale, à raison d'au moins un arbre pour 150m<sup>2</sup> de terrain :

- Soit par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par un arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : l'abattage d'arbre sans compensation est interdit.

Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m seront remplacés.

##### 2.3.1.4 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

### **2.3.2 Plantation des aires de stationnement et surfaces de sol imperméabilisées**

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour quatre places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des éco-haies seront également plantées autour des aires de stationnement.

En outre, la surface des espaces non bâtis et imperméabilisées tels que les aires de dépôt sera entourée d'éco-haies.

### **2.3.3 Emplacements destinés aux conteneurs à déchets et divers**

Les emplacements divers sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

### **2.3.4 Matériaux de sol des stationnements sur la parcelle**

10% des places de stationnements doivent être réalisés par des surfaces perméables, de préférence en pavage à joints ouverts enherbés.

### **2.3.5 Eléments de patrimoine paysager protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan**

Les arbres et ensembles arborés protégés doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol .

## **2.4 Stationnement**

**2.4.1** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. Il sera réalisé pour ce faire sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe du présent règlement

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être aménagées selon les indications aux articles 2.3.2 et 2.3.4 ci-dessus.

## **3 Equipement et réseaux**

### **3.1 Desserte des voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### **3.1.1.1 Accès**

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

## 3.1.2 **Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

### 3.1.2.2 Règles particulières

#### Activités économiques

Les containers destinés au stockage et à la collecte des déchets d'activités doivent être situés dans la parcelle et non visible depuis l'espace public.

#### Habitat collectif, hébergement

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement ou unité d'hébergement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## 3.2 Desserte par les réseaux

### 3.2.1 **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### 3.2.2 **Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### Règle générale

### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Zone principalement destinée à l'habitat réalisé dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble

**1.1 Usages et affectations des sols, constructions et activités interdits**

- ✓ Constructions et installations à destination de :
  - Exploitation agricole et forestière
  - Commerce de gros et activité de service,
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
  - Entrepôt et locaux de stockages
- ✓ Les dépôts de toute nature
- ✓ Le stationnement des caravanes
- ✓ L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes
- ✓ Les carrières
- ✓ Les décharges
- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement

**1.2 Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières**

**1.2.1** Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la rue du Brûloir.

**1.2.2** Les établissements ou installations à destination d'activités de services, d'artisanat, de bureaux sont autorisés à condition :

- que toutes les mesures soient prises afin de ne pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, ainsi qu'au respect de l'environnement et aux paysages urbains,
- que l'activité se limite à la fonction administrative de l'entreprise, qu'elle s'exerce dans une ou plusieurs pièce de l'habitat, et que la surface de plancher n'excède pas 90m<sup>2</sup>.

Les commerces de détail sont autorisés à condition :

- que leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment la voirie et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- qu'ils n'entraînent aucune gêne directement ou indirectement pour le voisinage et ne portent pas atteinte au caractère général de la zone.

**1.2.3 Protections, risques et nuisances****1.2.3.1 Les éléments de patrimoine bâti et paysager :**

- Murs,
- Sentes

identifiés sur les documents graphiques du PLU en application des articles L151-19 du Code de l'urbanisme sont protégés.

Conformément aux dispositions de l'article R151-41 :

- Tous travaux, aménagements ou installations ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine bâti et paysager, non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable,
- Toute démolition ou suppression est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir,

- Ils font l'objet de prescriptions à l'article 2.2.6 et 2.3.4.

#### 1.2.3.2 Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ou phénomène de retrait-gonflement des argiles

l'OAP « Rue du Brûloir » est soumise à une exposition faible au phénomène de retrait-gonflement.

La carte « Retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » figurant dans le rapport de présentation ».

#### 1.2.3.3 Isolement acoustique des constructions situées dans le PEB

La zone est concernée par la zone de bruit de l'aérodrome de Pontoise-Cormeilles dont le Plan d'exposition au bruit (PEB) approuvé le 31.07.1980 joint en annexe du PLU prévoit des normes d'isolation acoustique pour les constructions.

#### 1.2.3.4 Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transport terrestre.

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transport doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 5 mai 2001 portant classement des infrastructures de transport terrestres dans la commune de Génicourt au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique.

Ce plan et l'arrêté préfectoral sont insérés en annexe du PLU.

#### 1.2.3.5 Protection des axes d'écoulement pluvial

Dans les secteurs où le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements.

Une surélévation minimale de 0,50 m par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situés à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une largeur de 5 m de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque.

#### 1.2.3.6 Secteurs archéologiques définis par arrêté préfectoral

Cette zone est susceptible de contenir des vestiges archéologiques. Une carte de localisation des sites et indices de sites archéologiques est annexée au règlement. Les projets de construction susceptibles de compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site de vestiges archéologiques sont soumis à l'avis de la DRAC.

## 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1 Volumétrie des constructions

#### 2.1.1 Emprise au sol maximale des constructions

##### 2.1.1.1 Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

##### 2.1.1.2 Règles particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Aux équipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

### 2.1.1.3 Majorations

Un dépassement de 17% des règles d'emprise pour les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale et d'exemplarité énergétique ou en énergie positive.

Les conditions pour justifier de l'exemplarité sont précisées en annexe du règlement.

## **2.1.2 Hauteurs**

### 2.1.2.1 Règle générale

La hauteur H à l'égout des constructions, mesurée au point bas du terrain naturel, ne peut excéder 7,5m.

### 2.1.2.2 Règles particulières

- La hauteur H à l'égout des constructions annexes à la construction principale et abris de jardin ne peut excéder 2,7m.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée aux constructions ou aménagement d'équipements d'intérêt collectifs dont les conditions d'utilisation justifient un dépassement de la hauteur réglementaire.

## **2.1.3 Implantation par rapport aux voies :**

### 2.1.3.1 Règle générale

Implantation par rapport à la rue du Brûloir : les constructions doivent être éloignées de 15mètres au moins de la rue du Brûloir.

Autres voies : les constructions doivent respecter un retrait de 1,80 minimum par rapport à la limite d'emprise des voies ouvertes à la circulation publique et des chemins piétons, existants ou à créer.

### 2.1.3.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Préservation ou mise en valeur des arbres isolés protégés par application des dispositions des articles L151-19 et R151-41 du Code de l'urbanisme, afin de permettre la préservation des arbres et des ensembles végétaux existants ou des milieux naturels ;
- Constructions ou aménagements d'équipement collectifs ou d'intérêt général,
- Ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure.

## **2.1.4 Implantation par rapport aux limites séparatives :**

### 2.1.4.1 Règle générale

Les constructions peuvent être édifiées en limites latérales ou en retrait en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum.

Les marges d'isolement doivent être respectées sur les autres limites séparatives.

Toute baie éclairant des pièces d'habitation ou de travail doit être éloignée des limites séparatives d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre la partie supérieure de cette baie et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative avec un minimum de 4 mètres.

La longueur de vue se mesure à partir du nu extérieur du mur au droit des baies, perpendiculairement à la façade du bâtiment et sur une largeur égale à celle de la baie.

### 2.1.4.2 Règles particulières

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour préserver un arbre dont la circonférence du tronc mesurée à 1m du sol est égale ou supérieure à 1m.
- Modification ou extensions de bâtiments dont l'implantation ne respecte les règles de la zone sous réserve :
  - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée,
  - que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail créées à l'occasion des travaux respectent les distances règlementaires par
  - rapport aux limites séparatives.
- Constructions ou aménagements d'équipement public ou d'intérêt collectifs,
- Equipements et ouvrages techniques nécessaires à la sécurité, à la voirie, aux voies ferrées et aux réseaux publics d'infrastructure.

## **2.2** Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère des constructions

### **2.2.1 Règle générale**

Tout aménagement, installation, construction ou ouvrage à édifier ou à modifier devra tenir compte de l'environnement existant et veiller à s'inscrire harmonieusement.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée ou assortie de prescriptions spéciales si les constructions ou ouvrages par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2.2.2 Aspect extérieur des constructions**

Les nouvelles constructions, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes doivent avoir, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

#### 2.2.2.1 Les couleurs

Les couleurs devront s'harmoniser entre elles et avec celles des constructions avoisinantes.

La couleur des enduits ou revêtement de façades, les reliefs ornementaux de façades se rapprocheront des matériaux extraits du sol de la région dit « ton pierre » en des nuances de beiges d'ocres et de gris.

Les volets, menuiseries portes, garde-corps, grilles et ferronneries seront de teintes pastels ou dans des tons de gris nuancés et harmonisés entre eux.

#### 2.2.2.2 Façades

Les façades doivent présenter une composition propre à assurer leur intégration dans leur environnement urbain ou paysager.

Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois) sont interdits. Les bardages métalliques et les tôles ondulées sont interdits.

Les édicules et installations techniques sur façade sont interdits.

#### 2.2.2.3 Les enduits, revêtements

Les matériaux destinés à recevoir un parement ou un enduit (tels les parpaings, les briques creuses, les carreaux de plâtre) ne peuvent être laissés apparents sur les façades, les pignons, et les clôtures.

Les enduits qui recouvrent les maçonneries seront talochés et/ou grattés fin. Ces deux mises en œuvre pourront être utilisées sur une même façade afin de créer une modénature (soubassement, bandeaux autour des ouvertures...).

Les maçonneries en pierres ou en moellons seront mises en œuvre suivant des techniques traditionnelles et en particulier le moellon ordinaire, la meulière et le gré seront rejointoyés à la chaux aérienne éteinte avec ou sans plâtre, les joints beurrés à fleur ou au nu des pierres ou recouverts d'un enduit total.

L'emploi du bois en bardage ou en clins pourra être recherché.

Les façades végétalisées devront faire partie intégrante du concept architectural de la façade et constituer un dispositif pérenne.

Ces mises en œuvre pourront être utilisées sur un même mur ou plusieurs afin de créer une ou plusieurs modénatures sur l'ensemble de l'opération d'aménagement.

#### 2.2.2.4 Ouvertures

Les ouvertures doivent être particulièrement étudiées, notamment au regard de la recherche d'un plan des façades harmonieux en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les extensions, jardins d'hiver et vérandas doivent être composées avec leur façade de rattachement.

#### 2.2.2.5 Toitures

La pente des toitures doit être comprise entre 35° et 45°.

Les châssis vitrés en toiture seront entièrement encastrés.

