

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE

GENSAC

PLU approuvé par D.C.M. du 10/11/2010
1^{ère} Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 10/01/2011
2^{ème} Modification simplifiée du PLU prescrite par D.C.M. du 13/11/2015
2^{ème} Modification simplifiée du PLU approuvée par D.C.M. du 10/02/2016

2^{ème} Modification simplifiée du PLAN LOCAL d'URBANISME

3.0 Règlement modifié

Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
ZONE UA – ZONE CENTRALE A CARACTERE ANCIEN	
ZONE UB – ZONE D’HABITAT PAVILLONNAIRE	
ZONE UE – ZONE D’EQUIPEMENTS	
ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN	
ZONE UY – ZONE D’ACTIVITES	
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	25
ZONE 1AUB	
ZONE 2AU	
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	36
LEXIQUE	40

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gensac.

ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.110, L.121.1 et L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les servitudes d'utilité publique qui sont reportées en annexe.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines et à urbaniser, ainsi qu'en zones agricoles et en zones naturelles et forestières à protéger, délimitées dans le document graphique du règlement. Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières qui s'appliquent en lieu et place de la règle générale.

1. LES ZONES URBAINES « U » (ARTICLE R.123-5 DU CODE DE L'URBANISME)

Les "zones U" correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones se répartissent comme suit :

- zone Ua : zone centrale à caractère ancien
- zone Ub : zone d'habitat à dominante pavillonnaire
- zone Ue : Zone d'équipement
- zone Uh : zone de hameau ancien
- zone Uy : zone d'activités.



2. LES ZONES A URBANISER « AU » (ARTICLE R.123-6 DU CODE DE L'URBANISME)

Les "zones AU" correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (zones 1AU).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme (zones 2AU).

3. LES ZONES AGRICOLES « A » (ARTICLE R.123-7 DU CODE DE L'URBANISME)

Les "zones A" correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. En application de l'article R.123.12-2, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement est autorisé dans les zones A.

4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N » (ARTICLE R.123-8 DU CODE DE L'URBANISME)

Les "zones N" correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Un sous-secteur particulier est défini au sein de la zone N : le sous secteur Ns qui correspond à une zone de protection et de réhabilitation des corridors biologiques de part et d'autre des cours d'eau.

ARTICLE 4 : LEXIQUE

Le lexique, en dernière partie du présent règlement, permet de donner une définition claire, certaine et unique des différentes notions techniques utilisées, afin de limiter le risque d'ambiguïté et de mauvaise interprétation de la règle d'urbanisme.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA – ZONE CENTRALE DENSE A CARACTERE ANCIEN

La zone Ua correspond à la zone centrale à caractère ancien de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense et en ordre continu. Elle regroupe le bourg ancien et ses extensions du XIXème et début XXème. Cette zone présente un caractère urbain confirmé. Il s'agit d'une zone multifonctionnelle destinée à l'habitat, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UA comprend un sous-secteur UA', au sein duquel les constructions seront réalisées aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement.

Au sein de cette zone, les parcelles comprises dans la ZPPAUP, dont le périmètre est reporté au plan de zonage du PLU à titre indicatif, doivent respecter obligatoirement les prescriptions réglementaires de celle-ci.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie et la protection civile de se retourner aisément.

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, en respectant ses caractéristiques techniques.

EAUX PUVIALES : Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet).

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

RESEAUX DIVERS : Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) devront être conçus, sauf impossibilité technique avérée, en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. Les coffrets électriques seront encastrés et dissimulés dans les façades. En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et paraboles devront être localisées de manière à ne pas être visible depuis l'espace public.

ARTICLE UA5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou privée.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation par rapport aux voies et emprises publiques que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour la construction d'annexe à une construction principale sans pouvoir excéder 40 m² de SHON ;

c) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;

d) Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, une implantation en recul peut être admise :

- si la continuité du bâti est assurée par un mur existant ou à créer, ou par un élément d'architecture (arcades,...), le recul de la construction par rapport à l'alignement est alors au minimum de 3 mètres ;
- si les constructions voisines sont déjà implantées en recul, et notamment dans le cas de « dents creuses », la limite d'implantation peut alors être celle de l'une des constructions voisines, dans la limite de la construction la plus éloignée.
- dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU pour respecter la végétation existante.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées soit en contiguïté des 2 limites séparatives, soit en contiguïté avec une seule limite séparative (dans ce cas le côté non contigu devra être distant d'au moins 3 m de la limite séparative).

