

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

MODIFICATION N°2

<p>Le Maire, Guy GAMEN</p> 	<p>MODIFICATION N°2</p> <p>Approuvée par délibération du conseil municipal Le 17 décembre 2012</p>	<p>Pièce N°3 Certifié exécutoire par dépôt en Préfecture le... 20 DEC. 2012... Le Maire, Guy GAMEN</p>
--	---	---

GENERALITES RAPPEL REGLEMENTAIRE

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- R.111.2 salubrité et sécurité publique
- R.111.3.2 conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
- R.111.4 desserte (sécurité des usagers) - accès - stationnement
- R.111.14.2 respect des préoccupations d'environnement
- R.111.15 respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111.21 respect du patrimoine urbain, naturel et historique

2. Les servitudes d'utilité publique sont mentionnées à l'annexe du plan.

3. Le livre V du Code du Patrimoine et notamment le titre II relatif à l'archéologie préventive ainsi que l'article L.531.14 concernant les découvertes fortuites.

4. La loi du 3 janvier 1992 sur l'Eau.

5. La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages.

6. Le Décret 95-21 du 9/1/1995 relatif à la lutte contre le bruit

7. La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

8. La loi du 10 septembre 1999 d'orientation agricole.

9. La loi du 13 décembre 2000 Solidarité et Renouvellement Urbains.

10. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat.

11. La loi du 30 juillet 2003 Prévention des risques naturels et technologiques.

12. La Loi du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures 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 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

PROTECTION DES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les dispositions de la Loi du 17/01/2001 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir (Art R 421-28 et 29 du Code de l'Urbanisme) :

- dans le périmètre de 500 m autour du monument historique inscrit à l'inventaire : Château des Marches.
- pour les bâtiments ou ensembles bâtis repérés au plan de zonage par une étoile.

PROTECTION DES BATIMENTS AGRICOLES

Principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles. (Art 204 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, ou article L 111.3 du Code Rural).

« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. »

« Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. »

CODE CIVIL

Rappel d'articles du Code Civil :

Section 1 : Art. 653 à 673 Du mur et du fossé mitoyen (et clôtures).

Section 3 : Art. 675 à 680 Des vues sur la propriété de son voisin.

Article 678

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 35 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier)

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

Article 679

(Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 art. 35 Journal Officiel du 3 janvier 1968 rectificatif JORF 12 janvier 1968). On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

Article 680

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

Section 4 : De l'égout des toits

Article 681

Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Section 5 : Art. 682 à 685 Du droit de passage.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ud

La zone Ud correspond aux secteurs d'extension de l'habitat de faible densité, avec la possibilité d'admettre des activités non nuisantes ou des équipements.

Dans les secteurs de Drouilly et de Maraville, il convient de se reporter aux Orientations d'Aménagement.

ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les installations classées soumises à autorisation préfectorale pouvant créer des nuisances importantes pour l'habitat.
2. Les entrepôts ou les bâtiments industriels nouveaux.
3. Les bâtiments agricoles.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ou de vieux véhicules ainsi que les stockages de combustibles solides ou liquides non liés aux besoins propres d'une habitation ou d'un immeuble.
5. Les ouvertures de carrières, les affouillements ou exhaussements du sol non directement liés à une construction autorisée dans la zone ou à une opération de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages.
6. Les busages de ruisseaux sont interdits en règle générale ou ne peuvent être faits ponctuellement que sous contrôle de la Commune.
7. Dans une bande de 200 m de part et d'autre de la conduite d'hydrocarbures sont interdits :
 - les établissements recevant du public,
 - la création d'une forte densité d'habitat.

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

1. Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures, autres qu'agricoles, est soumise à déclaration préalable (article R 421-12 du Code de l'Urbanisme).
- 1.2. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421.19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à permis d'aménager. Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421.23 à 25 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à déclaration préalable.
- 1.3. Dans les bandes situées de part et d'autre des voies bruyantes repérées au plan, des prescriptions d'isolement acoustique seront imposées lors de la demande de permis de construire (application des dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996).

Voies bruyantes :

- Catégorie 3 : RD 1090 (de la RD 1006 à la limite Isère) : bande de 100 m
- Catégorie 3 : RD 201 (limite agglomération LES MARCHES -- limite MYANS) : bande de 100 m
- Catégorie 4 : RD 201 (limite agglomération LES MARCHES -- RD 1090) : bande de 30 m

2. Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures, qui devront obligatoirement être soit intégrées aux constructions, soit enterrées.
- 2.2. La construction ou l'aménagement d'un bâtiment à usage artisanal, lié à une habitation, de petit commerce ou de bureaux, sous réserve qu'il n'apporte pas de nuisances graves à l'habitat.
- 2.3. En cas de disparition accidentelle, la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières (article L 111-3 du Code de l'Urbanisme)
- 2.4. Les annexes, sous réserve d'être implantées sur le même flot de propriété que le bâtiment principal.