La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture en évitant la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les toitures terrasses doivent être végétalisées. L'emploi d'étanchéité auto-protégée apparente (à nu) est interdit sur tout ou partie de la surface de la toiture.

Les édicules et installations techniques en toiture doivent s'inscrire dans le plan de toiture. Les lignes de vie ou garde-corps en toiture terrasse doivent s'intégrer dans la composition d'ensemble de la construction.

#### 2.2.2.6 Ces dispositions ne s'imposent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, si les conditions d'utilisation ou si des considérations architecturales le justifient, à condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants

#### 2.2.2.7 Ouvrages et équipements annexes aux constructions

La meilleure intégration possible des ouvrages annexes à la construction sur la parcelle sera recherchée.

Ils devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et depuis les propriétés voisines.

- Les coffrets, compteurs et boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures.
- Les équipements, installations et locaux techniques annexes à la construction (tels que moteurs de climatisation, les pompes à chaleur et les moteurs et pompes relatifs aux piscines ou autres) doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une conception prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer dans un plan d'aménagement d'ensemble de la parcelle,
- Les citernes et installations similaires (silos de stockage de matériaux de combustion) sont intégrées dans un local fermé indépendant de la construction principale ou intégrées dans le bâtiment ou bien sont enterrées.
- Les installations de récupération des eaux de pluie doivent être intégrées à la construction et à l'aménagement de la parcelle.
- Les panneaux solaires doivent être installés en toiture, sur un auvent, une charreterie ou un abri et être intégrés dans le plan de toiture.
- Les locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets ne devront pas être visibles de la rue.

### 2.2.3 Les clôtures

Toute édification ou modification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

#### 2.2.3.1 Clôtures

Leur hauteur totale sera comprise entre 1,50m et 1,80 mètres et elles seront constituées :

- soit d'une éco-haie doublant éventuellement un treillage ou grillage posé sans soubassement,
- soit en bois naturel en échelas jointif ou à planches jointives verticales,
- soit d'un muret d'une hauteur de 0,80m maximum réalisé en pierres apparentes ou revêtu d'un enduit taloché et/ou gratté fin ton pierre, éventuellement surmonté d'un grillage, **et** doublé d'une éco-haie.

L'arase de la clôture devra être parallèle à la pente générale de la rue ou du terrain sans que des redans soient nécessaires.

Les clôtures devront favoriser les continuités écologiques : par exemple, grillages posés sans muret de soubassement, à mailles de 15cm de côté minimum, posés à partir de 15cm du sol ou ayant des parties permettant des passages au ras du sol de la clôture, ..

#### 2.2.3.2 Portails

Les portails devront être de forme simple, droits, en bois peint à planches jointives verticales.

L'arase supérieure sera horizontale.

#### 2.2.3.3 Couleurs

Le portail, le portillon, le treillage ou grillage seront de même teinte, à choisir parmi les tons verts ou gris suivants :



RAL 6003/14/15  
vert olive / forêt



RAL 7022  
gris terre d'ombre



RAL 6005  
vert mousse



RAL 6009  
vert sapin

### 2.2.4 Abris de jardins

Les abris de jardin doivent avoir un aspect soigné et seront en bois. Les revêtements et parois en tôles, plastiques ou fibrociments sont interdits.

### 2.2.5 Les éléments de patrimoine bâti et paysager protégées par application des dispositions de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme et localisés sur le document graphique du PLU.

Les dispositions ci-après s'appliquent complémentaires aux dispositions des articles 2.2.1 à 2.2.4

Les éléments protégés doivent être impérativement conservés ou reconstruits à l'identique. Leur démolition en vue de leur suppression ne sera pas autorisée.

#### Murs

Seuls sont autorisés les travaux sur murs sous réserve qu'ils soient conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques.

#### Sentes

Les sentes piétonnes ne peuvent être utilisées pour la circulation publique des véhicules.

## 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les parties de terrain non construites seront traitées dans un souci d'intégration environnementale et paysagère du secteur.

### 2.3.1 Surface éco-aménageable

#### 2.3.1.1 Coefficient de pleine terre

La partie de terrain non utilisée par les constructions, circulations et stationnements doit permettre le développement d'arbres à haute tige sauf en cas d'impossibilité manifeste.

35% de la surface totale du terrain doit être aménagée en pleine terre.

Les espaces en pleine terre situés dans la bande de retrait par rapport à la voie ou aux limites séparatives peuvent être prise en compte pour le calcul ci-dessus dès lors qu'ils s'insèrent dans une composition paysagère cohérente et de qualité.

#### 2.3.1.2 Coefficient de biotope

Le coefficient de biotope minimal des constructions nouvelles est fixé à 0,40 soit une surface de biotope représentant 40% minimum de la superficie du terrain.

Définition et modalités de calcul de la surface éco-aménageable sont indiquées en annexe du règlement.

### **2.3.2 Les plantations**

#### 2.3.2.1 Les arbres

Les projets de construction, d'aménagement ou d'extension doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes : les arbres existants sur le terrain doivent être maintenus.

Les arbres ayant une circonférence du tronc mesurée à 1m du sol inférieure ou égale à 1,20m peuvent être remplacés par des plantations équivalentes :

- par un arbre de haute tige ayant un tronc de 21cm minimum de circonférence à un mètre du sol,
- ou par une arbre de verger ayant un tronc de 14 cm minimum de circonférence à un mètre du sol.

Toute surface en pleine terre sera plantée à raison d'au moins un arbre tel qu'indiqué ci-dessus pour 100m<sup>2</sup>.

Il s'agit d'une moyenne, les arbres peuvent être regroupés pour former des ensembles, des vergers, ou des alignements.

#### 2.3.2.2 Les haies

Des éco-haies seront plantées le long des clôtures.

Elles seront constituées :

- d'arbustes d'essences locales de plusieurs espèces différentes dont une liste est donnée en annexe au règlement,
- d'une densité de 1 arbuste par m<sup>2</sup> planté en quinconce à partir de 0,50m de la limite séparative.

#### 2.3.2.3 Les aires de stationnement

Outre les prescriptions ci-dessus, il sera planté au moins un arbre pour deux places de stationnement créées. Il s'agit d'une moyenne les arbres pouvant être regroupés.

A partir de quatre places créées, des haies seront également plantées autour des places de stationnement.

#### 2.3.2.4 Autres emplacements

Les autres emplacements sur la parcelle tels que ceux destinés aux conteneurs de déchets doivent être masqués par des haies arbustives, depuis l'espace public et le voisinage.

### **2.3.3 Matériaux de sol des allées et stationnements sur la parcelle**

Les matériaux naturels seront privilégiés. Les surfaces en béton ou matériaux bitumineux seront strictement limitées aux accès et circulations des véhicules. Les pavages en béton sont interdits.

Les allées et sentes piétonnes doivent être réalisés en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, sol en sable stabilisé.

Les aires et places de stationnement doivent également être réalisées en matériaux perméables tels que pavage à joints ouverts enherbés, ou comporter des surfaces végétalisées alternant avec des bandes de roulement.

### 2.3.4 Arbres isolé protégés par application des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan

Ces arbres doivent être préservés :

- L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée si l'aménagement ou la construction nécessite l'abattage d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone ;
- Le périmètre de protection correspond à l'emprise du cercle dont la circonférence est celle de l'envergure de l'arbre augmentée de 2mètres, et dont le centre correspond au tronc de l'arbre au niveau du sol. Dans le périmètre de protection des arbres, il est interdit de réduire la perméabilité du sol

## 2.4 Stationnement

**2.4.1** Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places de stationnement fixé à l'annexe du présent règlement.

**2.4.2** Les aires de stationnements doivent être plantés selon les indications aux articles 2.3 ci-dessus.

## 3 Equipement et réseaux

### 3.1 Desserte les voies publiques ou privées

#### 3.1.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Le terrain doit être desservi par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

##### 3.1.1.1 Accès

Une opération doit présenter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la présence d'arbre,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des biens et des personnes (visibilité, vitesse sur la voie, densité du trafic,..),
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

##### 3.1.1.2 Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projeté l'opération ou la construction. Il s'agit de voie de statut privé ou public ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques ou privées existantes ou à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

##### 3.1.1.3 Voirie en impasse

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie, puissent y faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse ou des accès particuliers est limitée à **50** mètres.

La largeur des voies en impasse ne peut excéder 4.5 mètres.

Les voies en impasse ne disposant pas d'une aire de retournement doivent présenter un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte et accessibles depuis la voie publique.

### **3.1.2 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

#### 3.1.2.1 Règle générale

Une construction, un ensemble de construction ou une installation nouvelle doit être équipée :

- d'un ou plusieurs locaux destinés à recevoir les déchets
- d'un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte.

Ces locaux et emplacements doivent être adaptés au tri sélectif des déchets tel qu'il est organisé sur le territoire communal et avoir une surface dimensionnée en fonction des modalités de collecte organisé par la collectivité.

#### 3.1.2.2 Règles particulières

##### Habitat collectif

Déchets urbains (ordures ménagères) : les locaux seront dimensionnés de façon à recevoir des conteneurs, à raison de 1,5m<sup>2</sup> par logement avec une surface minimum de 6m<sup>2</sup>.

Encombrants : au-dessus de 15 logements, un local de 15m<sup>2</sup> minimum doit être créé. Ce local sera augmenté d'1m<sup>2</sup> par tranche de 5 logements supplémentaires.

Collecte : Un ou plusieurs emplacements destinés à la dépose des containers les jours de collecte doit être aménagé sur la parcelle et ouvert à l'enlèvement par l'organisme de collecte.

## **3.2 Desserte par les réseaux**

### **3.2.1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

### **3.2.2 Assainissement**

A l'intérieur de la parcelle, les réseaux eaux usées et eaux pluviales, seront réalisés en système séparatif.

#### *Règle générale*

#### 3.2.2.1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées.

#### 3.2.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers des exutoires naturels ou dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les constructions et aménagements futurs seront équipés de dispositifs permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont calculés avec une étude hydraulique spécifique pour définir les ouvrages (stockage et traitement) pour maintenir et infiltrer les eaux pluviales reçues par les secteurs imperméables des futures constructions et aménagements, afin d'éliminer tout risque d'inondation pour cette construction et les constructions voisines et de surcharge des réseaux publics.

Les aires de stationnement publiques ou privées doivent être munies des dispositifs réglementaires. Pour les aires de stationnement de plus de 4 places, des noues d'infiltration et permettant la phytoépuration des eaux pluviales doivent être constituées.