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions sur une même unité foncière peuvent être implantées en contiguïté l'une de l'autre. Deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre de telle manière que les baies ne soient masquées par aucune partie de l'autre construction qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit.

Les éléments de superstructure technique ainsi que les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile ;

b) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnancement ne peuvent excéder les hauteurs d'égout du toit et de faitage du bâtiment existant.

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Au sein de la zone UA, les dispositions de la ZPPAUP s'imposent.

Les constructions situées en zone UA du PLU, non comprise dans la ZPPAUP, devront respecter les mêmes dispositions que celles de la ZPPAUP, au regard de leur situation géographique contigüe au périmètre de la ZPPAUP.

En particulier, les toits devront respecter une pente maximum de 35% et être recouverte obligatoirement de tuiles canal.

11.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La hauteur de la clôture sera comprise entre 1,20 m et 1,80 m.

Les clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,50 m de hauteur,
- haie végétale formant clôture, avec ou sans grillage ; dans le cas de l'implantation d'un grillage, celui-ci devra être obligatoirement implanté en retrait de la haie végétale, côté intérieur de la parcelle.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent obligatoirement être intégrés dans le volume de la construction, de même que les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UB – ZONE URBAINE A DOMINANTE PAVILLONNAIRE

La zone Ub correspond aux secteurs récents résidentiels, principalement situés en périphérie du bourg ancien. Elle correspond à une urbanisation pavillonnaire, peu dense et en ordre discontinu. Cette zone est réservée à l'habitat, aux commerces, à l'activité artisanale lorsqu'elle est compatible avec l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UB comprend un sous-secteur UB', au sein duquel les plantations existantes devront être intégralement préservées.

Au sein de cette zone, les parcelles comprises dans le périmètre de la ZPPAUP, reportées au plan de zonage, doivent respecter les prescriptions réglementaires de celle-ci.

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricoles et forestières ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Le raccordement au réseau collectif ou la mise en place d'un assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux PLUVIALES : Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles devront être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, une superficie minimale de terrain peut-être exigée conformément à la législation en vigueur, en fonction notamment du dispositif technique adapté, de la topographie du terrain, de la nature du sol ou du sous-sol.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie quand elles jouxtent les constructions déjà implantées de cette manière,
- soit avec un recul entre 5 mètres et 13 mètres par rapport à l'axe central de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- soit en retrait, dans ce cas tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit.

Les éléments de superstructure technique ainsi que les éléments de décors architecturaux ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;

b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, éoliennes.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'elles s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

11.2- AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

PRINCIPES GENERAUX

Dès lors qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction. L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, rythme des percements, toiture, cheminée, etc.) doivent être respectés. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, sous réserve que les éléments d'intérêt et les volumes de la construction d'origine ne soient pas dénaturés.

MATERIAUX ET ASPECT DES FACADES

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) sera interdite.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction partielle ou totale, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et devront s'harmoniser avec la couleur des toits des bâtiments à usage d'habitation environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

11.3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITAT

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles canal. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.4- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Les nouvelles clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- talus ou haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT

UB12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

UB12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

UB12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de SHON avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de SHON ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de SHON ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de SHON ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de SHON (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON,

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de SHON : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de SHON : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de SHON.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² SHON + 1 place visiteur par tranche de 200 m² SHON.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Au sein de la zone Ub', les plantations existantes doivent être intégralement préservées.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UH – ZONE DE HAMEAU ANCIEN

La zone UH couvre les hameaux anciens de la commune. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel dense en ordre continu, semi-continu ou discontinu, souvent à forte valeur patrimoniale. Il s'agit d'une zone destinée à l'habitat, aux exploitations agricoles, à l'artisanat lorsqu'il est compatible avec l'habitat ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UH1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- c) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière, le talutage autour des constructions ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UH2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées, sous conditions particulières, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à simple déclaration et les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'entraînent ni incommodité ni insalubrité pour le voisinage.

