

5. REGLEMENT

Dossier d'approbation – 03 mars 2014

Plan Local d'Urbanisme de Corveissiat



<p>Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour</p> <p>LE MAIRE,</p>	<p>Approuvé le : 03 mars 2014</p>	
---	-----------------------------------	--

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	22
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	31
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	37
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	45
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	46
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP	50
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	53
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	57
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	66
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	67
LEXIQUE	75



PREAMBULE

LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

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

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des caractéristiques des terrains (**article 5**)
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de l'emprise au sol (**article 9**)
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**),
- des obligations en terme de performances énergétiques (**article 15**),
- des obligations en terme de communications numériques (**article 16**).

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.



TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de CORVEISSIAT.

2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-15 : le respect de l'environnement

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-21 : l'aspect des constructions

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

Article L.123-1-13 : Stationnements liés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

- Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

De plus, certaines zones sont concernées par des ouvrages techniques liés au transport d'électricité.

Dans les zones impactées par des lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts), RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation, sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra *« par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan »*.

4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU D'AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « [...] *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.*

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- l'édification des clôtures, les démolitions, etc., selon les articles L.421 et R.421 du Code de l'urbanisme (définissant les dispositions communes aux diverses autorisations et aux déclarations préalables) ; les clôtures nécessaires à l'activité agricole ne sont pas soumises à déclaration, conformément à l'article R. 421-2 du code de l'urbanisme.
- les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1, doivent être précédés d'un permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R*421-28 du code de l'urbanisme ;
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable, conformément à l'alinéa h) de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme ;

De plus, l'article R*123-9-11° du code de l'urbanisme indique que le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : « [...] *L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 [...] ».*

- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés, les bois, forêts et parcs, au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques, sauf cas édictés à cet article ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés.

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines** (dites « zones U »), concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (*art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme*).

Le PLU de CORVEISSIAT distingue les zones ou les secteurs :

- **UA** : correspondant aux noyaux d'habitat ancien et dense, dans le bourg et dans les hameaux, comprenant le sous-secteur UAa, pour le bourg et Lavillat, générant des règles particulières en matière d'assainissement
 - **UB** : correspondant aux secteurs d'habitat plus récent et peu dense, généralement localisés en périphérie du noyau ancien, dans le bourg et dans les hameaux, comprenant le sous-secteur UBa, pour le bourg et Lavillat, générant des règles particulières en matière d'assainissement
 - **UP** : correspondant aux secteurs d'équipements publics
 - **UX** : correspondant aux zones d'activités, comprenant le sous-secteur UXa, pour le bourg et Lavillat, générant des règles particulières en matière d'assainissement.
- **Les zones à urbaniser** (dites « zones AU »), correspondent aux zones 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 de programmation 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 de programmation et le règlement. 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 (*art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme*).

Le PLU de CORVEISSIAT distingue les zones :

- **2AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme
- **2AUX** : destinée à agrandir la zone d'activités à moyen ou long terme
- **Les zones agricoles** (dites « zones A »), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (*art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme*).

Le PLU de CORVEISSIAT distingue les zones ou secteurs :

- **A** : secteurs à vocation agricole,
- **As** : secteurs à vocation agricole, strictement protégés,
- **Ah** : correspondant aux constructions isolées en zone agricole,
- **Les zones naturelles et forestières** (dites « zones N »), regroupent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - c) Soit de leur caractère d'espaces naturels (*art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme*).

Le PLU de CORVEISSIAT distingue les zones ou les secteurs :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères
- **Nh** : correspondant aux constructions isolées en zone naturelle et au hameau de Conflans

REMARQUE : Dès qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.



TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond aux noyaux d'habitat ancien et dense, dans le bourg et dans les hameaux.

Le secteur du quartier de l'église (qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain) devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation, ainsi que la servitude de logements sociaux, établie au titre de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme.