### **3.2.3 Réseaux secs**

#### 3.2.3.1 Lignes et réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes d'énergie électrique, les câbles téléphoniques et autres réseaux câblés doivent être réalisés en souterrain.

#### 3.2.3.2 Antennes

Tout immeuble collectif doit être équipé :

- soit d'une antenne collective et d'un réseau de vidéo communication conforme aux réglementations techniques en vigueur,
- soit d'un branchement au réseau câblé.

**PLU DE GENICOURT  
III - ANNEXES DU REGLEMENT**

---

## INDICATIONS GRAPHIQUES

### Zones du PLU

En application de l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite les zones urbaines et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger de Genicourt.

Il précise pour chacune d'elle :

- l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
- en fonction de certaines situations locales, il définit les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées
- dans certains cas, il prévoit l'interdiction de construire.

### Zones A

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### Zones N

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune à protéger en raison :

- 1° De la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique ;
- 2° De l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° De leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

### Zones U

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

### Zones AU

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les conditions d'aménagement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement.

### **Emplacements réservés**

Par application des dispositions de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître :

- Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires,
- Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes.

### **Espaces boisés classés :**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.  
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.  
Les prescriptions applicables aux espaces boisés classés sont prévues à l'article L11 3-1 du code de l'urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable sauf exceptions mentionnées à l'art.R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en bonne adéquation avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41 :

- arbres dangereux, chablis ou morts ;
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;
- ou en forêt publique soumise au régime forestier.

### **Éléments de paysage protégés**

Le règlement met en œuvre les mesures de protection des éléments de patrimoine bâti et paysager par application de l'article L151-19 et de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Ces éléments sont localisés sur le document graphique du PLU.

Le but recherché à travers ces protections est la sauvegarde d'éléments de paysage, construits ou non, qui sont spécifiques à la commune et lui confèrent son caractère. Il s'agit de :

#### Fermes et maisons protégées

Elles font partie intégrante du patrimoine bâti rural du Vexin à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural que le règlement identifie et localise et pour lesquels il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### Arbres isolés, arbres en alignement, ensembles arborés protégés

Ils font partie des éléments de paysage à protéger pour des motifs d'ordre paysager et écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques que le règlement identifie, localise et délimite, et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### Murs anciens

Ils font partie des éléments de patrimoine bâti du paysage des villages à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural dans des secteurs que le règlement délimite et définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

#### En quoi consistent ces protections :

Les protections visent principalement à éviter la disparition de ces éléments qui caractérisent le paysage de Génicourt et à permettre la réhabilitation du patrimoine bâti notamment pour celui dont la destination ou l'usage doit évoluer tels que les bâtiments agricole anciens désaffectés.

Ces travaux doivent être précédés d'une déclaration préalable. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si elle est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques esthétiques architecturales ou pour des raisons sanitaires.

Les travaux sur des bâtiments, constructions annexes ou clôtures doivent éviter toute dégradation de ces éléments protégés, et dans tous les cas, les travaux entrepris devront viser à conserver ou à retrouver le caractère originel des bâtiments ou éléments bâtis considérés.

Liste des éléments protégés par application de l'article L151-19 et / ou de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

<i>LES FERMES ET MAISONS</i>	Se reporter aux documents graphiques
<i>MURS ANCIENS</i>	Se reporter aux documents graphiques
<i>ENSEMBLES ARBORES</i>	Se reporter aux documents graphiques
<i>ARBRES ISOLEES</i>	Se reporter aux documents graphiques
<i>CHEMINS</i>	Se reporter aux documents graphiques

## SURFACES ECO-AMENAGEABLES ET COEFFICIENT DE BIOTOPE

### Surface éco-aménageable, définition

La surface éco-aménageable est la partie de terrain servant de station végétale ou assumant d'autres fonctions pour l'écosystème.

Coefficient de biotope : Le règlement peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérée en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville. (Article L151-22 du Code de l'urbanisme).

Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale en leur affectant un coefficient qui en exprime la valeur pour l'écosystème par référence à celle d'un espace équivalent de pleine terre. (R151-43)

En application de l'article L. 151-22, dans le présent règlement du PLU de Génicourt, les surfaces éco-aménageables d'un projet représentant une proportion minimale de l'unité foncière, correspondent aux surfaces de pleine terre et aux dispositifs de construction végétalisés tels que toitures végétalisées et façades végétalisées.

### Calcul du coefficient de biotope :

Dans certaines zones, un coefficient de biotope est mis en place.

Coefficient de biotope = (surface éco aménageable) / (surface de la parcelle)

La surface de biotope est calculée à partir des différents types de surfaces végétalisées qui se situent sur la parcelle, suivant la formule suivante et en appliquant les coefficients de pondération présentés ci-dessous :

$$\text{Surface éco-aménageable (SE)} \\ = \\ (\text{surface de pleine terre } \times 1) + (\text{surface de toiture végétalisée } \times 0,8) + (\text{surface de façade végétalisée } \times 0,6)$$

Nota : la surface de biotope ne se substitue pas à l'obligation de surface minimum d'espace vert en pleine terre, l'obligation de surface minimum de biotope se rajoute à celle-ci.

Coefficient de pondération pour le calcul de la surface éco-aménagée

Surface éco-aménageable	Coefficient de pondération appliqué
Espace de pleine terre	1 (1m <sup>2</sup> de pleine terre = 1m <sup>2</sup> de surface éco-aménagée)
Toiture végétalisée	0,8 (0,8m <sup>2</sup> de surface de toiture végétalisée = 0,8m <sup>2</sup> de surface éco-aménagée)
Façade végétalisée	0,6 (0,6m <sup>2</sup> de surface de façade végétalisée = 0,6m <sup>2</sup> de surface éco-aménagée)

Espaces végétalisés de pleine terre : il s'agit d'espaces végétalisés non bâti, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales, pouvant comprendre des bassins et des noues végétalisés.

Les aires de stationnement en surface et leur accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.

Toiture végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une toiture devra respecter les caractéristiques suivantes :

- Offrir un couvert végétal permanent et pérenne
- Présenter une épaisseur de terre végétale au moins égale à 0,15m

Façade végétalisée : pour être considérée comme végétalisée au sens du présent PLU, une façade devra offrir un couvert végétal permanent et pérenne. Une structure spécifique pourra éventuellement adossée à la façade.

### Modalité de calcul

Le CBS définit la part des surfaces éco-aménageables présentes sur l'unité foncière du projet (SE) et la surface totale de l'unité foncière (ST).

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre	x 1	
Surface de toiture végétalisée	x 0,8	
Surface de façades végétalisées	x 0,6	
Total surfaces éco-aménageables (SE)		
Surface du terrain (ST)		
CBS = SE/ST		

### Exemple 1

Description du type de surface	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
20% minimum de surface de pleine terre (jardin)	100 x 1	100
Surface de toiture végétalisée (carport)	18 x 0,8	14,4
Surface de façades végétalisées (mur pignon)	21 x 0,6	12,6
Total surfaces éco-aménageables (SE)		127
Surface du terrain (ST)		500
CBS = SE/ST		0,254
CBS requis		0,26

**Dans cet exemple, le bâtiment ne respecte pas le CBS. Le projet est à revoir.**

### Exemple 2

Description du type de surface du projet	Coefficient de pondération	Surfaces éco-aménageable en m <sup>2</sup>
20% minimum de surface de pleine terre (haies, noues d'infiltration)	500 x 1	500
Surface de toiture végétalisée (partie bureaux)	120 x 0,8	96
Surface de façades végétalisées (mur pignon atelier)	117 x 0,6	70,2
Total surfaces éco-aménageables (SE)		666,2
Surface du terrain (ST)		2500
CBS = SE/ST		0,266
CBS requis		0,26

**Dans cet exemple le CBS minimum de 0,26 est respecté. Le projet est ok pour la surface minimale de pleine terre et pour la surface minimale de biotope**

## Plantations

Des plantations d'arbres sont prescrites dans le règlement des zones.

La notion de plantation équivalente dans le PLU de la commune est la suivante :

- des feuillus peuvent remplacer des conifères et des feuillus,
- les conifères peuvent remplacer les conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus.

### Constitution des éco-haies

Les haies sont une valeur écologique dans laquelle la diversité biologique doit être privilégiée.

En conséquence, **l'utilisation en continu d'une même essence végétale est interdite**,

L'association d'arbustes et d'arbres de différentes espèces est impérative pour assurer une diversité et un équilibre végétal.

### **Liste d'arbustes pour compositions de haies, orientées vers la rue ou à l'intérieur des jardins qui peuvent aussi être insérés pour orner des haies de type sauvage :**

- |  |  |
|--|--|
| - Choisia ternata                      | - Deutzia gracilis                     |
| - Cornus alba « variegata »            | - Deutzia calycosa                     |
| - Cornus mas                           | - Philadelphus purpureus               |
| - Cornus controversa                   | - Spiraea japonica « Little Princess » |
| - Cotoneaster franchetii               | - Cotinus coggygria                    |
| - Spiraea thumbergii                   | - Exochorda racemosa « Protara »       |
| - Hibiscus syriacus                    | - Physocarpus                          |
| - Kerria japonica                      | - Spiraea X bumalda « Coccinea »       |
| - Prunus laurocerasus « Rotundifolia » | - Prunus padus                         |
| - Chaenomeles japonica                 | - Viburnum X bodnantense « Dawn »      |
| - Exochorda X macrantha                | - Viburnum opulus                      |
| - Amelanchier lamarckii                | - Osmarea burkwoodii                   |
| - Weigelia florida                     | - Prunus lusitanica « Angustifolia »   |
| - Viburnum plicatum                    | - Rhodotypos scandens                  |
| - Viburnum plicatum mariesii           | - Buxus sempervirens                   |

### **Autres arbres et arbustes entrant dans la composition des haies:**

**Alisier blanc** Sorbus aria (C),  
**Buis à feuilles rondes** Buxus rotundifolia (P),  
**Noisetier à fruits** Corylus avellana (C),  
**Cornouiller** Cornus sanguinea ou C. mas (C),  
**Coronille** Coronilla (C),  
**Houx commun** Ilex aquifolium (P),  
**Laurier tin** Viburnum tinus (P),  
**Lilas** Syringa (C),  
**Nerprun alaterne** Rhamnus alaternus (P),  
**Rosiers arbustifs** Rosa rugosa et hybrides rugosa

### **Petits fruits :**

Groseillier, ribes, cassis, framboisier,  
**Saule pourpre nain** Salix purpurea (C),  
**Seringas** Philadelphus (C),  
**Sorbier** Sorbus aucuparia (C),  
**Spirée** Spiraea (C),  
**Sureau rouge** Sambucus racemosa (C),  
**Troène** Ligustrum artrovirens (P),  
**Viorne obier** Viburnum opulus (C),

*Pour des plantations à l'intérieur des jardins ou pour constituer des haies séparatives, les végétaux pourront provenir de variétés horticoles, couramment dénommées végétaux d'ornement en raison d'un effet « décoratif » plus recherché.*

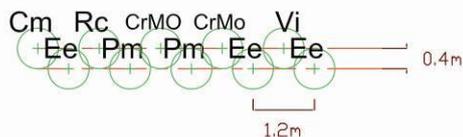
**Nota :** le saule pourpre nain, le houx et le sureau sont proscrits aux abords des aérodrômes.

