



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

MODIFICATION N°2

<p>Le Maire, Guy GAMEN</p> 	<p>MODIFICATION N°2 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 rendus 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 IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

La zone AU correspond à des terrains naturels, peu ou pas équipés, destinés à recevoir une urbanisation future organisée sous forme d'opération d'ensemble.

L'urbanisation de la zone est soumise à une Modification du PLU définissant la vocation précise de la zone, les conditions d'insertion des projets dans le site et la nature des équipements nécessaires.

Pour les zones AU : *Glaisin Nord - Glaisin / Prê-Cartery - Les Granges / Le Clos - Les Carroz* il convient de se reporter aux Orientations d'Aménagement.

ARTICLE AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans la zone AU :

Tout bâtiment ou aménagement nouveau de caractère ponctuel, à l'exception des équipements techniques nécessaires au service public et de ce qui est admis sous conditions à l'article 2.

ARTICLE AU 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures 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 1 : autoroute A 43 (limite MYANS – limite FRANCIN) : bande de 300 m
- Catégorie 3 : RD 1090 , (de la RD 1006 à la limite Isère) : bande de 100 m
- Catégorie 3 : RD 201 (limite agglo LES MARCHES – limite MYANS) : bande de 100 m
- Catégorie 4 : RD 201 (limite agglo LES MARCHES – RD 1090) : bande de 30 m

- 1.4. Dans une bande de 200 m de l'axe de l'oléoduc de la SPMR la création d'un Etablissement Recevant du Public est interdite ou la création d'une forte densité d'habitat.

2. Sont autorisés sous conditions :

2.1. Pour les bâtiments existants en zone AU ne sont autorisés que :

- l'aménagement dans le volume et les extensions limitées à + 20% de la surface de plancher existante. Les annexes devront être accolées à un bâti existant.
- le changement de destination,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments dans leur volume initial, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières (art. L 111-3 du Code de l'Urbanisme).

2.2. Pour les opérations nouvelles en zone AU :

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera après une **Modification du PLU**, définissant la vocation précise de la zone, les conditions d'insertion dans le site, de desserte, les équipements internes et externes nécessaires notamment l'assainissement et les réseaux d'eaux pluviales et la prise en compte des risques naturels ou technologiques.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre le retournement des véhicules.

ARTICLE AU 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être desservi 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.

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, à l'exclusion du rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain. Des mesures pourront être imposées pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III. Electricité -télécommunications

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

ARTICLE AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 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, les constructions doivent s'implanter à 35m de l'axe.
- Pour les RD 201 et RD 12 : 12 mètres par rapport à l'axe.
- Pour les voies communales et chemins ruraux : 8 mètres par rapport à l'axe.

Les portails et portes de garages ne pourront être implantés à moins de 5 m du bord de chaussée des voies communales, pour permettre l'arrêt d'un véhicule hors de la voie publique, (cette disposition ne s'applique pas à une voie interne à la zone)

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 AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance de la limite séparative externe de la zone AU au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans être inférieure à 3.00 mètres. ($D = H/2$ minimum 3 m). Une tolérance de 1.00 m est admise pour les balcons, escaliers extérieurs et débords de toit.

Les constructions peuvent toutefois joindre la limite de parcelle, en cas d'adossement sur 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 devront être accolées à un bâti existant, en étant établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale en limite de propriété qui ne pourra excéder 3 m.
- soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude ($H/2$). Une tolérance de 0,50m est admise pour le débord de toit. Le bassin d'une piscine doit être implanté à 3 m minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLES AU 10 A AU 14

A définir lors de la Modification du PLU.

Dans le cadre d'une extension autorisée à l'article AU 2-2.1, celle-ci n'est pas réglementée.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES AU INDICEES -/-

Les zones AU -/- *Indicées* correspondent à des terrains naturels ou peu bâtis, insuffisamment équipés, destinés à recevoir une urbanisation future organisée. Pour toutes les zones AU indicées, il convient de se reporter aux Orientations d'Aménagement.

On distingue :

- la zone AUd : correspond à des secteurs naturels qui, une fois équipés, recevront une urbanisation organisée de faible densité, en extension des zones d'habitat : AUd a et AUd b1-4 *Seloge-Drouilly-Le Clos* AUd2 *Murs*, (se reporter aux orientations d'aménagement). L'aménagement est conditionné à la réalisation des équipements internes à la zone : voirie, réseaux...
- la zone AUe : correspond à des secteurs naturels qui recevront des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- la zone AUe-I : correspond à un secteur naturel qui recevra des équipements légers de loisirs.