ARTICLE Ud 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1. 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. Sont notamment interdits les accès directs à la RD 1090.
2. Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à la collecte des ordures ménagères, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au déneigement.
3. Dans le cas d'une division foncière, les accès doivent être regroupés, avec création d'un triangle de visibilité.

Sur la zone Ud du secteur chemin des Abymes/RD12, les accès devront respecter le tracé de principe figurant au plan de zonage.

ARTICLE Ud 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II. ASSAINISSEMENT

Toute construction nouvelle devra être pourvue d'un réseau séparatif eau usée / eau pluviale, avant rejet au réseau public.

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales et être raccordée aux réseaux publics d'assainissement correspondants.

L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales, commerciales ou industrielles dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2. 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 agréé par la Commune. En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain.

La récupération des eaux pluviales, pour l'arrosage des jardins, est recommandée.

III . ELECTRICITE - TELEPHONE

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de télécommunications devront être réalisés en souterrain.

Le gestionnaire du réseau de transport d'électricité a la possibilité de surélever et de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et / ou techniques.

La règle de prospect d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité.

ARTICLE Ud 5 **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS** Non réglementé.

ARTICLE Ud 6 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale (comptée à partir du mur de façade) de :

- Pour la **RD 1090** : - en agglomération, les constructions nouvelles ou extensions devront être édifiées à une distance fixée en fonction des besoins de la circulation d'une part et de l'alignement déterminé par les constructions existantes d'autre part
- hors agglomération, à l'alignement marqué au plan ou en l'absence d'alignement, à 35 m par rapport à l'axe.
- Pour les **RD 201 et RD 12** : 12 mètres par rapport à l'axe.
- Pour les **autres RD** : 8 mètres par rapport à l'axe.
- Pour les **voies communales et chemins ruraux** : 8 mètres par rapport à l'axe.
Pour les chemins ruraux non carrossables, qui constituent une limite latérale ou arrière de la parcelle, le recul pourra être égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m ($H/2 > 4m$) par rapport à la limite d'emprise du chemin. Tolérance de 1m pour débords de toit, balcons et escaliers extérieurs non fermés.

Les portails et portes de garages seront implantés en retrait de 5 m du bord de chaussée, pour permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics, aux clôtures et murets et à l'extension des bâtiments existants qui ne respectent pas cette règle dès lors que l'extension projetée est implantée dans le prolongement ou en retrait de la façade existante sur rue.

ARTICLE Ud 7 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 sans être inférieure à 3 mètres.

Une tolérance de 1.00 m est admise pour les corniches et débords de toit.

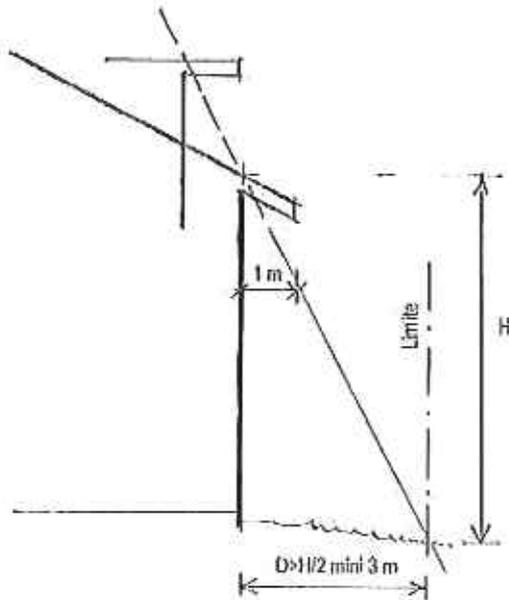
Les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle, en cas d'adossement contre un pignon existant sur la parcelle voisine ou en cas de constructions jumelées, établissant simultanément des bâtiments jointifs, équivalents en hauteur et en volume.

Les annexes accolées ou séparées du volume principal doivent être établies :

- soit en limite séparative. La hauteur en limite ne pourra excéder 3,00 m. La hauteur totale au faitage d'une annexe séparée ne dépassera pas 4,00 m hors tout à partir du terrain naturel. La longueur maximale le long de la limite sera de 8 m.
- soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($D > H/2$) avec un minimum de 1,50m. Une tolérance de 0,50m est admise pour le débord de toit.
- un bassin de piscine doit être implanté à une distance minimale de 3 m de la limite séparative.