Le sous-secteur UAa correspond aux secteurs du bourg et de Lavillat, où des règles particulières en matière d'assainissement sont imposées.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*
- *L'article 671 du code civil précise les distances de plantations des arbres et arbustes : ils doivent être implantés à une distance de 2 mètres par rapport à la limite séparative, si leur hauteur dépasse 2 mètres, et à une distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.*

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières
- les dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- les affouillements et exhaussements du sol sauf contraintes techniques

- les bâtiments agricoles
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article UA2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping
- toute construction à usage d'habitation, dans les périmètres de 100 mètres, identifiés sur le document graphique, en vue de la protection de tout bâtiment agricole

Dans les secteurs couverts par une trame « zone non aedificandi liée à la protection des canalisations d'eau potable », d'une largeur de 3 + 1 mètres de part et d'autre de la canalisation, les constructions sont interdites.

ARTICLE UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur UA, sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions à destination de :

- habitation
- hôtellerie et restauration
- commerce
- artisanat à condition que les activités soient compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle
- bureaux
- entrepôt couvert, lié à un commerce ou une activité d'une emprise au sol inférieure à 200 m²

En secteur UAa, seules sont autorisées, dans l'attente d'un assainissement conforme à la réglementation, les constructions à usage d'habitation ; sont ainsi interdites, dans l'attente d'un assainissement conforme à la réglementation, les constructions à destination de :

- hôtellerie et restauration
- commerce
- artisanat
- bureaux
- entrepôt

En outre, sont admis dans la zone UA y compris le secteur UAa :

- le stationnement
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- le changement de destination à vocation d'habitat dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux (hors des périmètres de protection de 100 mètres instaurés sur les bâtiments agricoles)

Dans les périmètres de 100 mètres, identifiés sur le document graphique, l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont autorisées.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

Une partie de la zone UA dans le quartier de l'église, doit respecter l'orientation d'aménagement et de programmation (réalisée également à titre indicatif sur la zone 2AU la jouxtant).

Elle est soumise à une servitude de mixité sociale, établie en application de l'article L.123-1-5-16° du code de l'urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 50% de logements sociaux.

ARTICLE UA 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains enclavés sont inconstructibles, sauf à produire une servitude de passage.

Une opération peut être interdite :

- si l'accès provoque une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique ;
- ou si le terrain est insuffisamment dimensionné au regard de l'opération projetée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent :

- être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères ;
- être prévue en cohérence avec la trame viaire environnante ;
- avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et être doublées de cheminements doux si possibles ;

Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique, et doivent permettre de faire demi-tour. De plus, elles doivent se prolonger par des cheminements doux permettant aux deux roues et piétons de relier une emprise publique.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, l'évacuation des eaux doit se faire vers un déversoir désigné par la commune ou doit être absorbée en totalité sur la parcelle si le terrain le permet.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Les branchements réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Tout ou partie du bâtiment principal d'une même parcelle doit être implanté sur la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue, ou avec un retrait compatible avec les constructions environnantes.

L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Une exception à cette règle est possible pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite d'emprise publique sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout ou partie du bâtiment principal doit être implanté sur au moins une des limites séparatives, ou respecter un retrait d'au minimum 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel (TN) avant terrassement.

Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faitage, de même qu'en cas de reconstruction après sinistre.

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent bénéficier de dérogations.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Pour l'aménagement des bâtiments anciens existants, se rapporter à la fiche élaborée par le CAUE du Revermont.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20 et 30°.

3. Eléments de surface :

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de façades et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles doivent respecter le nuancier couleurs déposé en mairie.

Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun homogène (voir nuancier en mairie).

4. Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Une partie en muret plein est autorisée sur 1 m de hauteur. Une hauteur ponctuelle jusqu'à 2.5 m peut être autorisée si la topographie complique sa réalisation.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur totale de la clôture doit être inférieure à 2 m.

