

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### REGLEMENT

### MODIFICATION N°2

<p>Le Maire, Guy GAMEN</p> 	<p><b>MODIFICATION N°2</b></p> <p>Approuvée par délibération du conseil municipal Le 17 décembre 2012</p> 	<p>Pièce <b>N°3</b> 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.**

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

La zone Ua correspond aux secteurs d'habitat ancien aggloméré du bourg et des villages et à leur environnement immédiat.

Elle est réservée à l'habitation et aux activités compatibles avec l'habitat, l'objectif étant de compléter le tissu urbain pour densifier les villages tout en conservant leur caractère.

Pour le centre bourg, il convient de se reporter aux Orientations d'Aménagement.

#### ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les entrepôts ou les bâtiments industriels nouveaux.
2. Les bâtiments d'élevage nouveaux ou les extensions de bâtiments d'élevage existants qui auraient pour effet d'augmenter leur capacité d'accueil.
3. 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. 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
4. Dans une bande de 70 m de l'axe de la canalisation de gaz et 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.

#### ARTICLE Ua 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 agglo LES MARCHES – limite MYANS) : bande de 100 m

Catégorie 4 : RD 201 (MYANS et agglo LES MARCHES – RD 1090) : bande de 30 m

1.4. Les démolitions sont soumises au permis de démolir (Art R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme) ;

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

## 2. Sont autorisées sous conditions :

- 2.1. Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures, devront obligatoirement être soit intégrées aux constructions, soit enterrées.
- 2.2. Les annexes, y compris les piscines, sous réserve d'être implantées sur le même ilot de propriété.

## **ARTICLE Ua 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### 1. Accès :

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 1.2. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

### 2. Voirie :

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. Les voies en impasse doivent être aménagées pour le retournement des gros véhicules.

## **ARTICLE Ua 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**

#### 1. Eaux usées :

- 1.1. Toute construction ou installation nouvelle ou avec changement d'affectation doit être équipée d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales, avant rejet au réseau public. Toutes les obligations réglementaires vis-à-vis de ce gestionnaire doivent être satisfaites.
- 1.2. L'évacuation des eaux usées liées aux activités artisanales ou commerciales dans le réseau public est 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.

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

### **III. ELECTRICITE - TELEPHONE**

Les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de téléphone devront être réalisés en souterrain (ou suivant le cas, intégrés à la façade sur rue).

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.

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

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

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront édifiées en retrait ou à l'alignement qui sera fixé en fonction des impératifs de sécurité publique et de visibilité d'une part et en fonction du bâti existant d'autre part.

Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches, débords de toit ou balcons qui survolent le domaine public s'ils sont situés à plus de 4,50 m de hauteur.

Le long de la RD 1090 et de la RD 201, 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 dispositions ne s'appliquent pas pour : la construction des installations techniques liées au fonctionnement des services publics et les reconstructions à l'identique.

**ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN**

1. Dans le bourg ancien où l'ordre continu d'une limite latérale à l'autre est la règle générale, celui-ci doit être respecté.
2. En secteur discontinu, la construction peut être implantée :
  - Soit à une distance de la limite séparative, comptée horizontalement, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la façade et le point de la limite le plus proche, avec une distance minimum de 3m. ( $D > H/2$ )  
Le point le plus haut de la façade en vis-à-vis de la limite se mesure sur acrotère ou sur sablière, ou au faitage.  
Une tolérance de 1 m est admise pour les corniches et débords de toit.
  - Soit en limite séparative, à condition que la hauteur de façade en limite soit inférieure à 3 m.  
L'implantation en limite séparative peut se faire, sans contrainte de hauteur maximale (mais dans la hauteur moyenne des constructions voisines, cf. article 10 ci-après), en cas d'adossement contre un pignon voisin.  
L'attention du pétitionnaire est attirée sur l'application d'autres législations : Code Civil (voir rappel réglementaire au début du Règlement), Code de la Santé Publique ... etc.
3. En cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment. De même, en cas d'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas la règle énoncée en 2. L'extension pourra se faire dans le prolongement de la façade existante.
4. Les annexes doivent être établies :
  - soit en limite séparative, avec une hauteur maximale de 3,00m au droit de la limite de propriété,
  - soit en retrait de  $H/2$  avec un minimum de 3 m. Le bassin d'une piscine doit être implanté à 3m minimum de la limite séparative.

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

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur moyenne des constructions voisines.

Pour les annexes détachées : la hauteur maximale est de 3 m en limite séparative et de 4,50 m hors tout.

