

Commune de CONFRANÇON

DEPARTEMENT DE L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT (E)

Conformément à l'article L.153-31
du Code de l'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

3 – Règlement de la zone UE créée

PLU approuvé le 20 Mai 2005

Modification (A) le 21 janvier 2011
--

Révision simplifiée (B) le 20 avril 2012

Modification simplifiée (C) le 23 novembre 2012
--

Révision avec examen conjoint (D) le 21 février 2014

Révision avec examen conjoint (E) prescrite le 20 octobre 2017

Arrêt du projet de révision (E) par délibération en date du 15 juin 2018

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour,

Le Maire,

Révision avec examen conjoint approuvée le



SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	2
ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	2
ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	2
ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS	3
ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	4
ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL	4
ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
ARTICLE UE 12 – RÉALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT	6
ARTICLE UE 13 – RÉALISATION D’ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISÉS CLASSÉS	6

Ce document ne fait état que du règlement de la zone urbaine UE créée, laquelle est dédiée à l'accueil d'équipements collectifs et d'intérêt général.

Les articles des zones ne figurant pas dans ce document ne sont pas concernés par la présente procédure et sont donc conservés tels quels.

Les éléments d'explication et de justification de ces corrections sont donnés dans l'additif au rapport de présentation (pièce n°1 du dossier de Révision avec examen conjoint).

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine destinée à l'accueil et à la pérennisation d'équipements collectifs et d'intérêt général.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et installations qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs et d'intérêt général, ou à des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sans objet.

ARTICLE UE 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1- Les 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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.

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.

2- La voirie

Toute vole nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une largeur minimum de chaussée de 5 mètres.

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.

Excepté pour les impasses, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la vole privée).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction 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 (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

En l'absence de réseau public d'assainissement d'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.

3 - ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

En l'absence de réseau d'eaux pluviales 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 stockées par le biais de cuves enterrées ou, à défaut, en réserves aériennes intégrées au paysage et à l'environnement avec une réutilisation possible de l'eau, sauf usages alimentaires et dans la limite de la réglementation en vigueur pour les usages sanitaires,

soit absorbées en totalité sur le terrain.

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement selon la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols doivent être prises, notamment sur les aires de parking (dalles alvéolées...)

4 – ÉLECTRICITÉ, TÉLÉPHONE ET RÉSEAUX CÂBLÉS

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune caractéristique n'est fixée.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- sur limites séparatives,
- ou en retrait d'au moins 4 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 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 de ce chapitre.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le cadre dans lequel elles s'intègrent. En tout état de cause, la hauteur maximale est fixée à 12 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : « Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

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.

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-dessous détaillés. 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.

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

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 et en s'y intégrant le mieux possible.

Les formes et volumes simples sont à privilégier.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les déblais et remblais doivent être limités et il convient de privilégier les déblais éventuellement nécessaires aux remblais. Un aménagement par terrasse ou par palier est à envisager dans le cas de tènements vastes et/ou pentus.

2 - ELEMENTS DE SURFACE

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

3 - CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, hauteurs, essences végétales.

À l'exception des portails, les clôtures doivent être constituées de grillages galvanisés ou de couleur verte tendus grâce à des montants et cadres rigides. Leur hauteur est limitée à 2 mètres.

Une hauteur différente pourra être imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UE 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues sera dimensionné au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

ARTICLE UE 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas que de dispositions réglementaires. Il faut dessiner un espace évolutif mais qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

1 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2 - OBLIGATION DE PLANTER ET DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples charmilles, noisetiers...) et la variété dans la composition sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.