Pour les haies vives taillées, les essences locales (buis, charmilles, troènes...) sont recommandées, les autres essences (thuyas ou similaires) sont tolérées.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurés en dehors des voies publiques ou desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - maisons individuelles : 2 places par logement
 - immeubles collectifs : 1 place par 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement

- pour les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, équipements : le nombre de places doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs)

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logement(s) n'augmente pas
2. dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UA 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond aux secteurs d'habitat plus récent et peu dense, généralement localisés en périphérie du noyau ancien, dans le bourg et dans les hameaux.

Le sous-secteur UBa correspond aux secteurs du bourg et de Lavillat, où des règles particulières en matière d'assainissement sont imposées.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les carrières
- les dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- les affouillements et exhaussements du sol sauf contraintes techniques
- les bâtiments agricoles
- les constructions et installations à usage d'activités industrielles
- les entrepôts sauf ceux autorisés à l'article UB2
- les installations classées pour la protection de l'environnement
- les terrains de camping
- toute construction à usage d'habitation, dans les périmètres de 100 mètres, identifiés sur le document graphique, en vue de la protection de tout bâtiment agricole

Dans les secteurs couverts par une trame « zone non aedificandi liée à la protection des canalisations d'eau potable », d'une largeur de 3 + 1 mètres de part et d'autre de la canalisation, les constructions sont interdites.

ARTICLE UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur UB, sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions à destination de :

- habitation
- hôtellerie et restauration
- commerce
- artisanat à condition que les activités soient compatibles avec les infrastructures existantes et la fonction résidentielle
- bureaux
- entrepôt couvert, lié à un commerce ou une activité d'une emprise au sol inférieure à 400 m²

En secteur UBa, seules sont autorisées, dans l'attente d'un assainissement conforme à la réglementation, les constructions à usage d'habitation ; sont ainsi interdites, dans l'attente d'un assainissement conforme à la réglementation, les constructions à destination de :

- hôtellerie et restauration
- commerce
- artisanat
- bureaux
- entrepôt

En outre, sont admis, dans la zone UB y compris le secteur UBa :

- le stationnement
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démolé depuis moins de 10 ans
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure
- le changement de destination à vocation d'habitat dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux (hors des périmètres de protection de 100 mètres instaurés sur les bâtiments agricoles)
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les périmètres de 100 mètres, identifiés sur le document graphique, l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont autorisées.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE UB 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains enclavés sont inconstructibles, sauf à produire une servitude de passage.

Une opération peut être interdite :

- si l'accès provoque une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique ;
- ou si le terrain est insuffisamment dimensionné au regard de l'opération projetée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent :

- être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères ;
- être prévue en cohérence avec la trame viaire environnante ;
- avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et être doublées de cheminements doux si possibles ;

Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique, et doivent permettre de faire demi-tour. De plus, elles doivent se prolonger par des cheminements doux permettant aux deux roues et piétons de relier une emprise publique.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, l'évacuation des eaux doit se faire vers un déversoir désigné par la commune ou doit être absorbée en totalité sur la parcelle si le terrain le permet.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Les branchements réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue.

Le long de la RD 936, un recul de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique est imposé. L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Une exception à cette règle est possible pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite d'emprise publique sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions pourra se faire :

- sur au moins une des limites séparatives
- ou en retrait. En cas de retrait, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel (TN) avant terrassement.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Pour l'aménagement des bâtiments anciens existants, se rapporter à la fiche élaborée par le CAUE du Revermont.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible

Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20 et 30°.

3. Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de façades et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles doivent respecter le nuancier couleurs déposé en mairie.

Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun homogène (voir nuancier en mairie)

4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Une partie en muret plein est autorisée sur 1 m de hauteur. Une hauteur ponctuelle jusqu'à 2.5 m peut être autorisée si la topographie complique sa réalisation.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur totale de la clôture doit être inférieure à 2 m.

Pour les haies vives taillées, les essences locales (buis, charmilles, troènes...) sont recommandées, les autres essences (thuyas ou similaires) sont tolérées.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurés en dehors des voies publiques ou desserte collective.

Il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - maisons individuelles : 2 places par logement
 - immeubles collectifs : 1 place par 70 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par logement
- pour les constructions à usage d'activités, bureaux, commerces, équipements : le nombre de places doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité (stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs)

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.

- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logement(s) n'augmente pas
2. dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les opérations de plus de 5 logements doivent disposer d'espaces verts d'une superficie égale à 10% de la superficie des espaces communs.

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.4 au maximum.

ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UB 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La zone UP correspond aux secteurs d'équipements publics.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE UP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP2 sont interdites.

Dans les secteurs couverts par une trame « zone non aedificandi liée à la protection des canalisations d'eau potable », d'une largeur de 3 + 1 mètres de part et d'autre de la canalisation, les constructions sont interdites.

ARTICLE UP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions sont autorisées si elles sont nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Sont admis :

- l'hôtellerie et la restauration, en complément des équipements publics ou d'intérêt collectif
- les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif

- les équipements d'infrastructure
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UP 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains enclavés sont inconstructibles, sauf à produire une servitude de passage.

Une opération peut être interdite :

- si l'accès provoque une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique ;
- ou si le terrain est insuffisamment dimensionné au regard de l'opération projetée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent :

- être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères ;
- être prévue en cohérence avec la trame viaire environnante ;
- avoir une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules et être adaptée à l'usage qu'elles supportent ;
- doit réserver des espaces d'une emprise suffisante consacrés aux déplacements doux.

Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique, et doivent permettre de faire demi-tour. De plus, elles doivent se prolonger par des cheminements doux permettant aux deux roues et piétons de relier une emprise publique.

ARTICLE UP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées au réseau public, lorsqu'il est autorisé, sera assorti d'un prétraitement.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, l'évacuation des eaux doit se faire vers un déversoir désigné par la commune ou doit être absorbée en totalité sur la parcelle si le terrain le permet.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Les branchements réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite d'emprise, ou de la limite qui s'y substitue
- soit en retrait.

L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UP 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

ARTICLE UP 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurés en dehors des voies publiques ou desserte collective.

Les stationnements sont dimensionnés en fonction des besoins liés au projet.

ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE UP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UP 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UP 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX correspond aux zones d'activités. Elle comprend le sous-secteur UXa, pour le bourg et Lavillat, générant des règles particulières en matière d'assainissement.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article UX2 sont interdites.
Le changement de destination n'est pas autorisé.

Dans les secteurs couverts par une trame « zone non aedificandi liée à la protection des canalisations d'eau potable », d'une largeur de 3 + 1 mètres de part et d'autre de la canalisation, les constructions sont interdites.

ARTICLE UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, les constructions à destination de :

- commerce
- artisanat

- bureau
- activités industrielles
- entrepôts commerciaux
- hôtellerie et restauration

En outre, sont admis :

- les installations classées pour la protection de l'environnement
- l'aménagement et l'extension de bâtiments existants
- les exhaussements et affouillements de sol
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE UX 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Les terrains enclavés sont inconstructibles, sauf à produire une servitude de passage.

Une opération peut être interdite :

- si l'accès provoque une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique ;
- ou si le terrain est insuffisamment dimensionné au regard de l'opération projetée.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée, sauf impossibilité technique.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent :

- être dimensionnée pour les engins de la sécurité incendie, de déneigement et de ramassage des ordures ménagères ;
- être prévue en cohérence avec la trame viaire environnante ;

- avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et être doublées de cheminements doux si possibles ;

Les voies en impasse sont interdites sauf impossibilité technique, et doivent permettre de faire demi-tour. De plus, elles doivent se prolonger par des cheminements doux permettant aux deux roues et piétons de relier une emprise publique.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

Le rejet des industries et activités artisanales, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

En secteur UXa, il est imposé un assainissement autonome, dans l'attente d'un assainissement collectif conforme à la réglementation.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, les eaux seront collectées et traitées selon les dispositifs conformes à la réglementation en vigueur, avant leur rejet au milieu naturel ou infiltration, si le contexte environnemental le permet (étude au cas par cas).

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Les branchements réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait au minimum :

- le long de la RD 936 : de 15 mètres par rapport à la limite d'emprise publique
- autres voies : 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue.