Ci-après sont proposés des exemples permettant la réalisation d'éco-haie et l'introduction d'une végétation adaptée au climat de la vallée de l'Oise et du Vexin.

Exemple d'associations  
d'espèces végétales  
pour la constitution d'éco-haies



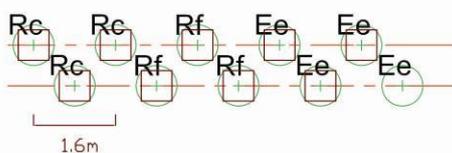
Eco-haie type 1  
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
Cm: Cornus mas	60/80 tff
CrMo: Crateagus monogyna	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Pm: Prunus mahaleb	80/100 tff
Vi: Viburnum lantanum	60/80 tff
Rc: Rosa canina	60/80 tff



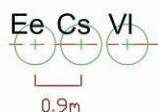
Eco-haie type 2  
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
RC: Rosa canina	40/60 tff
Rf: Rhamnus frangula	40/60 tff
Ee: Euonymus europaeus	40/60 tff



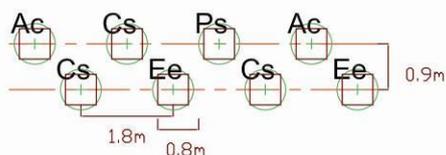
Eco-haie type 3  
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
VI: Viburnum lantanum	60/80 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff



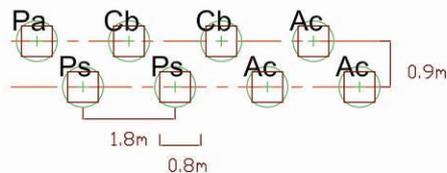
Eco-haie type 4  
paillage 0,50x0,50



Fourniture végétaux	Taille
Ps: Prunus spinosa	90/120 tff
Cs: Cornus sanguinea	60/80 tff
Ee: Euonymus europaeus	60/80 tff
Ac: Acer campestre	120/150 bal



Eco-haie type 5  
paillage 0,80x0,80



Fourniture végétaux	Taille
Pa: Prunus avium	300/350 bal
Cb: Carpinus betulus	250/300 bal
Ac: Acer campestre	300/350 bal
Ps: Prunus spinosa	200/250 tff

## Listes d'espèces préconisées pour la plantation d'arbres, en isolé, en alignement ou boisements et vergers

### Arbres isolés

**Alisier blanc** Sorbus aria,  
Alisier torminal Sorbus torminalis  
Aulne glutineux Alnus glutinosa  
**Charme commun** Capinus betulus,  
**Erable sycomore** Acer pseudoplatanus,  
**Frêne commun** Fraxinus exelsior,  
Chêne pédonculé Quercus robur  
Chêne sessile Quercus petraea  
Noyer, Juglens  
Merisier, Prunus avium  
**Hêtre** Fagus salvetica,  
**Orme** Ulmus Resista, ,  
**Sorbier** Sorbus aucuparia,  
Saule argenté Salix alba  
Saule marsault Salix caprea  
**Tilleul** Tilia cordata

### Arbres fruitiers

Pommiers variétés locales : « Belle de Pontoise, Belle Fille, Bénédicte, Châtaigner, Colapuy, Court-pendu gris, Faro, Gros Locard, Reinette Abry »  
Pommiers variétés classiques : « Belle de Boskoop, Cox's Orange, Grand Alexandre, Reine des reinettes, Reinette clochard, Reinette de Caux, Reinette grise du Canada, Transparente de Croncels »  
Poiriers variétés classiques : « Beurré Hardy, Conférence, Curé, Doyenné du Comice, Louise Bonne d'Avranches »  
Prunier variété locale : « Reine-Claude tardive de Chambourcy »  
Pruniers variétés classiques : « Mirabelle de Nancy, Reine-Claude d'Oullins, Reine-Claude Dorée, Reine-Claude violette, Quetsche commune »  
Cerisier variété locale : « Montmorency »  
Cerisiers variétés classiques : « Anglaise Hâtive, Early Rivers, Géant d'Hedelfingen, Hâtif burlat, Napoléon »  
Cognassier « Champion »  
Noyer « Parisienne »

### Coupes et abattages d'arbres

Les termes de coupe et abattage doivent être interprétés comme suit :

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture ou d'entretien des jardins, espaces arborés ou boisés.

L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation arboré, boisé ou forestières.

C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

## OCCUPATIONS DU SOL

### Affouillement - exhaussement de sol :

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

### Installation classée :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.

- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Sous l'autorité du Préfet, ces opérations sont confiées à l'Inspection des Installations Classées qui sont des agents assermentés de l'Etat.

**Lotissement :**

Selon l'article L.442-1 du Code de l'Urbanisme, constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

L'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme précise que les règles contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

**VOIRIE****Alignement**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public (ou affecté à l'usage public) et le domaine privé, quelque soit la régularité de son tracé.

On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public (ou affecté à l'usage public).

**Voie**

L'emprise d'une voie publique (ou ouverte au public) est délimitée par l'alignement.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

**Voie privée**

Constitue une voie privée pour l'application du présent règlement, tout passage desservant au moins deux terrains et disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc...).

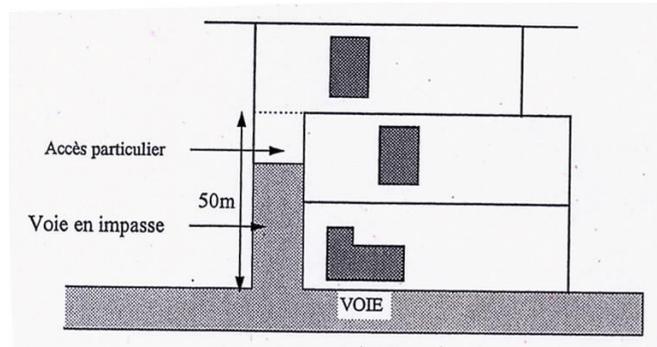
**Voie en impasse :**

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

La longueur des voies en impasse et des accès communs peut être limitée dans le souci de ne pas favoriser l'urbanisation en profondeur sur des terrains de grande longueur, et de ne pas alourdir le fonctionnement des services publics (collecte des ordures ménagères, etc...).

### Accès particulier

L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



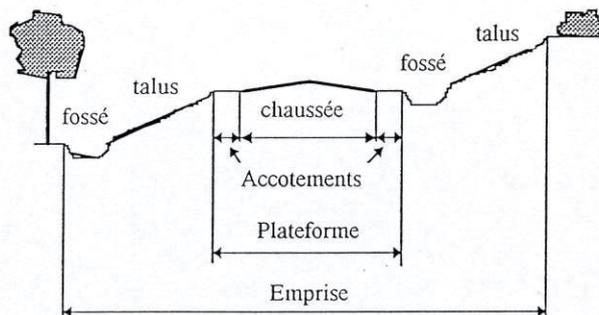
### Zone non aedificandi :

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone figurent au document graphique du PLU.

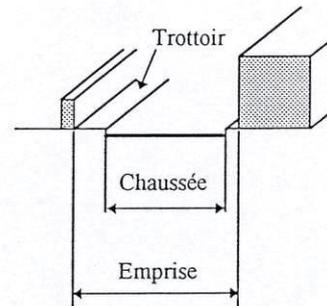
### Emprise et plate forme d'une voie

L'emprise d'une voie publique ou ouverte au public est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

*Principe de voie insérée en milieu naturel ou de caractère paysager*



*Principe de voirie urbaine*



### Voirie et réseau divers

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone, les réseaux liés aux nouvelles technologies.

## TERRAINS

### Parcelle :

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

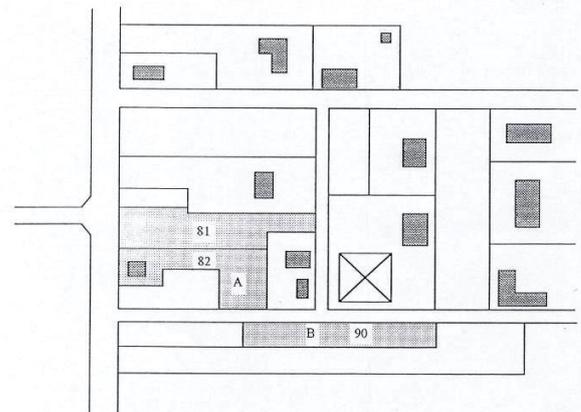
### Terrain ou propriété foncière :

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Exemple ci-contre :

Les parcelles 81 et 82 qui appartiennent à Monsieur XYZ constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.

La parcelle 90 constitue une autre unité foncière puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.



### Superficie du terrain

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

On doit déduire de cette superficie :

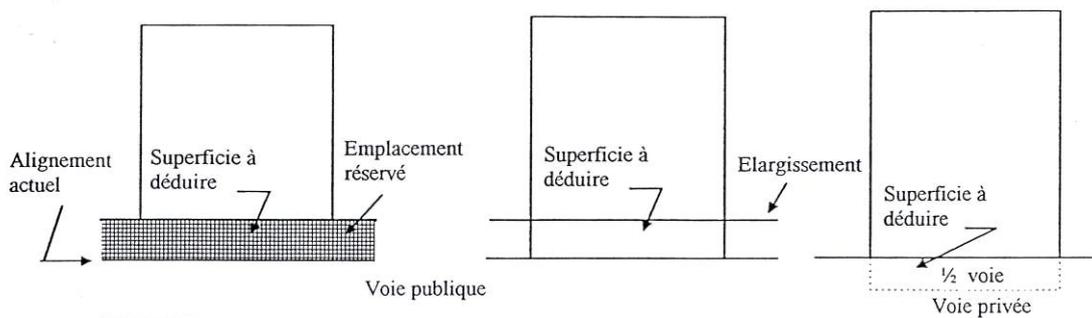
- La partie incorporée à une voie de desserte du terrain, existante ou prévue dans un projet antérieurement approuvé. On ne peut en effet considérer comme constructible une partie de terrain affectée de façon permanente à la circulation.