ARTICLE UH3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale. Les nouveaux accès sur la RD 16 sont interdits.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément. Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE UH4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux PLUVIALES : La collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE UH5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en limite de l'alignement de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée en recul par rapport à la voie, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension doit être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

c) Le long de la RD 16, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 25 mètres par rapport à l'axe et un recul de 20 mètres pour les autres destinations de construction ;

d) Le long de la RD 128^{F8}, les nouvelles constructions à usage d'habitation devront respecter un recul de 10 mètres par rapport à l'axe et un recul de 8 mètres pour les autres destinations de construction.

ARTICLE UH7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur l'une seulement des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- soit en retrait, dans ce cas tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;

b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de téléphonie et de télécommunications, de gaz) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UH8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UH9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UH10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.

b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, etc.

c) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnement ne peuvent excéder les hauteurs d'égout du toit et de faitage du bâtiment existant.

ARTICLE UH11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est 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.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles s'intègrent avec harmonie auprès des constructions voisines et dans le paysage.

11.2- AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

PRINCIPES GENERAUX

Dès lors qu'une construction existante à la date d'approbation du PLU présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction. L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, rythme des percements, toiture, cheminée, etc.) doivent être respectés. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, sous réserve que les éléments d'intérêt et les volumes de la construction d'origine ne soient pas dénaturés.

MATERIAUX ET ASPECT DES FACADES

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillées afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités de l'architecture traditionnelle locale et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à cette règle afin de ne pas empêcher la réalisation de projets architecturaux particulièrement créatifs, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'ils s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) sera interdite.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles seront de teinte mate non criarde, en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction partielle ou totale, la pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite (sauf tuiles mécaniques classiques) et devront s'harmoniser avec la couleur des toits des bâtiments à usage d'habitation environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

11.3- CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITAT

MATERIAUX ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.4- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- talus ou haie végétale formant clôture.

Les clôtures érigées sur les limites séparatives, devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1,80 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté ou non d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage d'une hauteur maximale de 0,60 mètre,
- haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.5- CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres. L'emploi de la tôle ondulée est interdit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux qui devront présenter préférentiellement l'aspect et la teinte naturelle de la pierre du pays.

ARTICLE UH12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UH13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE UY – ZONE D'ACTIVITE

La zone UY est destinée aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. La vocation de la zone UY est l'accueil spécifique d'installations et de bâtiments à destination de bureaux, commerces, d'artisanat et d'industrie.

Au sein de la zone UY, un sous-secteur UYv est créé pour permettre l'implantation d'installations nécessaires au stockage des produits issus de l'activité de la cave coopérative (type cuves).

ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Au sein de la zone UY :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les installations classées de type SEVESO ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- f) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière.

Au sein du sous-secteur UYv :

- a) Les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article 2,
- b) Les affouillements et exhaussements du sol, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière, le talutage autour des constructions ;
- c) Les installations classées de type SEVESO ;
- d) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- e) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs ;
- f) Les bâtiments d'exploitation forestière.

ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les constructions à usage de loges d'habitation, sous réserve d'être directement liées et nécessaires au gardiennage des constructions et activités du secteur.

ARTICLE UY3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

Les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées actuellement, prévues à terme en assainissement collectif, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et prévoir les dispositifs techniques nécessaires à un futur raccordement au réseau collectif. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur le terrain (construction et surface au sol imperméabilisée) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Elles devront être infiltrées, régularisées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet. Dans tous les cas, la recherche de solution permettant l'absence de rejet d'eau pluviales sera privilégiée (notion de zéro rejet). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UY5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre.

ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 20 mètres mesurée à l'égout du toit.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Les extensions peuvent atteindre à l'égout du toit, au faitage ou à l'acrotère la hauteur des constructions qu'elles viendraient jouxter.
- b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile.

ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les façades des constructions bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs aveugles et pignons y sont interdits.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Sauf impératif technique démontré, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égoût du toit ou l'acrotère.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Dans ce cas, leur hauteur totale ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE UY12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

12.3- MODE DE REALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

12.4- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions à destination d'artisanat, d'industrie ou d'entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 100m ² de SHON
b) Constructions à destination de bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50m ² de SHON

12.5- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements. Tout terrain devra conserver au moins 15% de sa superficie en pleine terre.

ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE Ue – ZONE D'EQUIPEMENT

La zone Ue est une zone réservée à l'accueil des équipements collectifs, privés ou publics, notamment dans les domaines scolaires, sportifs, de santé, de vie sociale et culturelle, de loisirs.

Au sein de cette zone, les parcelles comprises dans le périmètre de la ZPPAUP, reportées au plan de zonage, doivent respecter les prescriptions réglementaires de celle-ci.

ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage d'habitation sauf celles mentionnées à l'article 2;
- b) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- d) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- e) Les affouillements et exhaussements du sol non liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- f) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- g) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone sont autorisées sous conditions particulières les bureaux et les constructions à usage d'habitation, à condition qu'ils soient destinés au gardiennage, au fonctionnement ou à la direction des établissements.

ARTICLE UE3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

En règle générale, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

EAUX USEES : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

EAUX PLUVIALES : La collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE UE5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sont autorisées jusqu'en limite des emprises publiques.

ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

La construction doit être implantée de façon telle que la distance horizontale de tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L=H$ sans que L puisse être inférieur à 3m.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

La construction de bâtiments jouxtant une ou plusieurs limites parcellaires est autorisée dans les cas suivants :

- a) Constructions jointives édifiées simultanément sur des parcelles contigus,
- b) Constructions s'appuyant sur une construction préexistante, elle-même édifiée en limite séparative sur le tènement voisin,
- c) Constructions annexes indépendantes du bâti existant

ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé si la construction, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

La conception des bâtiments devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les façades des constructions bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs aveugles et pignons y sont interdits.

Les terrains doivent être aménagés de telle manière que l'aspect d'ensemble présente un niveau qualitatif satisfaisant et qu'il prenne en compte le paysage urbain environnant.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur, etc.) doivent être intégrées aux constructions. Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants de la construction principale, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les clôtures sur voies ou emprises publiques sont constituées soit d'un mur bahut de 1 mètre maximum surmonté d'éléments à claire-voie, soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques. Dans ce cas, leur hauteur totale ne peut excéder 1,80 mètre.

ARTICLE UE12 : STATIONNEMENT

12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation.

12.3- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule SHON nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

12.4- NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site. L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 200m² doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements.

ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUB-ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT ET MOYEN TERME

Il s'agit d'un secteur de la commune, peu ou non urbanisé, peu ou pas équipé, destiné à satisfaire à court et moyen terme les besoins en terrains urbanisables pour l'habitat ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera aux conditions fixées par le règlement et le document d'orientations d'aménagement, après réalisation des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone (voirie et réseaux divers notamment).

ARTICLE 1AUB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ;
- b) Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- c) Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ;
- d) Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone, l'extraction de matériaux, l'ouverture et l'exploitation de carrière ou gravières ; le talutage autour des constructions ;
- e) Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- f) Les parcs d'attraction, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AUB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette zone, les constructions sont admises :

- dès lors qu'elles font l'objet d'une opération d'ensemble, couvrant tout ou partie de la zone et que la dite opération d'ensemble respecte les dispositions graphiques fixées au document d'orientation ;
- dès lors que les équipements internes à l'opération (voirie et réseaux) sont réalisés concomitamment ou préalablement à la réalisation de l'opération.

Par ailleurs, sont autorisées les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et n'entraînent ni incommodité ni insalubrité pour le voisinage.

ARTICLE 1AUB3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

En règle générale, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE 1AUB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux PLUVIALES : La collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUB5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées dans un recul entre 5 mètres minimum et 13 mètres maximum par rapport à l'axe central de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative laissée libre. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.
- soit en retrait, dans ce cas tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L = H$ sans que L puisse être inférieure à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AUB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE 1AUB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 7 mètres mesurée à l'égout du toit.
La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise ;
- b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, etc.

ARTICLE 1AUB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

En application des dispositions prévues à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection de 500 mètres d'un bâtiment classé ou inscrit au titre de l'inventaire des monuments historiques, le permis de construire sera également soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas de constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable selon les critères de performances et les équipements pris en compte dans les textes en vigueur, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité des lieux environnant et qu'elles s'intègrent avec harmonie dans le paysage.

11.2- CONSTRUCTIONS NOUVELLES

MATERIAUX ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement et s'harmonise avec l'aspect des constructions avoisinantes, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) est interdit.