L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite d'emprise publique sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation s'applique en tout point du bâtiment.

- Si la parcelle voisine est en zone UX ou AUX, les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit observer un recul d'au moins 5 mètres de cette limite.
- Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 mètres de la limite séparative.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Les constructions non jointives doivent être implantées de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

Une distance inférieure à la norme ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel (TN) avant terrassement.

Cette hauteur ne concerne pas les cheminées et éléments de superstructure qui peuvent bénéficier de dérogations.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de façades et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles doivent respecter le nuancier couleurs déposé en mairie.

4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs. La hauteur des haies vives est limitée à 2.00 m.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limité en 0.60 m max.

5. Enseignes

Toute enseigne commerciale publicitaire ou autre, fixée sur le bâtiment ou à l'aide d'une ossature sur le tènement devra, obligatoirement, faire l'objet d'une demande de travaux ou être clairement définie lors du dépôt du permis de construire.

6. Espaces de stockage extérieur

Tout projet devra, obligatoirement, prendre en compte l'implantation des espaces de stockage extérieur par la mise en place d'un traitement paysager ou architectural afin de préserver l'harmonie et le caractère architectural et paysager de la zone industrielle et artisanale.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles et des deux roues doivent être assurés en dehors des voies publiques ou desserte collective.

Toute opération doit réserver au stationnement les surfaces nécessaires aux besoins qu'elle engendre.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UX 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé



TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Les zones 2AU sont destinées à une urbanisation à dominante d'habitat à moyen ou long terme. Elles se localisent sur le village de Corveissiat.

L'aménagement de la zone 2AU nécessitera une procédure adaptée ultérieure pour son ouverture à l'urbanisation.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Sont cependant autorisés :

- les équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE 2AU 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour les nouvelles constructions, l'aménagement devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP

La zone 2AUP est destinée à l'accueil à long terme d'équipements collectifs.

L'aménagement de la zone 2AUP nécessitera une procédure adaptée ultérieure pour son ouverture à l'urbanisation.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE 2AUP 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUP2 sont interdites.

ARTICLE 2AUP 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Sont cependant autorisés, les équipements d'infrastructure nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AUP 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AUP 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AUP 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AUP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES
PUBLIQUES

Sans objet

ARTICLE 2AUP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

ARTICLE 2AUP 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AUP 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUP 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AUP 11 ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AUP 12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AUP 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE 2AUP 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUP 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AUP 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX est destinée à l'agrandissement des zones d'activités à moyen ou long terme. Elles se localisent exclusivement sur le village de Corveissiat.

L'aménagement de la zone 2AUX nécessitera une procédure adaptée ultérieure pour son ouverture à l'urbanisation.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE 2AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2 sont interdites.

ARTICLE 2AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure adaptée.

Sont cependant autorisés :

- les équipements d'infrastructure
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Le règlement de la zone UX pourra servir de base lors de la modification du PLU.

ARTICLE 2AUX 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE 2AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE 2AUX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AUX 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone UX, à l'article UX6.

ARTICLE 2AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Réglementation analogue à celle stipulée pour la zone UX, à l'article UX7.

ARTICLE 2AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE 2AUX 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUX 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE 2AUX 11 ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AUX 12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage

- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE 2AUX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 2AUX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AUX 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour les nouvelles constructions, l'aménagement devra prévoir et permettre la desserte de la fibre optique.



TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte les sous-secteurs As, à vocation agricole stricte, et Ah, correspondant aux constructions isolées en zone agricole.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme ; Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ne sont pas soumises à déclaration.*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article A2.

Sont également interdits les changements de destination à vocation d'habitat, hormis dans le secteur Ah.

Dans les secteurs couverts par une trame « zone non aedificandi liée à la protection des canalisations d'eau potable », d'une largeur de 3 + 1 mètres de part et d'autre de la canalisation, les constructions sont interdites.