Est par conséquent déduite la superficie située :

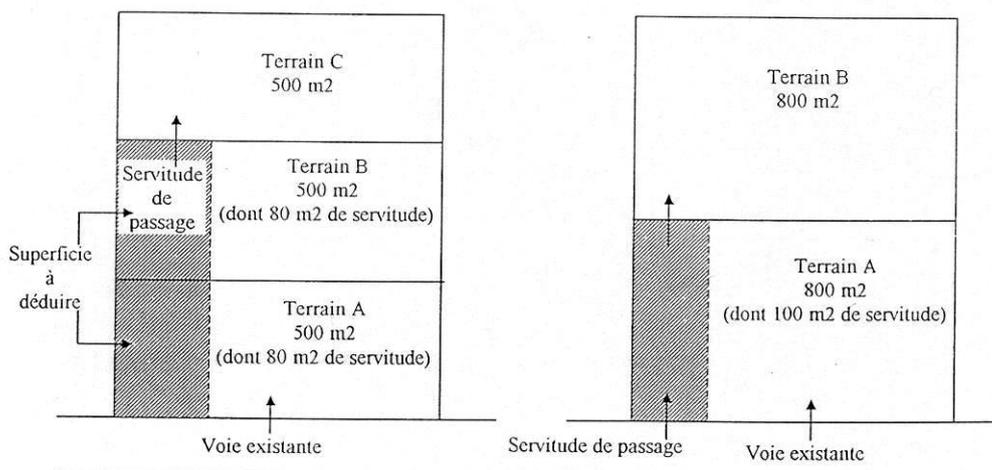
- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement des voies.
  - dans un élargissement ou un retrait à l'alignement prévu au P.L.U.
  - dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe (voir illustration ci-après).
- La partie située dans un emplacement réservé pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, le propriétaire qui accepte de céder la partie comprise dans un de ces emplacements peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain tout ou partie du Coefficient d'emprise au sol affecté à la partie cédée.

Le règlement peut prévoir dans des cas particuliers (propriété située dans deux zones urbaines à vocation semblable), un assouplissement pour permettre d'éviter certains cas d'inconstructibilité non justifiée (voir exemples).

### Superficie de terrain déterminant les droits à construire (coefficient d'emprise au sol)



La partie de terrain destinée à être incorporée dans le domaine public ou ouverte au public est déduite.



La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

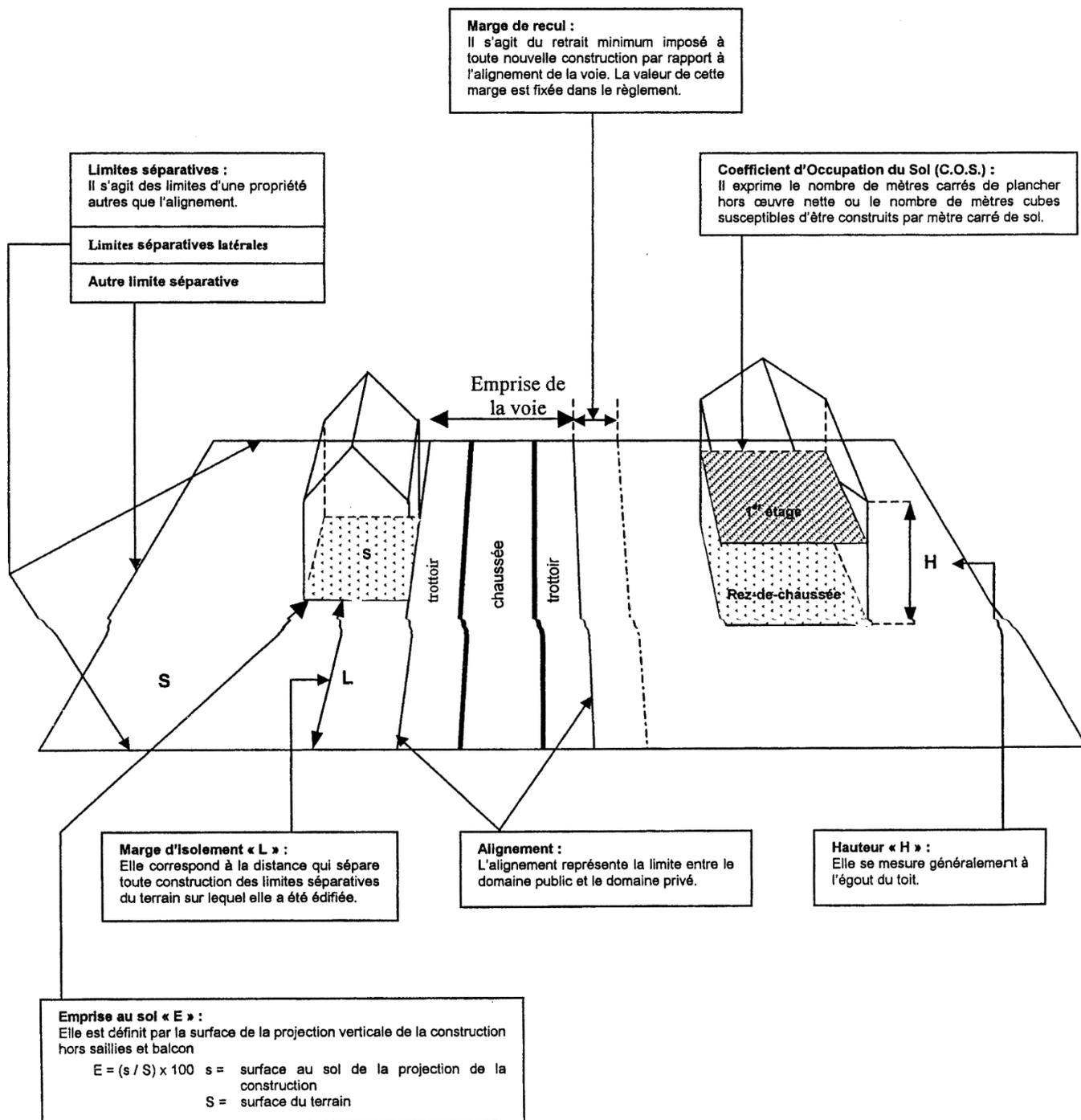
Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire.

La même règle s'applique quel que soit le statut juridique de l'accès.

La servitude ne dessert qu'un terrain (B). Elle ne constitue donc pas une voie.

Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A.

Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude (2 terrains desservis).



### Construction

Les constructions visées par le règlement sont celles définies par l'article R421-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher au sens de l'article R112-2 du Code de l'Urbanisme.

Les parties entièrement enterrées des constructions ne sont pas soumises aux règles de recul prévues par le règlement sauf dispositions particulières.

### Construction annexe

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, ombrière, abri ou kiosque de jardin, abri à vélo,...

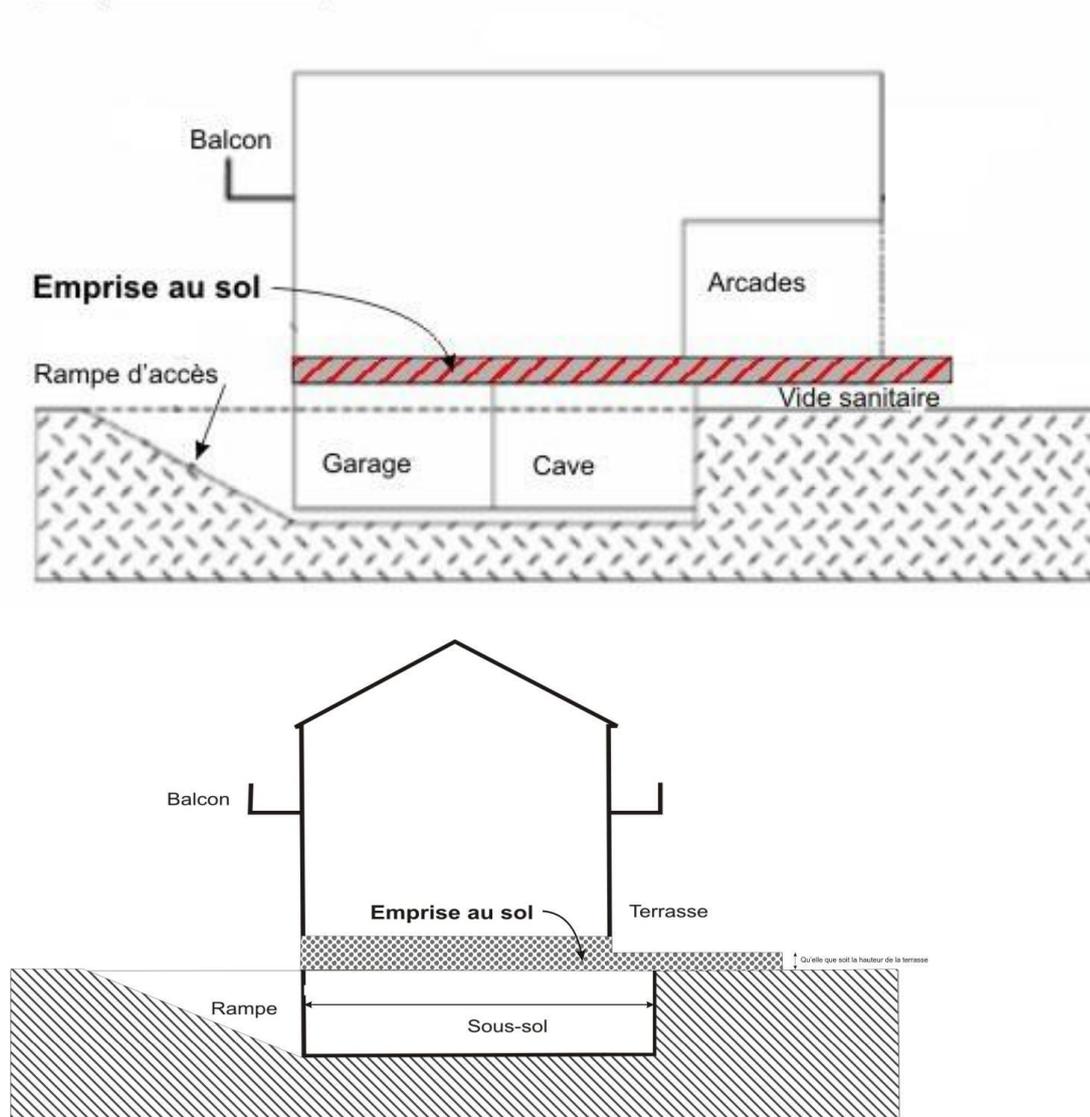
### Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est définie comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture et les balcons lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Le coefficient d'emprise est le rapport de l'emprise au sol à la surface du terrain pour référence.