TOITS ET COUVERTURES

La pente des toits devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles de terre cuite et devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites. Les combles et toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes implantées indépendamment de la construction principale. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

OUVERTURES ET PERCEMENTS

De façon générale, les ouvertures seront plus hautes que larges. L'éclairage éventuel des combles sera assuré par des ouvertures en lucarnes ou par des châssis de toit qui devront respecter le rythme vertical des ouvertures de façade.

11.3- CLOTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou prévue sur le terrain d'assiette du projet. Les murs de clôtures anciens en pierre seront préservés. Ils pourront être modifiés par la création d'un accès, sous réserve que le percement et les matériaux utilisés pour réaliser l'accès ne dénaturent pas le mur dans son aspect d'origine. Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.

Les nouvelles clôtures non destinées à assurer la continuité du bâti devront consister en l'un des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit qui n'excèdera pas 1 m de hauteur,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètre surmonté d'éléments à claire-voie de formes simples et d'une hauteur maximale ne pouvant excéder 0,70 mètre au-dessus du mur bahut ;
- talus ou haie végétale formant clôture.

La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur bon fonctionnement.

11.4- DISPOSITIONS DIVERSES

ANTENNES ET ELEMENTS TECHNIQUES

Les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, doivent être intégrés dans le volume de la construction sauf impossibilité technique avérée.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions,...) y compris les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions.

LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures pleines selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la construction et de ses espaces extérieurs.

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

ARTICLE 1AUB12 : STATIONNEMENT

1AUB12.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet et sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

1AUB12.2- MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement nécessaire, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète. La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la SHON de chaque destination de construction.

1AUB 12.3- DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

1) Construction à usage d'habitation :

- Pour les constructions comprenant 1 logement : 1 place par tranche de 100m² de SHON avec un minimum d'une place / logement ;
- Pour les constructions comprenant 2 logements et plus : 1 place / logement inférieur à 50 m² de SHON ; 1,5 places / logement entre 51 m² et 100 m² de SHON ; 2 places / logement supérieur à 101 m² de SHON ;
- Pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place / logement quelle que soit sa surface.

En outre, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de SHON (en locatif ou en accession) doit être réalisé :

- une place visiteur par tranche de 500 m² de SHON,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

2) Construction à usage de commerce :

- Pour les constructions inférieures à 100 m² de SHON : aucune place n'est requise,
- Pour les constructions supérieures à 101 m² de SHON : 1 place par tranche de 80 m² de surface de vente créée au-delà du seuil de 101 m² de SHON.

3) Construction à usage de bureau : 1 place pour 50 m² SHON + 1 place visiteur par tranche de 200 m² SHON.

4) Construction à destination d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche de 5 chambres.

5) Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique et de leur usage. Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé sur la base de la production d'une étude précise tenant compte de leur fonctionnement, taux et du rythme de leur fréquentation.

ARTICLE 1AUB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent, dans la mesure du possible, être maintenues. En toute hypothèse, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences équivalentes.

ARTICLE 1AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE

Il s'agit d'un secteur de la commune peu ou pas urbanisé, peu ou pas équipé, à vocation d'urbanisation future et à destination principale d'habitation, qui pourra être urbanisé à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme. L'urbanisation de la zone sera définie à cette occasion et le document d'orientations d'aménagement indiquera les principes qui guideront l'aménagement de la zone.

Au sein de cette zone, les parcelles comprises dans le périmètre de la ZPPAUP, reportées au plan de zonage, doivent respecter les prescriptions réglementaires de celle-ci.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Non réglementé.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Non réglementé.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie quand elles jouxtent les constructions déjà implantées de cette manière,
- soit avec un recul entre 5 mètres et 13 mètres par rapport à l'axe central de la voie.

Toutefois, dès lors que l'une des constructions situées sur les terrains contigus du terrain d'assiette du projet est implantée avec un recul différent, une implantation en harmonie avec l'une de ces constructions est admise, dans la limite du recul de la construction la plus éloignée de la limite de la voie.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications,) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, tout point de la construction doit être éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H), soit $L=H$ sans que L puisse être inférieur à 3m.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL (CES)

Non réglementé.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

La zone A est une zone naturelle à protéger soit en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, soit de l'existence d'exploitations agricoles en activité.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone et ne portent pas atteinte aux sites et paysages naturel ;
- b) Les constructions et installations à destination agricole dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole en activité ;
- c) Les constructions et installations à destination d'habitat dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole en activité ;
- d) La reconstruction après sinistre dans un volume identique à l'ancien bâtiment, dans le respect des règles d'aspect ;
- e) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole ;
- f) Le changement de destination des bâtiments agricoles, identifiés par le document graphique du présent règlement comme présentant un intérêt architectural ou patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole, et qu'il ne concerne la réalisation que d'un seul logement.
- g) Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 70 m² par rapport à la date d'approbation du PLU.

