

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

COMMUNE DE CORBEL

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION

5 – REGLEMENT

<p>ARRET DU PROJET Vu pour être annexé à la délibération du</p>	<p>ENQUETE PUBLIQUE Vu pour être annexé à l'arrêté du</p>	<p>APPROBATION DU PROJET Vu pour être annexé à la délibération du - 9 NOV. 2007</p>
---	---	--



DECEMBRE 2006

Atelier d'urbanisme Michel FABRE
180 Rue du Genevois - 73 000 CHAMBERY

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à usage industriel ou agricole excepté celles prévues à l'article U 2,
- L'ouverture de carrières,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les dépôts de toute nature à l'exception des dépôts à usage domestique,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction de travaux publics autorisée.

ARTICLE U 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et ne doivent entraîner, pour le voisinage, aucune incommodité.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension et la création d'installation classées lorsque leur présence est justifiée par la nécessité de fournir un service à la zone ou lorsqu'elles constituent des annexes aux constructions autorisées.
- L'aménagement, l'extension des constructions à usage agricole dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les équipements dont la présence est compatible avec la proximité de l'habitat.
- Les établissements artisanaux sous réserve qu'ils soient compatibles avec les caractères de la zone et qu'ils ne présentent pas de dangers ou d'inconvénients pour le voisinage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - Accès et voirie

1 - Accès :

1.1 - Il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'il ne soit desservi par une servitude de passage instituée par un acte authentique.

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

1.3 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

2 - Voirie :

2.1 - Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, du déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères et aux exigences de la protection civile.

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

2.3 - Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement :

2.1 - Zones desservies :

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être équipé d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales et être raccordé au réseau public.

L'évacuation des eaux usées liée aux activités artisanales et commerciales dans le réseau public d'assainissement peut être subordonné à un prétraitement approprié.

Les effluents agricoles (purins, etc...) ne peuvent être rejetés aux réseaux publics ni dans le milieu naturel en dehors des zones d'épandage autorisées.

2.2 - Zones non desservies :

En l'absence de réseau d'assainissement eaux usées ou en l'attente de celui-ci, il peut être admis un dispositif d'assainissement individuel, conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et dont la possibilité de mise en œuvre sera conforme à la réglementation en vigueur.

3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.

Le constructeur réalisera les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et limiter les rejets dans le réseau public ou sur la voirie.

4 - Electricité - Téléphone :

Sauf impossibilité technique, les branchements individuels d'électricité et de téléphone seront enterrés.

ARTICLE U 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE U 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue dans les secteurs où ces dispositions préexistent.

2- Dans les autres secteurs, les constructions peuvent être implantées avec un recul minimum correspondant à la moyenne observée des reculs des bâtiments voisins situés du même côté de la voie.

3- Des règles particulières de recul peuvent être imposées pour des motifs de sécurité publique ou de circulation.

4 - Les dépassées de toiture, balcons, auvents... sont autorisés à l'intérieur des marges de recul ainsi définies, dans la limite d'un mètre, à une hauteur supérieure à 3,50 m.

5 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 4 ne s'applique pas pour :

- l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments existants,
- les clôtures,
- les portails qui devront observer un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

6 - Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sans recul par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE U 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1 - Dans les secteurs denses où l'ordre continu ou semi-continu préexiste, celui-ci doit être maintenu.

Les constructions devront s'implanter selon l'ordre et les dispositions d'implantation constatées sur les bâtiments jouxtant l'opération, en particulier le long des voies (à l'alignement existant), ou entre eux.

Cet ordre peut toutefois être interrompu pour des motifs de sécurité publique.

2- Pour les autres secteurs, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Cette distance minimum ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3 - Dans le cas d'une reconstruction existante située dans la marge d'isolement, le projet pourra s'implanter au maximum au droit du bâtiment initial ou existant.

Une tolérance de 1 m peut être admise pour les dépassements de toiture, balcons, auvents...