### Emprise au sol



### Implantation des constructions par rapport aux voies

Le règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf dispositions contraires du règlement, il s'agit de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes,

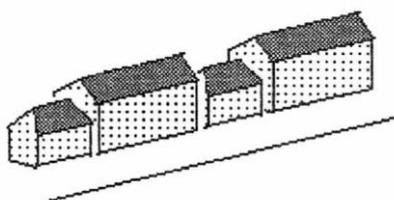
routes, chemins ou sentes, places, parcs de stationnement publics...).

Sont concernées les voies qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le plan local d'urbanisme ou par un projet de remaniement parcellaire approuvé (certificat d'urbanisme, lotissement, AFU autorisées, etc...).

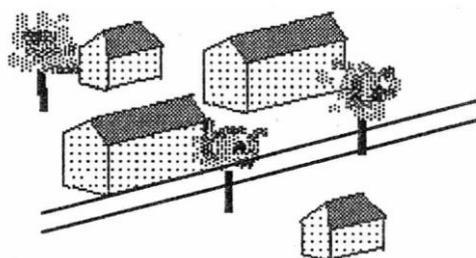
Toutefois, lorsqu'il est prévu une obligation de construire dans une bande d'une certaine profondeur par rapport à l'alignement, le règlement peut ne prendre en compte que les voies existantes ou prévues dans un projet ayant fait l'objet d'une décision administrative avant l'approbation du PLU.

Dans ce cas, la création de voies privées postérieures à cette date ne peut avoir pour effet d'étendre la bande de constructibilité.

*Constructions implantées en ordre continu*



*Constructions implantées en ordre discontinu*



### **Constructions situées en 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> front**

La construction la plus proche de l'alignement est dite de « 1<sup>er</sup> front ». Les constructions situées en arrière de cette première construction sont dites de « 2<sup>ème</sup> front ».

#### **Alignement :**

L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

#### **Limites séparatives du terrain**

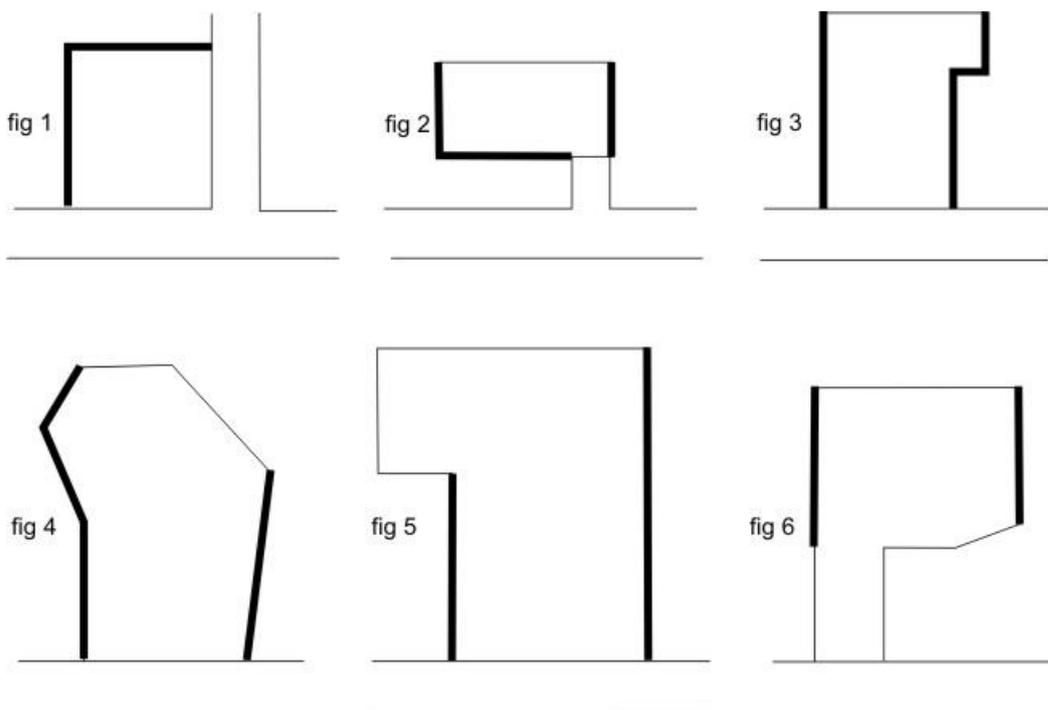
Il s'agit des limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales
- les limites de fond de terrain.

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig 5 ci-après).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc...), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig 6 ci-après).

Exemples (les limites latérales figurent en gras) :



### Marges d'isolement

La marge d'isolement correspond à la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain.

Son calcul s'appuie sur les définitions suivantes :

#### Distance minimale

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

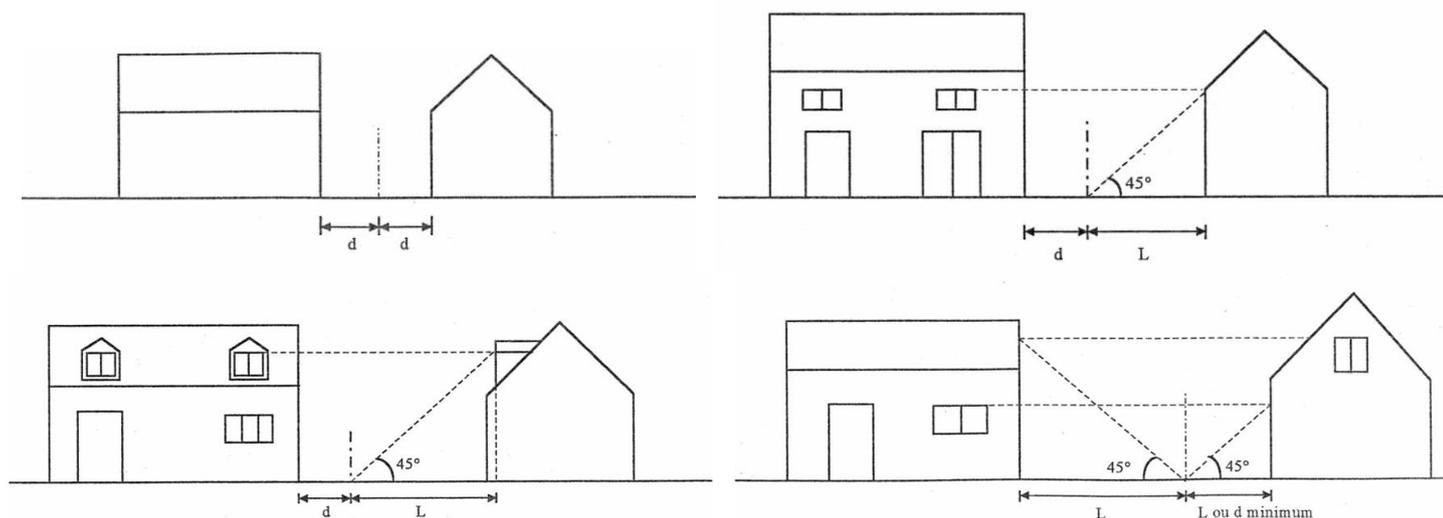
Elle se calcule par rapport au mur de façade, ou le cas échéant, à l'aplomb des saillies énumérées dans le règlement de la zone.

La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine hors-sol, socle de pylône en maçonnerie, etc...), à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes...).

#### Longueur de vue

Lorsqu'une façade comporte des baies, chacune de ces baies doit se trouver à une distance minimum des limites séparatives, appelée longueur de vue.

La même règle s'applique aux loggias normalement accessibles.



### Définition d'une baie

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte-fenêtre).

Dans le cadre de l'application du présent règlement, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide,
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez de chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs,
- les portes non vitrées.

### Balcons

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives (fond de parcelle, limite latérale), si le balcon dépasse de plus de 0,40 mètre le nu de la façade, la distance se calcule par rapport au nu du balcon.

### Pièces d'habitation ou de travail

Ce sont, pour l'application des présentes règles, les pièces dans lesquelles des personnes peuvent séjourner dans l'exercice d'une activité familiale ou professionnelle, telles que séjours, chambres, cuisines, les salles de bains, cabinets d'aisance, bureaux, ateliers, circulations, dégagements, rangements, etc...

### Niveau du terrain naturel

En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du terrain le plus haut.

### **Insertion des constructions dans la pente**

#### Implantation en paliers

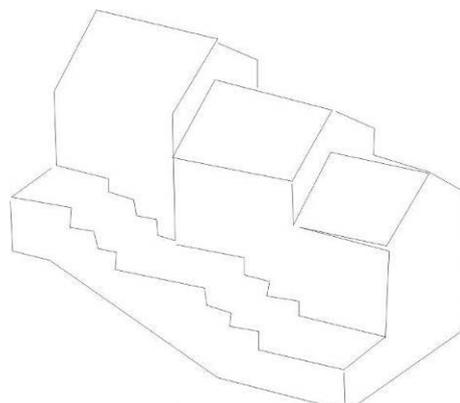
**OUI**

Cette implantation respecte la topographie du terrain naturel.

Elle présente la meilleure intégration.

Le volume de déblais est réduit.

Elle permet des ouvertures et des cadrages multiples des vues traversantes.



#### Implantation en encastrement

**OUI MAIS**

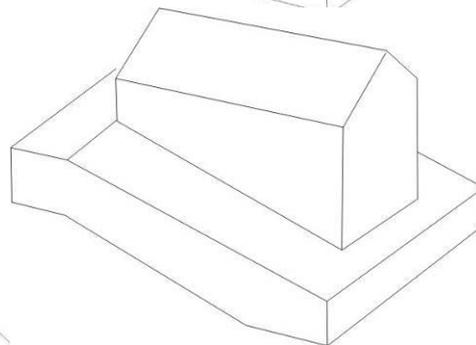
Cette implantation respecte elle aussi la pente naturelle.