ARTICLE AU -/- 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans les zones AUd et AUe :

- Dans les secteurs où un aménagement d'ensemble est imposé, sont interdits tous bâtiments ou aménagements nouveaux de caractère ponctuel, à l'exception des équipements techniques nécessaires au service public et de ce qui est admis sous conditions à l'article 2.1.
- Le changement de destination des bâtiments existants qui ne serait pas conforme à la vocation future de la zone.
- 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 AU -/- 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures 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 1 : autoroute A 43 (limite MYANS – limite FRANCIN) : bande de 300 m
- 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 autorisés sous conditions :

2.1. Pour les bâtiments existants en zones AUd, ne sont autorisés que :

- l'aménagement dans le volume et les extensions limitées à + 20% de la surface de plancher existante.
- le changement de destination, sous réserve que la nouvelle destination soit conforme à la vocation future de la zone,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments dans leur volume initial, le cas échéant sous réserve de prescriptions particulières,
- la création d'annexes sur le même tènement de propriété, sous réserve d'une implantation ne gênant pas le développement ultérieur de la zone. Les annexes devront être accolées à un bâti existant.

2.2. Pour les opérations nouvelles en zones AUd :

- la construction de logements et d'équipements publics en compatibilité avec les orientations d'aménagement

Les zones AUd ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après réalisation, complète ou progressive, de leurs équipements, l'aménagement sera réalisé en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation pourra être demandée aux aménageurs. En tout état de cause, les opérations ne peuvent donner lieu à un accroissement des charges publiques qui ne soit compensé.

2.3. Conditions particulières à certaines zones :

AUd Seloge-Drouilly-Le Clos : secteurs a ou b :

Condition de déblocage de la zone :

- soit opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone
- soit opération d'aménagement d'ensemble portant chacune sur un sous secteur

AUd-b4 :

Ce secteur bénéficie d'une servitude mixité sociale de 100% de logement locatifs sociaux.

AUd 2 Murs : réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

AUe : les sous-secteurs AUe de la ZA de Plan Cumin doivent être urbanisés par opération portant sur l'ensemble d'un sous secteur.

AUe- 1 : ce secteur est réservé à des activités de loisirs pouvant créer des nuisances sonores (moto-cross, karting ...). Ne sont autorisés dans ce secteur que les équipements légers de bâtiment d'accueil ou de sanitaire, les clôtures et les remodèlements apportés au terrain.

ARTICLE AU -/ 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique; ils devront permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement. Les voies en impasse devront être aménagées pour permettre le retournement des véhicules.

Le regroupement des accès sur la voie publique sera imposé.

AUd Seloge-Drouilly-Le Clos : secteurs a ou b :

Les accès seront compatibles avec l'orientation d'aménagement.

ARTICLE AU -I- 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment à usage d'habitation doit être desservi 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.

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, à l'exclusion du rejet dans le réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, celles-ci devront être absorbées par le terrain. Des mesures pourront être imposées pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

AUd Seloge-Drouilly-Le Clos : secteurs a ou b :

Les aménagements seront réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

III. Electricité -télécommunications

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

ARTICLE AU -I- 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimale (comptée au 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: les constructions nouvelles devront être édifiées à 35m de l'axe.
- Pour les RD 201 et RD 12 : 12 mètres par rapport à l'axe.

- Pour les voies communales et chemins ruraux : 8 mètres par rapport à l'axe.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics 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.

Zones AUd : pour les voies en impasse, internes à la zone AUd, les bâtiments pourront être implantés en limite d'emprise de la voie. Les portails et portes de garages devront cependant être implantés avec un retrait minimum de 3 m du bord de la chaussée, pour permettre le stationnement d'un véhicule hors de la voie.

Zone AUe :

Le recul (compté à partir du mur de façade) par rapport à l'axe des voies est défini comme suit :

- autoroute A 43 : 100 m de l'axe
- RD 1090 : suivant alignement porté au plan
- RD 201 : 12 mètres par rapport à l'axe,
- voies communales et chemins ruraux : 10 mètres par rapport à l'axe.