LISTE DES BATIMENTS AGRICOLES DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE DANS LA ZONE :

LIEU-DIT	SECTION CADASTRALE	NUMERO DE PARCELLE
Carbonneau	AD	Parcelle 6
Le Bedat	AH	Parcelle 43
Razat	AK	Parcelle 153
Jaure	AC	Parcelles 304, 344 et 424
Laguille	AI	Parcelle 318

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

A cette fin, le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

En règle générale, les voies nouvelles devront avoir une emprise minimale de 6 mètres.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux PLUVIALES : La collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de réalisation d'un assainissement non collectif, une superficie minimale de terrain peut-être exigée conformément à la législation en vigueur, en fonction notamment du dispositif technique adapté, de la topographie du terrain, de la nature du sol ou du sous-sol.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions agricoles doivent être implantées à une distance minimale de 13 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Cette distance est portée à 20 m lorsqu'il s'agit de routes départementales.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- c) Les piscines peuvent déroger aux règles de l'article 6.1.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 8 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- b) Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- c) Les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent déroger à l'article 7.1. Néanmoins, ces constructions ne pourront s'implanter à moins de 3 mètres des limites séparatives.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- a) La hauteur des constructions agricoles est limitée à 12 mètres au faitage.
- b) L'extension d'une habitation ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.
- c) La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égoût du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égoût du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.
- b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, etc.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur de la construction doivent en conséquence être adaptés à la situation du projet dans son environnement bâti et non bâti.

Le choix des couleurs et des matériaux doit être guidé pour que la construction s'intègre au mieux au site dans lequel elle s'insère. Les matériaux bruts (tels que parpaings, béton, briques...) destinés à être recouverts, doivent être enduits.

Toutes les façades et pignons de la construction doivent être traités avec le même soin.

Les ouvertures doivent être conçues pour assurer une harmonie d'ensemble de la construction.

11.2- CONSTRUCTIONS EXISTANTES PRESENTANT UN INTERET PATRIMONIAL

Outre le respect des dispositions ci-dessus énoncées, dans le cas de travaux réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, identifiée au plan de zonage comme présentant un intérêt architectural ou paysager, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de la construction.

PRINCIPES GENERAUX

L'échelle des constructions (volumes, hauteur, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

MATERIAUX ET ASPECT DES FACADES

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront en bois peint, soit de teinte mate foncée non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction partielle ou totale, les toits, par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

11.3- NOUVEAUX BATIMENTS AGRICOLES

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble,

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

notamment par rapport aux bâtiments existants et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits. Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente de 25% minimum et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres.

Une attention particulière sera apportée au traitement des **façades** visibles depuis les espaces publics, notamment dans le choix des matériaux.

11.4- AUTRES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

PRINCIPES GENERAUX

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture traditionnelle locale.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les **façades** des constructions doivent être conçues avec le même soin et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les parties réalisées en pierre du pays ne devront pas être peintes ni enduites. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

LES TOITS ET COUVERTURES

La pente du toit devra être comprise entre 25% et 45%. Les couvertures seront en tuiles en terre cuite ou en plaques sous tuile en fibro-ciment et elles devront s'harmoniser avec la couleur des toits environnants. Les tuiles émaillées sont proscrites.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Non réglementé.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

ZONE N – ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger pour la qualité des sites, pour la richesse des milieux dont certains offrent une forte valeur écologique et paysagère

Au sein de la zone, deux sous-secteurs de protection stricte sont instaurés :

- le sous-secteur Ns, le long des principaux cours d'eau, afin de permettre le maintien ou la restauration de la végétation des berges (corridors biologiques) ;
- le sous-secteur Nrf, interdisant toute construction sur un secteur comportant un risque d'éboulement de falaises.