L'impact visuel est faible.

Mais, le volume de déblais est plus important ;

les accès directs sont limités ;

Les ouvertures et cadrages des vues sont limités aussi.

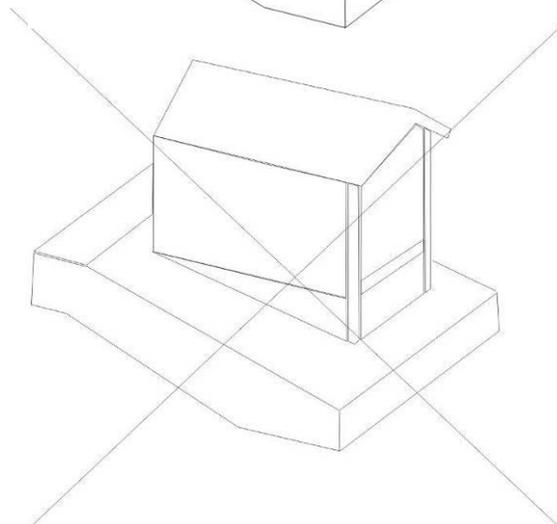


#### Implantation en surplomb

**NON**

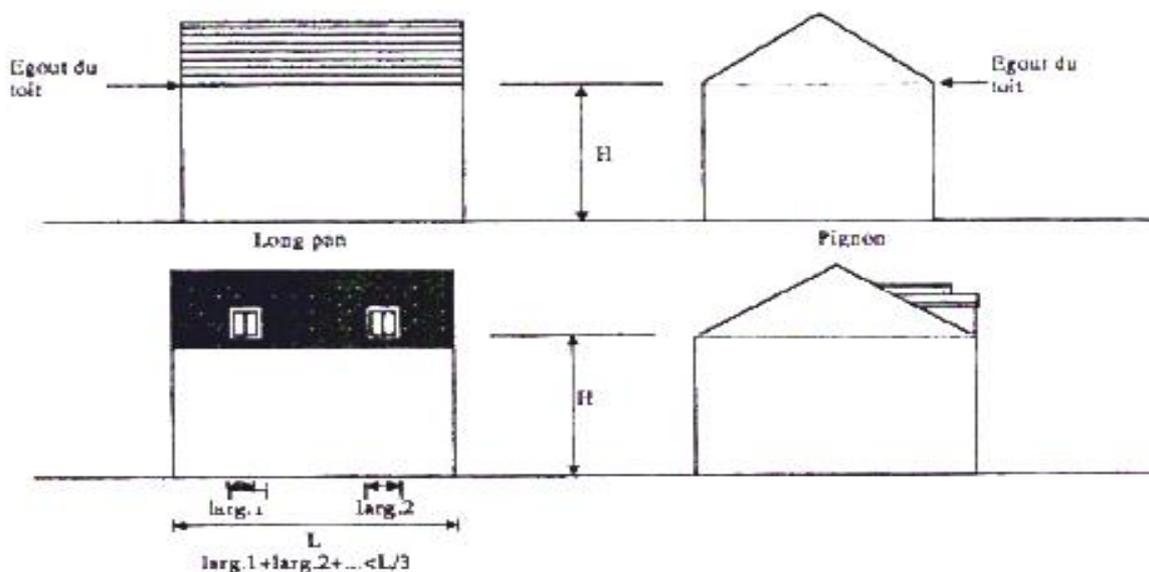
Cette implantation ne génère qu'un volume très faible de déblais et ne modifie pas le relief.

En revanche, l'impact visuel de la construction dans le paysage devient important, l'accès au terrain est plus complexe et la maison est exposée aux vents.

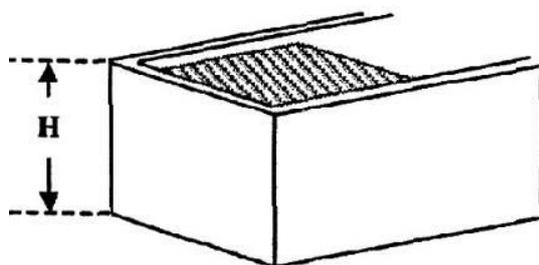


## Hauteur

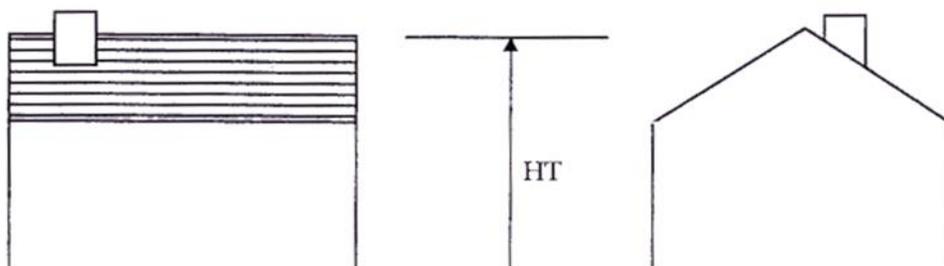
- **La hauteur H** des constructions est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel en un point déterminé et le bas de la pente de toit (où se situe en général la gouttière). Elle est mesurée à l'égout du toit.



- En cas de toiture terrasse où à pente bordée par un acrotère, la hauteur se mesure au sommet de l'acrotère.



**La hauteur totale** est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain naturel, en un point déterminé et la partie élevée de la construction. Ex. faitage.

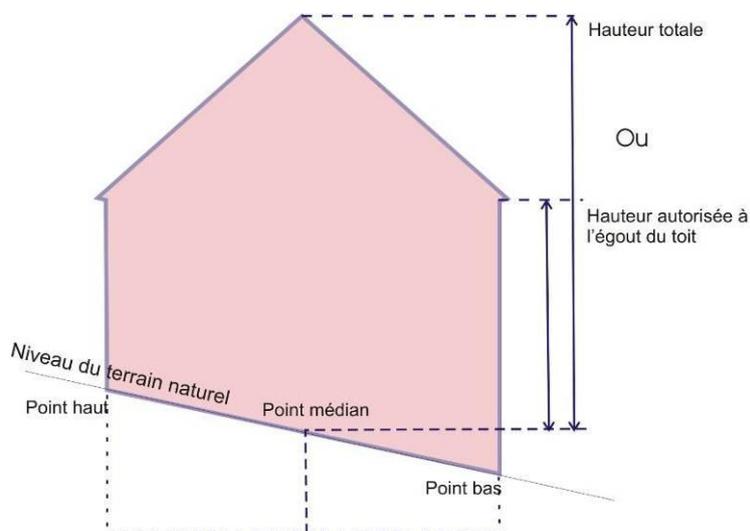


Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et gardes corps à claire voie,
- la partie ajourée des acrotères,
- les pergolas,
- les souches de cheminées.

### Niveau du terrain naturel

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée à partir du terrain naturel doit être prise au point médian de la construction.



### Cas particuliers

Constructions ne comportant pas "d'égout du toit" ou d'acrotère :

Seule la hauteur totale (HT) sera prise en compte pour le calcul de la hauteur.

## SURFACE DE PLANCHER

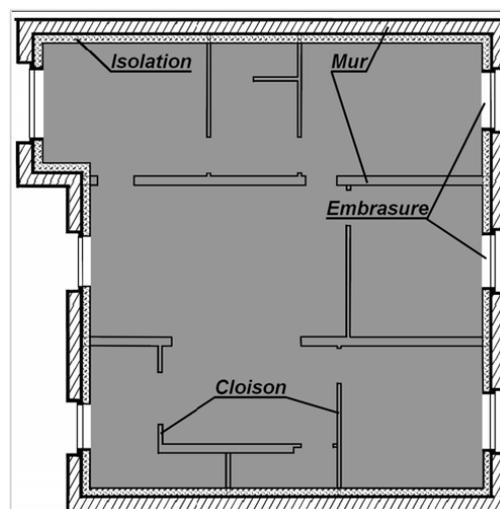
### Surface de plancher

Elle est définie par l'article L111-14 du Code de l'urbanisme : la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

La surface de plancher (article R111-22 du CU) de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction:

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;



- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Densité de construction**

La densité de la construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface du terrain de l'unité foncière sur laquelle cette construction est ou doit être implantée.

## **MODIFICATIONS, EXTENSION OU SURELEVATION DE BATIMENT**

Des règles particulières tenant compte de l'existence de bâtiments existants sont régulièrement prévues par certains articles du règlement.

Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments, dans des proportions raisonnables.

Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.

Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc...).
- de conforter un bâtiment vétusté ou construit en matériaux légers, ou dont la surface de plancher est inférieure à 60m<sup>2</sup>
- d'augmenter de plus de 60% l'emprise au sol existante, sous réserve de respect de la règle indiquée dans le règlement de la zone dans laquelle se situe la construction

## **PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES BÂTIMENTS**

En application de l'article L151-28, et art.R151-42 du code de l'urbanisme, et l'article R111-21 du code de la construction, le règlement prévoit dans certaines zones urbaines, dans le respect des autres règles établies par le document, un dépassement des règles relatives au gabarit qui ne peut excéder 17 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique et environnementale ou qui sont à énergie positive.

Les zones où les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficiant d'une majoration de volume constructible en référence à l'emprise au sol et la hauteur sont ainsi identifiés au règlement.

Pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité tel que prévu au [3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme](#), les constructions doivent faire preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale, dans les conditions définies ci-dessous.

### **Exigences d'exemplarité énergétique :**

- La construction fait preuve d'exemplarité énergétique si sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie définie au 1° du I de l'article [R. 111-20](#) du présent code.

Pour justifier de l'exemplarité énergétique, le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document attestant qu'il a pris en compte ou fait prendre en compte par le maître d'œuvre, lorsque ce dernier est chargé d'une mission de conception de l'opération, les critères de performance énergétique requis.

