

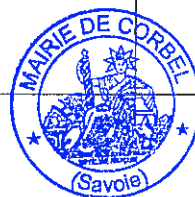
DEPARTEMENT DE LA SAVOIE

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 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A, Aa

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

ARTICLE A, Aa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, des logements de fonction et hébergements liés à cette activité ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur indexé « Aa », toute construction nouvelle est interdite à l'exception de celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A, Aa 2 - Occupations et utilisations du sol admises mais soumises à des conditions particulières

Les constructions nouvelles et installations doivent avoir un lien direct avec les activités autorisées dans la zone et ne sont admises qu'à la condition que leur implantation soit reconnue indispensable à l'activité agricole sous réserve d'une localisation adaptée au site.

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

1 - Surcoût de charges publiques : les constructions autorisées ne devront en aucun cas entraîner pour la collectivité, dans l'immédiat ou à terme, des charges supplémentaires d'équipement collectif (mise en place, renforcement ou entretien des réseaux) ou de fonctionnement des services publics (ramassage scolaire, ordures ménagères, P.T.T...).

2 - Préservation des espaces ruraux : les constructions autorisées ne devront pas avoir de conséquences dommageables pour l'environnement ou conduire à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ni représenter un risque de nuisances pour les ressources en eau.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A, Aa 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 A, Aa 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.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique peut être autorisée.

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 subordonnée 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 A, Aa 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A, Aa 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 - En l'absence d'indications portées au plan ou d'emplacement réservé figuré au plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 7 m par rapport à l'axe des voies et chemins.

2 - 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.

3 - L'ensemble des dispositions énoncées dans les alinéas 1 à 2 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.

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

ARTICLE A, Aa 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain

1- 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.

2 - 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 dépassés de toiture, balcons, auvents...

ARTICLE A, Aa 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 A, Aa 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE A, Aa 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 13 m en tout point.

2 - 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 A, Aa 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

- Pour les logements de fonction :

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

- Pour les logements de fonction :

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.

- Pour les bâtiments d'exploitation :

Des pentes de toiture et des matériaux différents sont autorisés.

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 pour les murs bahuts et 0,90 pour les murs pleins maçonnés en pierre apparente.

ARTICLE A, Aa 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.

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

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 A, Aa 14 - Coefficient d'occupation des sols

Dans la zone A :

- Les constructions à usage de logement de fonction sont limitées à 150 m² de SHON,
- L'extension des bâtiments est limitée à 50 m² de SHON.