Au sein de cette zone, les parcelles comprises dans le périmètre de la ZPPAUP, reportées au plan de zonage, doivent respecter les prescriptions réglementaires de celle-ci.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupations et utilisations du sol autres que ceux soumis aux conditions particulières définies dans l'article 2 ci-après sont interdits.

Dans les sous-secteurs Ns et Nrf, toute construction nouvelle est interdite.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous réserve qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- b) Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à une exploitation forestière en activité ;
- c) La construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir excéder 40 m² de surface de plancher;
- d) La rénovation ou le changement de destination pour l'habitat de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et qui présentent un intérêt architectural ou patrimonial avéré ainsi que leur extension mesurée, sous réserve que cette extension se fasse en harmonie avec le bâti d'origine et sans création de logements nouveaux ;
- e) L'extension des constructions à destination d'habitation sans pouvoir excéder 40% par rapport à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 70 m².;
- f) La reconstruction après sinistre dans un volume identique à l'ancien bâtiment, dans le respect des règles d'aspect.
- g) Les extensions et annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU. L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface de plancher du bâti existant avec un maximum de 70 m² par rapport à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIES

ACCES : Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect sur une voie publique avec une largeur minimale d'accès de 3 mètres, permettant notamment de satisfaire aux règles minimales de sécurité, tel que le passage des engins de lutte contre l'incendie, protection civile et brancardage. Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et privées ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Une demande d'occupation ou d'utilisation du sol pourra être rejetée si l'accès qui dessert le terrain d'assiette du projet présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsqu'une parcelle est riveraine de plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer par celui présentant le moindre risque pour la circulation générale.

A cette fin, le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation du droit des sols entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale. Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

VOIRIE : Les voies de desserte des terrains, privées ou publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, par leur dimension, leur forme et leurs caractéristiques techniques. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, notamment pour les services de défense contre l'incendie, de la protection civile, la collecte des ordures ménagères, etc. Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule et tout particulièrement ceux assurant la défense contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères de se retourner aisément.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE : Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux USEES : Le raccordement au réseau collectif ou l'assainissement non collectif doit être conforme au schéma d'assainissement communal. Dans les zones non raccordées, pour être constructible, le terrain doit justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Eaux PLUVIALES : La collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

ARTICLE N5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être implantées par rapport à l'axe de la voie avec un recul minimum de 13 mètres.

6.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.
- Les piscines peuvent déroger aux règles de l'article 6.1.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1- DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

7.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante ;
- Une implantation différente peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés à la voirie et aux réseaux (notamment les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de gaz, de téléphonie et de télécommunications) à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation doivent se situer au maximum à 20 mètres de l'habitation.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL (CES)

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'extension d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 40% de la surface de plancher du bâti initial existant à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 70m².

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1- DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter une hauteur maximale de 5 mètres mesurée à l'égout du toit.
- L'extension d'une habitation ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.
- La hauteur des annexes à une habitation ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit, sauf dans le cas où l'annexe est mitoyenne à une construction de hauteur plus importante. Dans ce cas, l'annexe ne pourra excéder la hauteur de la construction mitoyenne.

10.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas où le terrain d'assiette présente une pente de plus de 10% au droit de l'emprise du projet de construction, la hauteur à l'égout du toit est mesurée à partir du point du terrain le plus bas sur cette emprise.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENSAC

b) Les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui, en raison de leur nature même, supposent une hauteur plus importante, tels que châteaux d'eau, pylônes, antennes de téléphonie mobile, etc.

c) Les travaux d'extension portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition et de son ordonnement doivent respecter les hauteurs d'égout du toit et de caillage du bâtiment existant.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1- DISPOSITIONS GENERALES

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture traditionnelle.

ASPECT ET VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

Toutes les façades des constructions doivent être conçues avec le même soin et traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère en harmonie avec l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction demeure discrète dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les constructions doivent présenter préférentiellement un aspect maçonné en pierre ou enduit dans la teinte naturelle de la pierre du pays. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques,...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

LES TOITS ET COUVERTURES

Les toits, par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

Les toitures terrasses sont interdites. La pente des toits doit être comprise entre 25% et 45%.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni aux constructions annexes qui pourront être à une seule pente d'inclinaison minimale de 20°. La couverture des constructions annexes sera conçue avec le même matériau que la construction principale.