Ces marges de recul ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics 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.

Les portails seront implantés en retrait de la chaussée, pour permettre la rotation des gros véhicules.

ARTICLE AU -/ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

AUd :

Bâtiment principal :

- *limites externes de la zone AUd :* les constructions devront être implantées à une distance des limites extérieures de la zone au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, sans être inférieure à 3,00 m (H/2 minimum 3 m).
- *limites internes à la zone AUd :* les constructions peuvent être implantées, soit en limite de parcelle ou de lot interne à la zone, soit en retrait de H/2 minimum 3m.

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

Les annexes détachées (telles que garages ou abris de jardins etc ...) peuvent être établies :

- soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3 m par rapport au terrain naturel au droit de la limite. La longueur maximale de mur ou d'éléments porteurs, le long de la limite, sera de 7 ml.
- Soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de l'annexe et le point le plus proche de la limite séparative (H/2). Une tolérance de 0,50m est admise pour le débord de toit.
- Le bassin d'une piscine doit être implanté à 3 m minimum de la limite séparative.

AUe :

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 demi-hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres. Une tolérance de 1m est admise pour les débords de toit ou auvents.

2. Toutefois, la construction en mitoyenneté est admise lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU -/- 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

En AUe

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % du terrain d'assiette.

ARTICLE AU -/- 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En AUd, à l'exception du sous secteur AUdb-4, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas excéder 6 m jusqu'au dessus de la sablière et, dans le cas d'une toiture terrasse, 6,5m à l'acrotère.

En AUdb-4, la hauteur des constructions mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas excéder 8,5 m jusqu'au dessus de la sablière et, dans le cas d'une toiture terrasse, 9m à l'acrotère.

ARTICLE AU -/- 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.

En zone AUd :

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.

Façades :

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.

Les 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 garage ou 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.

AUe :

Façades :

Les murs d'agglos de ciment devront être enduits. La nature et la couleur des matériaux de façades devront être précisées à la demande d'autorisation d'urbanisme.

Couverture :

La couverture devra être de ton gris clair à gris moyen, du gris-lauze RAL 7008 au gris-graphite 7024.

Pour les bâtiments visibles de l'autoroute ou du petit péage autoroutier les enseignes ne devront pas dépasser l'acrotère ou l'égout du toit.

Clôtures :

Les clôtures ne devront pas gêner la visibilité le long des voies, notamment aux carrefours. Un retrait de portail pourra être imposé pour des raisons de sécurité.

Tenue des constructions :

Les constructions, qu'elle qu'en soit la destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect des agglomérations ne s'en trouvent pas altérés. Le non-respect de cette disposition pourra entraîner, de la part de la collectivité, la mise en demeure et, le cas échéant, l'exécution par la commune, aux frais du propriétaire, de la remise en état des lieux.

ARTICLE AU -/ 12 AIRES DE STATIONNEMENT

En zone AUd (comprenant les sous-secteurs AUda, AUdb et AUd2) :

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.

En zone AUo :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et de leurs visiteurs doit être assuré en dehors des voies publiques.

a/ Pour les surfaces commerciales :

1 place pour 25 m² de surface de plancher

b/ Pour les bureaux :

1 place pour 20 m² de surface de plancher

c/ Pour les établissements industriels et artisanaux :

1 place pour 50 m² de surface de plancher, hors surface d'entrepôt.

d/ Pour les établissements recevant du public :

1 stationnement pour 6 personnes (calculé suivant capacité d'accueil de l'établissement).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE AU -/ 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

En zone AUd :

La définition des espaces verts sera compatible avec les orientations d'aménagement.

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.

AUe :

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques ne pouvant bénéficier d'un traitement architectural sera assujettie à la réalisation d'un masque végétal assurant une protection visuelle suffisante.

De même, les limites de lots industriels jouxtant des zones d'habitation doivent être plantées d'une haie continue.

Les parkings de grande superficie (à partir de 200m² d'un seul tenant) devront être arborés, à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE AU -/ 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS n'est pas fixé.

En zone AUd :

Le Coefficient d'Occupation des Sols maximal n'est pas fixé.

En zone AUda et AUdb, la surface de construction sera compatible avec l'orientation d'aménagement.

En zone AUe :

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles AU -/ 1 à AU -/ 13.

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.