

# COMMUNE DE GENNES SUR GLAIZE

## élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME

### TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AUa

La zone 1AUa représente l'aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes à vocation à vocation d'activités économiques.

Elle est soumise au régime des zones AU en matière d'organisation générale préalable à l'aménagement.

Son urbanisation doit respecter les conditions d'aménagement et d'équipement définis par le P.A.D.D., le règlement et le cas échéant les orientations facultatives d'aménagement..

Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, elle peut être urbanisés :

- Soit à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble,
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, prévus par le P.A.D.D. et le cas échéant les orientations facultatives d'aménagement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUa 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Les installations classées soumises à autorisation pour la protection de l'environnement.

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des diverses activités ; dans ce cas, les habitations doivent être soit intégrées soit accolées aux bâtiments à usage d'activités.

Les bâtiments agricoles.

Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Les terrains de camping et de caravanage.

Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles.

Les décharges d'ordures.

Il est rappelé que les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces classés

Les haies identifiées au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° doivent être conservées.

**ARTICLE 1AUa 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admises sous réserve que la conception du projet respecte l'environnement initial du site, qu'elles soient étudiées en tenant compte de la totalité du périmètre délimité au plan de zonage, que les occupations et utilisations du sol prévues ne compromettent pas ou ne rendent pas plus onéreux, par leur situation ou leur configuration, l'aménagement du reste de la zone, que la voirie et les réseaux soient étudiés en tenant compte de la desserte totale de la zone d'urbanisation futur, que l'aménageur prenne à sa charge la réalisation des voiries et divers réseaux nécessaires à l'urbanisation:

- Les opérations affectées aux activités économiques
- Les serres.

Il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers admis dans la zone sont soumis à l'autorisation préalable prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments annexes à l'habitation.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AUa 3 ACCES ET VOIRIE

---

#### 3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 3.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE 1AUa 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### 4.1 Eau

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement

##### a - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En cas d'absence de réseau, un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### b -Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu ou par tout autre dispositif approprié.

**ARTICLE 1AUa 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

En l'absence de possibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome.

**ARTICLE 1AUa 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions à usage d'activités doivent être implantées à une distance minimale de 10 m par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou à créer.

Cependant, peuvent être admises, sauf le long de la RD 15 :

- à une distance minimale de 5 m par rapport à l'alignement des voies, les constructions qui ne sont pas à usage d'activités, telles que habitations, services généraux, etc.
- sans distance minimale de recul, les constructions liées aux divers réseaux, et les extensions des bâtiments existants à la date d'opposabilité du document implantés à moins de 10 m.

**ARTICLE 1AUa 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être inférieure pour l'implantation des équipements publics liés aux divers réseaux.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limites séparatives:

- lorsqu'ils ne sont pas à usage d'activités,
- ou après mise en oeuvre de mesures particulières de sécurité contre l'incendie.
- en cas d'extension de bâtiments existants à la date d'opposabilité du P.L.U.

**ARTICLE 1AUa 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Une distance de 5 m minimum est imposée entre deux bâtiments non contigus.

**ARTICLE 1AUa 9 EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol maximale des diverses constructions et installations ne peut excéder 60 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas cependant fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

## **ARTICLE 1AUa 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **10.1 Dispositions générales**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, silos, etc.).

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faîtage, jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

### **10.2 Hauteur absolue**

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé :

- soit en cas d'extension sans augmentation de la hauteur initiale,
- soit en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

## **ARTICLE 1AUa 11 ASPECT EXTERIEUR**

---

### **11.1 Volumes et terrassements**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### **11.2 Toitures**

#### a - Pentes

Il n'est pas fixé de pente minimale de toiture.

#### b - Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux de teinte ardoise.

Sont également admis pour les bâtiments à usage d'activités et les équipements publics des matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant. En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

Toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré.

### c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### d - Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a et b ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

## **11.3 Façades**

### a - Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

### b - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## **11.4 Clôtures**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement du bâtiment.

Elles sont constituées par :

- un mur ou un muret enduit ou en pierres jointoyées; le muret peut être surmonté d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale
- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- une lisse horizontale
- un talus planté d'essences locales.

---

## **ARTICLE 1AUa 12 STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

---

## **ARTICLE 1AUa 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté.

Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Il est fait obligation de planter des arbres de haute tige et autres végétations, afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments volumineux dans l'environnement.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU $\alpha$ 14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.