ARTICLE U 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent s'implanter librement les unes par rapport aux autres à l'intérieur d'une même propriété.

ARTICLE U 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé

ARTICLE U 10 - Hauteur maximale des constructions

1 - La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant après travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus et est fixée à 10 m en tout point.

2 - Dans les parties denses des villages, il sera admis une marge de variation de plus ou moins 1 m par rapport à la moyenne significative des hauteurs des constructions immédiatement voisines.

3 - En cas de reconstruction, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale du précédent bâtiment même si celle-ci excède la hauteur limite précisée ci-dessus.

ARTICLE U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagements des abords

Afin de faciliter l'instruction des demandes de constructions et de veiller à leur meilleure intégration, la Commune conseille aux usagers de l'informer de leurs intentions.

La Commune a mis en place une consultance architecturale destinée à conseiller toute personne qui entreprend de construire, restaurer, ou aménager un bâtiment.

Cette mission s'exerce le plus en amont possible, de façon préventive, au stade de l'intention de faire, du choix d'un terrain, de l'interrogation sur le PLU...

Elle permet de conseiller utilement le pétitionnaire pour contribuer à une bonne intégration du bâtiment dans le paysage.

1 - Généralités

Le respect du caractère de l'environnement, des constructions voisines est impératif, notamment en ce qui concerne les proportions, la pente des toitures et leurs débords, la nature et l'aspect des matériaux utilisés.

2 - Implantation

L'implantation des constructions doit rechercher l'adaptation la meilleure au terrain naturel, sans modification importante de celui-ci, en particulier pour l'accès au garage (éviter les murs de soutènement).

Les constructions nouvelles seront implantées en cohérence avec le bâti préexistant dans la zone.

3 - Aspect des façades

Les réhabilitations devront respecter au maximum les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale :

- détails architecturaux : balcons, menuiseries...
- aspect et couleur des enduits.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé, à base de chaux.

Les teintes vives et le blanc pur en grande surface sont interdits. Les éléments en pierre, chaînages, linteaux, corniches et encadrements pourront rester naturels et apparents.

Les menuiseries et bardages seront de teinte grise, neutre ou foncée.

4 - Aspect des toitures

Sauf en cas de réhabilitation d'une toiture dans ses caractéristiques d'origine, la pente de toiture des bâtiments principaux sera de 80 % minimum et comportera deux pans minimum. Les restaurations de toitures anciennes devront préserver au maximum les caractéristiques d'origine.

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux, sauf pour les éléments accolés dans un souci d'intégration architecturale.

Pour les annexes, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être intégrées à la pente et engazonnées.

Des pentes différentes sont autorisées pour des éléments ponctuels ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (abri divers, transformateur et locaux techniques, ...).

Les matériaux de couverture doivent être en harmonie avec les bâtiments avoisinants, de couleur sombre ou gris ardoise.

5 - Aspect des clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires pour ne pas fermer le paysage. Les clôtures en bordure de voie ou sur les limites séparatives doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grillages ou tous autres dispositifs à claire voie, comportant ou non un mur-bahut soit par un mur plein maçonné en pierre apparente.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,20 m. Elle est limitée à 0,40 m pour les murs bahuts et 0,90 m pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

ARTICLE U 12 - Stationnement des véhicules

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

2 - La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

3 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON avec un minimum d'1 place par logement.

4 - Pour les autres constructions, il est exigé :

- Pour les commerces : 1 place pour 25 m² de surface de vente

- Pour les établissements artisanaux : 1 place pour 50 m² de SHON
- Pour les bureaux : 1 place pour 25 m² de SHON
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant

5 – En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires en stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 250 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à publicité foncière.

ARTICLE U 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantations

1 - Les espaces non utilisés pour la construction, la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces verts ou en continuité de traitement de l'espace public.

2 - Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de même essence locale.

Les haies continues en bordure de parcelle seront constituées d'essences variées locales et compatibles avec le maintien des vues.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - Coefficient d'occupation des sols

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles U 3 à U 13.