## ARTICLE Ua 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 parcelles à forte déclivité, les constructions devront s'adapter à la pente. Les terrassements de plus de 1 m par rapport au terrain naturel, après achèvement de la construction, sont interdits.

### Toitures :

Pour toutes les constructions les toitures seront à 2 pans minimum. Les toitures-terrasses sont admises pour des éléments de bâtiments bas en rez-de-chaussée (garage accolé ou extension au rez par exemple), 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. Une couverture totale en toit-terrasse est admise si le bâtiment est adossé à la pente, et si sa terrasse est engazonnée, végétalisée ou aménagée pour être accessible. 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 dominante de couverture est la tuile. Seules sont autorisées les couvertures d'aspect tuile et de ton brun-rouge.

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

Les lucarnes traditionnelles sont autorisées. (les lucarnes rampantes larges type « chiens-assis » ou en trapèze sont interdites). Les verrières, les vérandas 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 est le matériau dominant en façades. On utilisera des enduits teintés dans la masse.

Pour les restaurations de bâtiments d'intérêt patrimonial repérés au plan : les baies vitrées conserveront une proportion plus haute que large (une grande baie vitrée est autorisée par logement).

Parties bois : Les bardages bois doivent être traités en grands panneaux et ne dépasseront pas une proportion de 30% de l'ensemble des façades. Les chalets en madriers ou rondins sont interdits (sauf pour les très petites annexes de type abris de jardin inférieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

**Clôtures :** Les clôtures devront être de ton sombre (blanc interdit). Les murs pleins ou clôtures à claire voies et les haies ne dépasseront pas 1,80 m de hauteur. Dans les carrefours, les clôtures et haies pourront être soumises à des prescriptions particulières pour assurer la visibilité sur la voie publique et la sécurité des accès. Il pourra être imposé un retrait pour les portails pour des raisons de sécurité publique. Les clôtures existantes pourront être prolongées à l'identique.

## ARTICLE Ua 12 AIRES DE STATIONNEMENT

1. 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. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule individuel est de 12 m<sup>2</sup> au minimum. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

2. a/ Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :

1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Pour les bâtiments d'habitation collectifs, un tiers du total des places doit rester en surface et libre d'accès aux visiteurs et aux résidents.

ii *Dispositions particulières aux bâtiments existants, zone UA du bourg et les Granges :*

En cas d'aménagement dans leur volume des bâtiments existants, sans augmentation du nombre de logements, les dispositions qui précèdent n'auront pas été appliquées.

En cas d'extension d'un bâtiment, il n'y a pas d'effet rétroactif sur la partie existante (donc pas de calcul du stationnement) mais la partie en extension doit respecter la règle de stationnement d'une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

iii *Dispositions particulières au locatif social :*

Pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement (article L 123-1-3 du Code de l'Urbanisme).

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments existants affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable.

b/ Pour les commerces :

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces places ne sont exigibles qu'au-delà d'un seuil de 100 m<sup>2</sup> (par exemple : 126 à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher = 2 places de parking)

c/ Pour les ateliers artisanaux et les bureaux : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

d/ Pour les restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

e/ Pour les foyers-logements : 1 place pour 5 chambres.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

3. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain de l'opération, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m du premier, lesdites places de stationnement devant être affectées aux utilisateurs du bâtiment projeté par un acte authentique soumis à la publicité foncière.

**ARTICLE Ua 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

Non réglementé.

**ARTICLE Ua 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles Ua 3 à Ua 13.

## LEXIQUE DES SIGLES

<b>COS</b>	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 <sup>2</sup> de surface de plancher au maximum pour 1000 m <sup>2</sup> de terrain).
<b>CU</b>	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.
<b>DPU</b>	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.
<b>DUP</b>	Une Déclaration d'Utilité Publique est nécessaire lorsque les travaux à réaliser sont situés sur terrain privé.
<b>ER</b>	Emplacement Réservé au profit d'une collectivité pour réaliser les voies, parkings, édifices publics, installations d'intérêt général ou des espaces verts.
<b>PAE</b>	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.
<b>PADD</b>	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.
<b>PLU</b>	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.
<b>POS</b>	Le Plan d'Occupation des Sols est l'ancien document d'urbanisme.
<b>PVR</b>	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.
<b>SPRM</b>	Société du Pipeline Méditerranée-Rhône
<b>SRU</b>	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.
<b>UH</b>	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.
<b>ZAC</b>	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.