11.2- DISPOSITIONS PARTICULIERES LIEES A L'AMENAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur et préserver les caractéristiques de ladite construction.

MATERIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'échelle des constructions (volumes, hauteurs, dimensions en plan, etc.), le caractère (disposition, forme et dimension des fenêtres et lucarnes, toiture, cheminée, percements, etc.) doivent être respectés.

Par ailleurs, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés au regard de la nature des travaux envisagés. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. En revanche, les matériaux bruts (parpaing, béton ...) doivent être enduits.

Lors de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, il sera tenu compte de l'ordonnement de la façade d'origine. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants ; s'il s'agit de créations architecturales, elles respecteront obligatoirement les proportions traditionnelles.

Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront de préférence maintenues. En tout état de cause, elles doivent être choisies en recherchant une harmonie avec la nature de la construction d'une part, et les constructions avoisinantes d'autre part. Dans le cas de la création de nouvelles ouvertures, les menuiseries seront soit de teinte mate foncée non criarde, soit de teinte claire en harmonie avec la teinte des maçonneries.

LES TOITS ET COUVERTURES

En cas de reconstruction, les toits par leurs pentes, leurs teintes et la forme des ouvertures éventuelles, doivent respecter l'aspect dominant des toitures anciennes recouvrant les constructions traditionnelles.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé

LEXIQUE REGLEMENTAIRE

ACCES

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la **voie**, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le **terrain d'assiette** du projet par la **voie de desserte**.

ACROTERE

Elément d'une façade situé au-dessus de **l'égout du toit**, à la périphérie du bâtiment, et qui constitue un rebord ou un garde-corps à **claire-voie** ou plein.

ALIGNEMENT

Détermination de la limite entre une propriété privée et le domaine public routier. Ni les **voies** privées ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier.

ANNEXE (BATIMENT OU CONSTRUCTION)

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'**annexe** est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal.

BAIE

Ouverture dans un mur qui crée une vue.

CLAIRE-VOIE (ELEMENTS)

Ajouré, qui présente des vides.

CONTIGU (CONTIGUÏTE)

Des bâtiments sont **contigus** (ou en contiguïté) lorsque leurs **façades** ou **pignons** sont directement en contact. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics ne constituant pas des **voies** publiques, comme par exemple des cours d'eau, des aires de stationnement, des places et squares.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol s'entend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction du **terrain d'assiette** du projet. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte. L'**emprise au sol** intègre les éléments architecturaux tels que balcons, bow-windows, terrasse, débord de toiture, auvent, etc.)

Les piscines sont exclues du calcul de l'emprise au sol.

ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par les constructions, comprenant les aires de stationnement et les aménagements de voirie et d'**accès**.

ESPACES VERTS

Espaces libres plantés.

FACADE

La façade d'une construction est constituée par l'une des faces verticales d'un bâtiment, situées au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs **baies**.

FAITAGE

Désigne une arête horizontale formée par la jonction de deux pans de toiture dans leur partie supérieure et inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse et/ou au faitage.

LIMITE SEPARATIVE

Ligne du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle ne constituant pas une voie ou emprise publique.

MODENATURE

Proportion et galbe des moulures d'une corniche.

MUR BAHUT

Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

ORDONNANCEMENT

Agencement, disposition d'une façade.

PIGNON (MUR PIGNON)

Le pignon d'une construction est constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'un bâtiment, suivant la forme d'un comble, ne comportant aucune baie.

RECU

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, publiques et privées, et des emprises publiques. Les éléments de modénature et/ou les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows (oriels) et les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 80 centimètres.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative avec une autre parcelle ne constituant pas une voie ou emprise publique. Pour l'application de la règle de retrait, les éléments de modénature et/ou les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows (oriels) et les balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 80 centimètres.

SOL NATUREL

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE

Il s'agit des éléments situés au-dessus du sol et concourant au fonctionnement de la construction, tels que cheminées, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

TERRAIN D'ASSIETTE (DU PROJET)

Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cement.

VOIE (PUBLIQUE, PRIVEE)

Les voies comprennent les voies publiques et les voies privées. Elles incluent, non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte, quelque soit son statut de droit public ou de droit privé, constitue la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