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

Sont autorisés dans tous les sous-secteurs de la zone A :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure, à condition qu'elles soient de faible emprise au sol de sorte qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone.
- les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » ; RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs A, sont admises sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole telles que définies par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient de faible emprise au sol de sorte qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone.

Rappel Art. L.311-1 du code rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à proximité (100 mètres) des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- les activités agrotouristiques commerciales, de restauration ou d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...), dans le volume du bâti existant et en complément de l'activité principale.

Dans les secteurs As, seuls sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition qu'elles soient de faible emprise au sol de sorte qu'elles ne compromettent pas la vocation agricole de la zone.
- les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m².

Dans les secteurs Ah, sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux, de commerces, et d'entrepôts, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux (hors des périmètres de protection de 100 mètres instaurés sur les bâtiments agricoles)
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante,
- les constructions d'annexes fonctionnelles, d'une emprise au sol inférieure à 50 m², sans création de nouveaux logements,

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE A 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé en secteur As.

En secteurs A et Ah :

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, l'évacuation des eaux doit se faire vers un déversoir désigné par la commune ou doit être absorbée en totalité sur la parcelle si le terrain le permet.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Non réglementé

ARTICLE A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

Les constructions pourront s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. En cas de recul, il devra être au minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite d'emprise publique sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteurs A et Ah, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel (TN) avant terrassement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 15 mètres au faitage.

En secteur A, pour les équipements nécessaires à l'activité agricole de grande hauteur (ex. silos), la hauteur est limitée à 20 mètres au faitage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

Les toitures terrasse sont autorisées pour les extensions et les annexes fonctionnelles.

Les pentes de toiture doivent être comprises entre 15 et 40% par rapport à l'horizontale.

2. Eléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de façades et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles doivent respecter le nuancier couleurs déposé en mairie.

Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun homogène (voir nuancier).

Pour le reste des bâtiments, la teinte de la toiture doit aller du rouge au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

3. Clôtures hors agricoles

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Une partie du muret plein est autorisée sur 1.00m de hauteur.

A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur totale de la clôture doit être inférieure à 1.50 m pour l'habitation uniquement, pour le reste, pas de limite de hauteur de clôture.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles et des deux roues doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurés en dehors des voies publiques ou desserte collective.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé



TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Elle comporte le sous-secteur Nh, correspondant aux constructions isolées en zone naturelle et au hameau de Conflans.

RAPPELS

- *L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme ; Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément à l'article R.421-2 du code de l'urbanisme ne sont pas soumises à déclaration.*
- *Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.*
- *Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.*
- *Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).*
- *Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5-7e sont protégés et doivent faire l'objet d'une déclaration préalable avant toute modification.*

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N2, ainsi que les exhaussements et affouillements.

En zone N, dans les sites Natura 2000, identifiés par une trame au document graphique, toute construction ou installation ainsi que les exhaussements et affouillements sont interdits, hormis exceptions mentionnées à l'article 2 concernant les ouvrages RTE.

ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et dans les sites Natura 2000, identifiés par une trame au document graphique, les ouvrages de Transport d'Electricité « HTB » sont admis et RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs N et Nh, hormis dans les sites Natura 2000 identifiés par une trame au document graphique, sont admis :

- les équipements d'infrastructures, les constructions et les équipements liés et nécessaires à l'activité forestière, dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Dans les secteurs Nh, hormis dans les secteurs concernés par la servitude de protection des captages d'eau, repéré par une trame au document graphique, sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- le changement de destination à vocation d'habitat, d'hôtellerie, d'artisanat, de bureaux, de commerces, et d'entrepôts, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et dans la mesure où l'alimentation en eau potable est possible (hors des périmètres de protection de 100 mètres instaurés sur les bâtiments agricoles) ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, mais sans augmentation de l'emprise au sol existante en sites Natura 2000 identifiés par une trame au document graphique ;
- les constructions d'annexes fonctionnelles, d'une emprise au sol inférieure à 50 m², sans création de nouveaux logements, hormis en sites Natura 2000 identifiés par une trame au document graphique, où elles ne sont pas autorisées ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure

En secteurs N et Nh concernés par la servitude de protection des captages d'eau, repéré par une trame au document graphique, l'occupation du sol est soumise au respect de l'arrêté préfectoral du 03/04/1998 (voir l'annexe Servitudes).