### **Exigences d'exemplarité environnementale :**

- Une construction fait preuve d'exemplarité environnementale si elle respecte, d'une part, l'exigence de performance du 1° ci-dessous et, d'autre part, deux des critères de performance énumérés aux 2°, 3° et 4° ci-dessous :
  - 1° La quantité des émissions de gaz à effet de serre au cours de l'ensemble du cycle de vie de la construction est inférieure à un seuil exprimé en kilogrammes d'équivalent dioxyde de carbone par mètre carré ;
  - 2° La quantité de déchets de chantier valorisés pour la construction du bâtiment est supérieure à un seuil fixé par arrêté ;
  - 3° Le bâtiment comporte une part minimale de matériaux faiblement émetteurs en composés organiques volatils et les installations de ventilation font l'objet d'une démarche qualité prévue par arrêté ;
  - 4° Le bâtiment comprend le taux minimal de matériaux biosourcés mentionné à l'article D. 111-22-3.

Pour justifier de l'exemplarité environnementale, la construction doit faire l'objet d'une certification, au sens des [articles L. 433-3 à L. 433-10](#) du code de la consommation, par un organisme accrédité selon la norme NF EN ISO/ CEI 17065 pour cette activité de certification par le Comité français d'accréditation (COFRAC) ou par tout autre organisme d'accréditation signataire de l'accord multilatéral pris dans le cadre de la coordination européenne des organismes d'accréditation et ayant signé une convention à cet effet avec le ministre chargé de la construction.

Le maître d'ouvrage joint à la demande de permis de construire, conformément à l'article R. 431-18 du code de l'urbanisme, un document établi par l'organisme de certification attestant la prise en compte, au stade du permis de construire, des critères requis mentionnés respectivement au II et au III du présent article.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie précise les modalités d'application du présent article.

## DEFINITION COMPLEMENTAIRES

### **Groupe de constructions**

Un groupe de constructions est une opération faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain.

Les bâtiments déjà existants ne sont pas considérés comme faisant partie du groupe de constructions.

### **Terrain situés sur deux zones**

Dans le cas d'une construction dans un terrain situé sur deux zones urbaines différentes du PLU, chaque partie de construction est soumise au règlement dans laquelle elle est située.

### **Droit de préemption urbain :**

Les droits de préemption institués par l'article L210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation des dites actions ou opérations d'aménagement.

Ils donnent la faculté à la collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser les actions ci-dessus.

#### **Servitudes d'utilité publique :**

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Règlementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Le code de l'urbanisme ne donne aucune définition de la notion d'équipement collectif et c'est donc au cas par cas, dans la jurisprudence, que la qualification d'équipement collectif apparait. Un équipement collectif est une installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population. Le caractère public ou privé de la personne chargée de la réalisation ou de la gestion de l'équipement est sans incidence. Peu importe également que le mode de gestion de l'activité soit commercial, associatif, civil ou administratif. Il peut exister des équipements collectifs qui du point de vue de leur mode de gestion sont exploités sous une forme commerciale, y compris d'ailleurs par des personnes publiques. Enfin, l'objet de l'activité n'est pas déterminant. On donne fréquemment une liste des équipements, qui peuvent être scolaires, sanitaires, sportifs ou culturels.

#### **CINASPIC**

Les CINASPIC constituent des constructions à destination d'équipements collectifs. Cette catégorie englobe l'ensemble des installations et réseaux et bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidence et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire en font partie.

#### **Changement de destination des bâtiments en zone agricole et STECAL**

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

## NORMES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Doivent être prises en compte les indications suivantes :

- ✓ Les aires de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et des lieux environnants. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que cela est possible, les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés à joints poreux de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- ✓ Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, l'accessibilité et la sécurité.
- ✓ Les normes de stationnement sont établies pour l'ensemble des véhicules motorisés individuels ; elle inclut le stationnement des automobiles et des deux-roues motorisés
- ✓ Un espace dédié au stationnement vélo doit être prévu dans les constructions nouvelles, dans lequel les emplacements seront équipés de mobilier adapté pour stabiliser et attacher le vélo.
- ✓ Pour les changements de destination d'une construction existante, le nombre de place exigé est celui correspondant à la nouvelle destination.
- ✓ Pour les extensions et surélévation de construction, le nombre de place exigé est celui prévu par les normes ci-dessous en prenant en compte uniquement les surfaces créées dans le cadre de l'extension ou de la surélévation de la construction, sauf s'il en est disposé différemment.
- ✓ Pour les travaux de réhabilitation, aucune place de stationnement n'est requise même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti.

### Logements

Logements	2 places minimum par logement < à 100m <sup>2</sup> + 1 pl par tranche de 100m <sup>2</sup> supplémentaire
Visiteurs	A partir de 2 logements existants ou créés, 1 place par tranche de 5 logements devra être réservée aux visiteurs et accessible en permanence
Les places "commandées » nécessitant le déplacement d'un autre véhicule pour être accessibles	Elles sont comptées pour moitié.
Logements sociaux	1 place minimum par logement
Stationnement des vélos	1 m <sup>2</sup> par logement avec un minimum de 5m <sup>2</sup>

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration, uniquement pour les bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le stationnement des vélos n'est règlementé que pour les constructions comportant 2 logements ou plus.

<b>Résidences-services, résidences étudiantes</b>	<b>1</b> place de stationnement par chambre ou studio
<b>Établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes</b>	<b>1</b> place de stationnement pour deux chambres ou studio

## Locaux d'activités

Lorsqu'on trouve à l'intérieur d'un même établissement des locaux de plusieurs types, les normes de stationnement seront calculées par types de locaux à l'intérieur de l'établissement selon les normes ci-après.

<b>Bureaux, services, professions libérales</b>	1 place par <b>25m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée.
<u>Stationnement des vélos :</u>	Un emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 5m <sup>2</sup>
<b>Activités artisanales</b> (Ateliers de réparation, fabrication et de production)	1 place pour <b>30m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<b>Entrepôts</b>	1 place pour <b>100 m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<b>Dépôts – exposition vente</b>	1 places pour <b>50m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée

Le nombre des places à créer pourra être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation. Il sera calculé en fonction de la nature de la construction ou de l'installation, de l'effectif des employés, du public accueilli et des conditions d'utilisation.

Il devra permettre, compte tenu de la situation du terrain et des caractéristiques locales, d'éviter tout stationnement sur les voies publiques ou privées.

<u>Stationnement des vélos</u>	Un emplacement couvert sur une superficie au moins égale à 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher, sans être inférieur à 5m <sup>2</sup>
<b>Commerces</b>	1 place pour <b>50m<sup>2</sup></b> de surface de plancher créée ou aménagée
<u>Stationnement des vélos</u>	Un espace réservé et aménagé sur une superficie de 1,5m <sup>2</sup> par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de commerce existant, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / unité d'hébergement <b>et 1 place / 3 employés</b>
<u>Stationnement des vélos</u>	5% des surfaces dédiés au stationnement des véhicules motorisés
<u>Restaurant</u>	3 places pour 10m <sup>2</sup> de salle
<b>Etablissements scolaires</b>	Stationnement des vélos :
Ecoles primaires	1 emplacement couvert pour 10 élèves
Enseignement secondaire et supérieur	1 emplacement couvert pour 4 élèves
	Prévoir des places de dépose-minute

## **Constructions nécessaires au service public ou d'intérêt général et autres constructions ou installations**

Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, de leurs particularités de fonctionnement, compte tenu des aires de stationnement public existantes dans le secteur.

L'expression des besoins de stationnement sera proportionnée à l'effectif des employés et de la population accueillie.

Le nombre de place de stationnement doit être justifié par une étude de stationnement qui sera jointe à la demande d'autorisation.

### **Mutualisation des places de stationnement**

Le nombre de places de stationnement (véhicules motorisés et deux roues) peut éventuellement être réduit en fonction des complémentarités observées entre les différentes fonctions.

Dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est possible d'envisager la mutualisation des espaces de stationnement.

Une étude particulière doit alors être faite préalablement à l'implantation de ces établissements.

### **Dimensions des places de stationnement**

Les normes applicables pour l'aménagement des places de stationnement sont les suivantes :

- Une place de stationnement doit avoir les dimensions suivantes :  
2,50m X 5,00m
- Une place adaptée aux personnes à mobilité réduite doit avoir les dimensions suivantes :  
3,30m X 5,00m.
- Les places adaptées doivent représenter au minimum 2% du nombre total de places prévues.
- Un emplacement pour vélo doit avoir les dimensions suivantes :  
0,60m X 2,00m.

Dans certains cas particuliers, tels que les places de stationnements en sous-sol, il peut être autorisé les dimensions minimales suivantes : 2,30m X 5,00 mètres.

### **Dimensions des voiries**

Les voies et accès doivent avoir :

- une chaussée d'une largeur minimale de 2,75 mètres lorsqu'elles desservent de 1 à 2 constructions ou logements,
- une chaussée d'une largeur minimale de 3,50 mètres lorsqu'elles desservent 3 logements et plus,

Et dans tous les cas, elles doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies par les textes relatifs à l'accessibilité de la voirie aux personnes à mobilité réduite.

### **Principe des noues d'infiltration et phyto-épuration**

Les eaux des aires de stationnement sont collectées par une noue ou un petit fossé dressé le long de l'aire, dans lequel elles sont infiltrées dans le sol. Cette noue ou fossé est végétalisée, généralement enherbée.

## LES EMPLACEMENTS RESERVES

En vertu des dispositions de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

Les documents graphiques font apparaître chaque emplacement réservé distingué par un numéro de référence, repris dans le tableau suivant dans lequel est précisé par ailleurs la destination et la collectivité ou le service et organisme public bénéficiaire (art. R151-34-4°).

EMPLACEMENTS RESERVES	n°	Adresse	Destination	Surface	Bénéficiaire
	1	Rue des Fossettes	Ligne arborée et voie verte perméable	2063m <sup>2</sup>	Commune
	2	Place de la Libération	Réhabilitation de la grange et abords en équipement socio-éducatif et habitat	1 850m <sup>2</sup>	Commune
	3	Chemin de la Procession à D915	Ligne arbustive entre chemin et cultures	258m <sup>2</sup>	Commune
	4	Chemin de la Procession	Bande arbustive entre chemin et cultures	814m <sup>2</sup>	Commune
	5	Rue des Morvilliers	Elargissement chemin agricole (3 m)	78 m <sup>2</sup>	Commune
	6	Chemin de la Procession	Ouvrages et locaux techniques VRD	3 091m <sup>2</sup>	Commune
	7	Rue du Brûloir Rue de la Croix	Espace public paysager et parking	2128m <sup>2</sup>	Commune

*Commune de Génicourt : Mairie  
rue des Sablons  
95 GENICOURT*

### **Emplacement réservé / Mise en demeure d'acquiescer :**

Article L152-2

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.