

DEPARTEMENT DE LA SAVOIE
COMMUNE DE LES MARCHES

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 III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ue

La zone **Ue** est une zone réservée aux équipements collectifs et aux activités économiques et en particulier à celles dont la proximité n'est pas souhaitable pour l'habitat.

Le sous-secteur **Ue-c** correspond au secteur du camping existant dans les Abymes, destiné aux activités touristiques et à l'hébergement de type camping-caravaning.

ARTICLE Ue 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. La construction ou le changement de destination à usage d'habitation, l'extension d'une habitation pré-existante ou la création d'annexe liée à cette habitation sont interdites.
2. les bâtiments agricoles d'élevage,
3. l'ouverture de carrières, les affoulements et les exhaussements du sol non liés strictement à une opération de construction ou de travaux publics, ou susceptibles de porter atteinte aux sites et paysages,
3. les dépôts de matériaux, ferrailles, déchets non liés à un bâtiment d'activité autorisé sur la zone.
5. dans une bande de 200 m de part et d'autre de la conduite d'hydrocarbures sont interdits : les établissements nouveaux recevant du public.

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

1. Rappels :

- 1.1. l'édification de clôtures et 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

2. Sont autorisées sous conditions :

- . Dans le secteur **Ue-c** ne sont autorisés que :
- les installations de camping-caravaning (bâtiment d'accueil, bâtiment sanitaire...),
 - la construction d'Habitations Légères de Loisirs,
 - un seul logement de fonction destiné au gestionnaire du camping.

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

- 1.1. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès directs sur la RD 1090 sont interdits.
- 1.2. Les accès et voiries, publiques ou privés, doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.
- 1.3. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules industriels puissent faire demi-tour.

ARTICLE Ue 4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

I . ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout bâtiment doit être desservi par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

II . ASSAINISSEMENT

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 viticoles, 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. Des mesures pourront être imposées pour limiter les effets de l'imperméabilisation des sols.

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 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.

Les règles de prospect d'implantation et de hauteur de construction ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité.

ARTICLE Ue 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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 Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ue 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.

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 7006 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 Ue 12 AIRES DE STATIONNEMENT

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 Ue 13 OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

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 Ue 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

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