

COMMUNE DE LEAZ

Plan Local d'Urbanisme

3

Règlement

- POS mis en révision le 22 mars 2002
- PLU arrêté le 5 décembre 2005
- PLU approuvé le 18 juillet 2006

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la Commune de LEAZ.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

Rappels :

Certaines occupations ou utilisations du sol, réglementées par le présent P.L.U., sont soumises à des procédures particulières.

Ainsi :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

La démolition des constructions est soumise à permis de démolir (article L 430-1 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains recevant au plus 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs s'ils sont liés à une exploitation agricole.

Les terrains de camping de plus de 6 tentes ou caravanes ou recevant plus de 20 campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances en hébergement léger sont soumis à autorisation.

Le défrichement est soumis à autorisation (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles (ou non équipées).

1. La zone urbaine : UA.
2. Les zones naturelles ou non équipées sont : 1AU, 2AU, A et N.

Ces zones urbaines ou naturelles comprennent, le cas échéant, des secteurs et des emplacements réservés dont la liste est annexée au plan d'occupation des sols.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - TRAVAUX SUR BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU P.L.U.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l'ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l'archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de

l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le secteur Nb concerne des zones d'habitat dispersé avec assainissement individuel,

Le secteur Nj concerne une zone jardin,

Le secteur Nm intéresse le Fort l'Ecluse.

Le secteur Nr concernant l'emprise CNR sous le village de Léaz, aux lieux-dits « Sous Fontaine », « La Combe » et « Pré Jacquet ».

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

1. Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (articles L 441-1 à L 441-3 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442-1 à R 442-13 du Code de l'Urbanisme).

Le stationnement de plus de 3 mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (article R 443-4 du Code de l'Urbanisme).

2 - Dans les espaces boisés non classés au PLU, mais soumis à la législation du défrichement en application du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Hors des secteurs Nb et Nm toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nb sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article N 2

Dans le secteur Nj sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol qui ne seraient pas liées à une zone jardin.

Dans le secteur Nm sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées à la mise en valeur et à l'animation du site du Fort l'Ecluse.

Dans le secteur Nr sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol sauf les équipements nécessaires au contrôle et à la surveillance en continu du site des terrains de la CNR au-dessus de la retenue de Génissiat.

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

Dans la zone N les occupations et utilisations du sol doivent respecter les contraintes rappelées dans le PPR approuvé et jointes dans le document servitudes d'utilité publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure où elles s'intègrent à l'environnement.

Dans les secteurs Nb sont autorisés :

- 1- La reconstruction et les extensions après sinistre dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale avant extension.
- 2- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 30 % de la SHON initiale avant extension et dans la limite totale de 200 m² de SHON.
- 3- Les changements de destination dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics.
- 4- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Nj sont autorisés : les abris de jardin de moins de 12 m² de surface hors œuvre brute.

Dans le secteur Nm sont autorisées :

Les constructions et installations liées aux activités d'accueil touristique (information, restauration, sanitaires, aires de stationnement de plus de 10 unités,...)

Les activités muséographiques (présentation permanente, expositions temporaires,...),

Les activités de coordination (direction, gestion, animation du site,...),

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile).

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

En cas d'accès dangereux, il sera fait application de l'article R 111-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de disconnecteurs.

2 – Assainissement des eaux usées

Sauf prescription particulière du zonage d'assainissement établi suivant les prescriptions de la loi sur l'eau, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme du terrain doivent permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance minimum de 15 mètres de l'axe des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- l'aménagement, la modification ou l'extension de constructions existantes,
- la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 – Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres minimum des limites de propriété avec $L=H/2$.

2 - Toutefois, les constructions de bâtiments joignant la limite parcellaire sont autorisées pour des constructions de faible importance dont la hauteur n'excède pas 4,20 mètres.

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

Sans réglementation particulière.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans réglementation particulière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR 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.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes des enduits et des menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement. Le blanc pur est interdit.
- Les couvertures seront de teinte rouge ou brun-rouge.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans réglementation particulière.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans réglementation particulière.

N