Dans les secteurs Nh concernés par la servitude de protection des captages d'eau, repéré par une trame au document graphique (hameau de Conflans), sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- le changement de destination à vocation d'habitat dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux (hors des périmètres de protection de 100 mètres instaurés sur les bâtiments agricoles) ;
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 30% de la surface de plancher existante ;
- les constructions d'annexes fonctionnelles, d'une emprise au sol inférieure à 50 m², sans création de nouveaux logements ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements d'infrastructure

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE N 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de pollution du réseau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En absence d'un réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis œuvre.

Pour certaines activités, le rejet des eaux usées, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un pré traitement.

En secteur Nh, concerné par la servitude de protection des captages d'eau, repéré par une trame au document graphique (hameau de Conflans), les permis de construire issus d'un changement de destination d'une construction existante en habitation devront proposer un assainissement non collectif répondant à la DUP du 03/04/1998, et seront soumis à l'avis d'un hydrogéologue.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement :

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe, par un dispositif de type séparatif même si le réseau est unitaire.

En l'absence d'un réseau collectif, l'évacuation des eaux doit se faire vers un déversoir désigné par la commune ou doit être absorbée en totalité sur la parcelle si le terrain le permet.

Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécommunications et aménagement numérique

Non réglementé

ARTICLE N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

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

En secteur N, l'implantation est non réglementée.

En secteur Nh :

Les constructions pourront s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques. En cas de recul, il devra être au minimum de 3 mètres.

L'implantation des constructions s'applique aux murs et non aux débords de toiture.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite d'emprise publique sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des servitudes et mentionnés dans la liste des servitudes.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel (TN) avant terrassement.

La hauteur des autres constructions est limitée à 12 mètres au faitage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris.

ARTICLE N 11 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

Des dispositions différentes des règles des paragraphes suivants pourront être autorisées pour des réhabilitations, aménagements, extensions de bâtiments existants, eux-mêmes non conformes à ces règles.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.

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

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.

Les toitures terrasse sont interdites.

3. Éléments de surface

Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminées en tenant compte de leur environnement bâti.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Les teintes d'enduits, de menuiseries, de façades et de couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles doivent respecter le nuancier couleurs déposé en mairie.

Les couvertures des bâtiments d'habitation doivent être en matériaux ayant l'aspect de la tuile de teinte allant du rouge au brun homogène (voir nuancier).

4. Clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée en 1.00 m au maximum.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessus pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

ARTICLE N 12 STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les plantations existantes doivent être maintenues.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les haies et boisements identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de destruction pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires seront imposées :

- si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la replantation d'essences locales à valeur écologique équivalente à la haie détruite, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site.

ARTICLE N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE N 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé



LEXIQUE

ACROTÈRE

Muret constituant un relevé en périphérie des terrasses.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiètements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- ou la déclaration préalable.

Elle est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

DÉCLARATION D'INTENTION D'ALIENER (DIA)

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au Droit de Prémption Urbain est tenu de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente.

DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE (DUP)

Un projet d'intérêt public (équipements publics, voirie, transport, logements sociaux ...) nécessite des acquisitions de terrains ou de bâtiments par la personne publique qui en a l'initiative (État, département, ville,...) pour les libérer et les démolir. Il peut alors donner lieu à expropriation après D.U.P. Après une enquête publique, au cours de laquelle un dossier faisant le bilan coûts/avantages du projet est mis à la disposition du public qui peut s'exprimer, le Préfet peut déclarer le projet d'utilité publique.

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU)

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption en vue de la création d'équipements publics (espaces verts, écoles...), la réalisation de logements sociaux, la restructuration de quartiers ou d'îlots ou encore la création de réserves foncières.

ÉGOUT DU TOIT

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir.

SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.