

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Article liminaire

Le projet est situé dans la zone UB du Plan local d'urbanisme de la commune de CORBONOD. Cette zone correspond à des secteurs déjà urbanisés, où les constructions sont généralement édifiées en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement du bas de la Trille, situé sur le territoire de la commune de CORBONOD, au hameau de La Trille, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents du dossier de demande de permis d'aménager.

Il ne s'applique qu'aux parties privatives, il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain situé dans l'assiette du présent lotissement.

Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs :

- Voirie	606 m ²
- Espaces libres	754 m ²

Espaces privatifs

- 3 lots	3678 m ²
----------	---------------------

Les superficies indiquées ne sont qu'indicatives, elles ne seront définitives qu'après bornage des lots. Cependant, il est précisé que les talus nécessaires à la voirie (s'il devait en exister) sont inclus dans les terrains privatifs.

Rappel de l'obligation de permis de construire

Les constructions ne pourront être édifiées que si le propriétaire du lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur. Le permis de construire ne pourra être accordé pour des constructions non conformes aux prescriptions du plan et du règlement du lotissement et de tout autre plan d'urbanisme pouvant exister sur la commune.

Réalisation de constructions à faible consommation énergétique

Les règles d'implantation (articles 6 à 8) et de hauteur (article 10) peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Les règles définies à l'article 11 peuvent être également assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- les constructions et installations à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- les constructions et installations à vocation industrielle
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules

Article 2 - Occupations et utilisations de sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, les entrepôts, les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.
- Les travaux sur les constructions à usage agricole sont autorisés dans le gabarit existant du bâtiment d'exploitation et en extension.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Sont admises les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Article 3 - Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 1.1 - Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Dans le secteur Sud de Gignez, aux intersections des RD 991 et 991 A et de la VC 50 U (rue du Moulin), les accès directs sont interdits sur les routes départementales.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

Article 1.2 - Voirie

La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée).

L'accès aux lots devra se faire obligatoirement depuis la voie du lotissement.

Article 4 - La desserte par les réseaux publics

Article 1.1 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

Article 1.2 - Assainissement des eaux usées

Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

En absence de réseau public d'assainissement des eaux usées:

Un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

Article 1.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
- soit être absorbées en totalité sur le terrain.

Article 1.4 - Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

En absence de réseau public d'assainissement des eaux usées:

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

Le parcellaire des lots est fixe et défini par le plan de composition. La superficie réelle et définitive des lots sera fixée par le plan de bornage, qui sera dressé ultérieurement, mais avant toute vente de lot.

- Lot 1 = 679 m²
- Lot 2 = 672 m²
- Lot 3 = 668 m²
- Lot 4 = 604 m²
- Lot 5 = 491 m²
- Lot 6 = 564 m²

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- à l'alignement des voies et emprises publiques
- en retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques.

Le long de la R.D. n°991A, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à 15m minimum de l'axe de la route.

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :

- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m².

L'article R151-21 du code l'urbanisme précise que « Dans le cas d'un lotissement [...], l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le P.L.U., sauf si le règlement s'y oppose. »

En application de cet article, les reculs prévus à l'article 7 ne seront pas imposés entre les lots du lotissement. (Les reculs à appliquer sont détaillés sur le plan de composition, pièce PA4).

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

Sans objet.

Article 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente 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 faîtage.

Article 11 - Aspect extérieur des constructions – Aménagements de leurs abords

Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

« 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 avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Lorsqu'un projet est délibérément de nature 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 ci-après détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies à l'article 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries...), mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

Spécificités pour la restauration du bâti ancien

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

Implantation et volume

Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures...

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées...) ou les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangers à la région sont également interdits.

Toitures

La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves. Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.

Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

Éléments de surface

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

Les murs en matériaux bruts doivent être recouverts.

Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :

- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES)

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

- Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
- Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
- Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
-

Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - 2 places de stationnement par logement.
 - Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher.
- Pour les activités artisanales : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- Pour les établissements industriels : 1 place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.
- Pour les surfaces à usage commercial et artisanal : un minimum de 6 places de parking pour 100 m² de surface de vente.
- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :
 - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
 - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
 - destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.
- Pour les établissements d'enseignement :

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

Article 13 - Réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations

Obligation de planter :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

Article 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'occupation du sol n'est plus réglementé depuis la loi ALUR.

La répartition de la surface de plancher(SP) est définie suivant le tableau ci-dessous :

Lot n°	Superficie du lot	SP maximum
1	679 m ²	300 m ²
2	672 m ²	300 m ²
3	668 m ²	300 m ²
4	604 m ²	300 m ²
5	491 m ²	300 m ²
6	564 m ²	300 m ²
SP totale =		1800 m ²