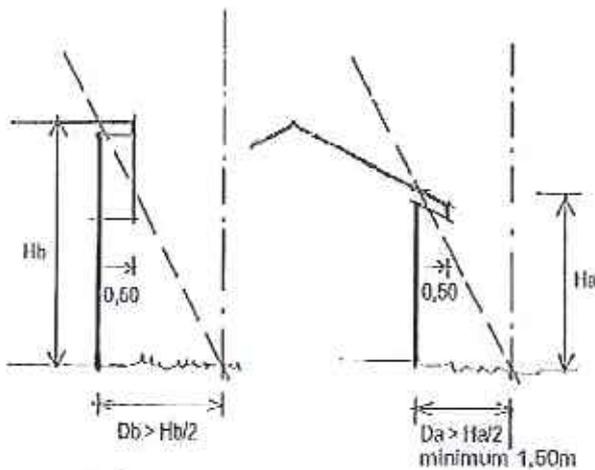
(voir schémas de gabarit, page suivante)

GABARITS pour la distance par rapport à la limite



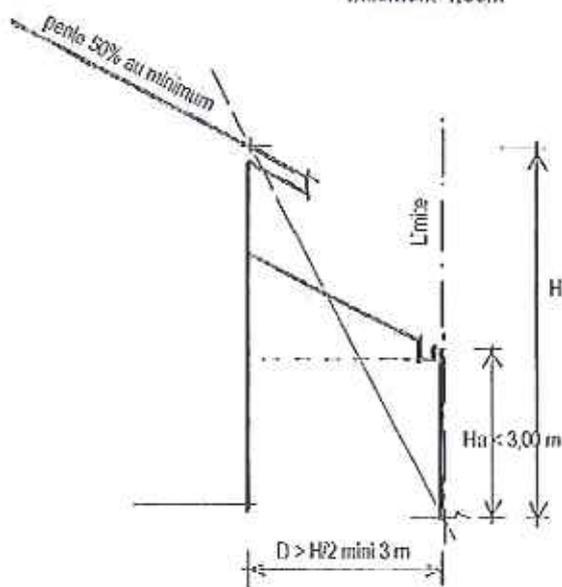
Bâtiment principal :

- $D > H/2$ minimum 3 m (hauteur prise sur sablière ou au faitage)
- tolérance 1 m pour débord de toit seulement



Annexe détachée ou accolée:

- Ecartée de la limite de $H_a/2$ (sur sablière ou au faitage)
- Tolérance de 0,50 m pour débord de toit (pas de toit terrasse possible)



Règles cumulées :

- Bâtiment principal en retrait de $D > H/2$ minimum 3 m
- Annexe accolée, avec toit-terrasse ou toit en appentis, implantée en limite .
- Hauteur en limite 3,00 m maximum
- Longueur en limite 8 m maximum

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

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au dessus de la sablière, ne peut excéder 6 m. Une tolérance de 1 m supplémentaire est admise pour les terrains présentant une pente supérieure à 20%.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite ne devra pas excéder 3,00 m à l'aplomb de la limite.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions publiques.

ARTICLE Ud 11 ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

En aucun cas les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Terrassements :

En cas de parcelle à forte déclivité, les constructions devront s'adapter à la pente. Les remblais de plus de 1,00 m, après achèvement de la construction, sont interdits.

De même, les murs de soutènement sont proscrits en limite de propriété s'ils ont pour objet de remblayer par rapport à la propriété voisine. Les remblais sont interdits dans la marge d'isolement de 3m des limites séparatives, s'ils n'accompagnent pas une construction autorisée dans cette marge d'isolement.

Toitures :

Pour toutes les constructions les toitures seront à 2 pans minimum. Les toitures-terrasses sont admises pour les bâtiments bas en rez-de-chaussée, ou pour des éléments de liaison entre corps de bâtiments principaux, couverts par des toitures. Dans ce cas la surface couverte en toiture-terrasse ne dépassera pas 1/3 de l'emprise totale du bâtiment.

Un appentis, adossé contre une façade ou contre un mur de clôture plus haut que le faitage de l'appentis, peut être couvert en un seul pan.

La pente de toit doit être supérieure à 50 % pour les bâtiments d'habitation et supérieure à 30 % pour les annexes.

Annexes : les extensions vitrées de type véranda ou annexes de type couverture de piscine ne sont pas réglementées en « pente de toit ».

Couverture :

La couverture doit être d'aspect tuile brun-rouge. (brun-moyen, rouge vieilli ou rouge flammé)

Les couvertures d'aspect ardoise sont admises pour la réfection ou l'extension des bâtiments déjà couverts en ardoise.

Les verrières, les vérandas, les abris de piscine vitrés ou translucides et les châssis dans le plan du toit sont admis. Les capteurs solaires sont admis également, sous réserve d'être intégrés dans le plan de toiture ou composés dans l'architecture des façades.

Facades :

La maçonnerie enduite est le matériau dominant en façades.

On utilisera les enduits teintés dans la masse, dans les tons proches des enduits à la chaux traditionnels.

Los chalets en madriers ou rondins sont interdits (sauf pour les très petites annexes de moins de 20 m² de surface de plancher, type « abri de jardin »). Les maisons à ossature bois devront présenter des façades traitées en panneaux clairs, enduits ou peints, pour la moitié du total de façades.

Annexes : Les extensions vitrées de type véranda ou annexes de type couverture de piscine ne sont pas réglementées en « pente de toit ».

Clôtures :

La hauteur des clôtures ou haies tant à l'alignement que sur les limites séparatives, ne devra en aucun cas dépasser 1,80 m. Ces clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies (carrefours notamment) et un retrait des portails sera imposé pour des raisons de sécurité publique et pour permettre le stationnement d'un véhicule hors clôture. Une clôture existante peut être prolongée à l'identique

ARTICLE Ud 12 AIRES DE STATIONNEMENT

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.

Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

Pour les lotissements et opérations d'ensemble à partir de 5 lots, il sera demandé :

- 1 place stationnement hors clôture par lot (comptabilisée dans les places définies ci-dessus) et le portail en retrait de la voie commune,
- en plus des places définies ci-dessus, 1 place « visiteur » pour 3 lots.

Toutefois, 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 manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 200 m de la construction principale et que lesdites places de stationnement soient affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

ARTICLE Ud 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Dans les lotissements ou ensembles bâtis à partir de 5 lots, un espace commun (espace vert ou de détente) de caractère unitaire et de 10% de la surface totale sera imposé (la voirie, les trottoirs, les parkings et les délaissés de terrain ne sont pas pris en compte dans ces 10%). Cet espace commun a vocation à être un élément structurant pour l'opération.

Les haies doivent être constituées d'essences mixtes à dominante d'arbustes à feuilles caduques.

Dispositions particulières relatives aux éléments paysagers remarquables (application de l'article L.123.1-5-7 du Code de l'Urbanisme) :

Les éléments paysagers repérés dans le document graphique sont protégés pour leur qualité paysagère. Leur destruction est soumise à autorisation préalable.

ARTICLE Ud 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas limité pour les équipements publics.

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal est fixé à **0,25**.
Toutefois, dans la bande de 200 m de part et d'autre de l'oléoduc de la SPMR, le COS maximal est de **0,18**.

LEXIQUE DES SIGLES

COS	Le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la surface de plancher d'une construction et la surface du terrain. Il est exprimé par un nombre, par exemple 0,20 (soit 200 m ² de surface de plancher au maximum pour 1000 m ² de terrain).
CU	Le Certificat d'Urbanisme renseigne sur les dispositions d'urbanisme, les limites administratives du droit de propriété, le régime des taxes et des participations d'urbanisme et fait état des équipements publics existants.
DPU	Les communes dotées d'un PLU peuvent par délibération instituer un Droit de Prémption Urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future.
DUP	Une Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire lorsque les travaux à réaliser sont situés sur terrain privé.
ER	Emplacement Réservé au profit d'une collectivité pour réaliser les voies, parkings, édifices publics, installations d'intérêt général ou des espaces verts.
PAE	Le Programme d'Aménagement d'Ensemble est un type de participation du constructeur, au financement des équipements publics d'un secteur de fort développement urbain. Il permet de faire supporter plus équitablement le coût d'un lourd investissement sur les nouvelles constructions.
PADD	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le document du PLU qui expose le projet politique de la commune pour les prochaines années. Il doit répondre aux principes fondamentaux de la loi SRU : la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale de l'habitat, l'utilisation économe de l'espace... Il est complété par des Orientations d'Aménagement.
PLU	Issu de la loi SRU de décembre 2000 le Plan Local d'Urbanisme remplace le POS, avec deux innovations notables : un véritable projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et un important volet concertation avec la population.
POS	Le Plan d'Occupation des Sols est l'ancien document d'urbanisme.
PVR	La Participation pour Voies et Réseaux permet aux communes de percevoir des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à tout ou partie du financement des travaux nécessaires.
SPRM	Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
SRU	La loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000, remplace le POS (limité au droit du sol) par le PLU qui exprime un réel projet politique (le PADD) pour la commune en concertation avec la population. Ce projet doit être l'expression des principes énoncés par la loi : le renouvellement urbain, la densification, le développement durable, la mixité sociale et la mixité des fonctions urbaines.
UH	La loi Urbanisme et Habitat, de juillet 2003, apporte quelques assouplissements à la loi SRU avec : la simplification de la procédure PLU et l'autorisation de la transformation des certaines constructions existantes en zone agricole.
ZAC	La Zone d'Aménagement Concerté est une opération d'urbanisme initiée par la collectivité sur un périmètre précis. Elle permet d'intervenir dans les secteurs qui font la vie du site : habitat, espaces publics, voirie, déplacements, développement économique et équipements. Elle permet d'assurer le traitement global d'un secteur donné.