



# 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.



## CHAPITRE VI - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE

La zone N, non équipée, recouvre les secteurs de sauvegarde des sites naturels ou de protection contre les risques naturels.

Le sous-secteur Np, correspond aux périmètres naturels protégés (intérêt biologique et / ou paysager) et aux périmètres de captages de l'eau potable.

Le sous-secteur Nj, correspond au secteur de Jardin en zone urbaine.

Le plan identifie, avec un repère Nu, les bâtiments dispersés dont la transformation est autorisée, par aménagement dans le volume et par extension mesurée. La création d'annexes est également autorisée.

Dans la zone N, et pour les bâtiments repérés Nu, la collectivité n'est pas tenue de créer ou de renforcer des équipements publics.

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

#### Sont interdits :

1. La construction d'habitations nouvelles.
2. Le changement de destination de bâtiments agricoles qui ne comportent pas de parties d'habitation.
3. La création de bâtiments ou installations destinés à des activités agricoles, économiques ou touristiques.
4. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ou d'ordures et de vieux véhicules.
5. Les ouvertures de carrières, les affouillements ou exhaussements du sol, qui ne seraient pas directement liés à une construction autorisée dans la zone, à la création ou l'entretien de voiries ou à une opération de travaux publics, ou qui seraient 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 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.
8. En zone Np, sont interdits les occupations et utilisations du sol néfastes au caractère des zones de marais ou prairies humides, en particulier les mises en culture ou en boisement ainsi que les interventions de toute nature contribuant à l'assèchement des typologie drainage ou remblaiements, sauf celles liées à la gestion écologique du site.
9. En zone Nj, sont interdites toute nouvelle construction

### ARTICLE N 2 CONDITIONS

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES PARTICULIERES

#### 1. Rappels :

- 1.1. L'édification de clôtures est soumise à autorisation préalable (article R 421-12 du Code de l'Urbanisme) à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- 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 2 : autoroute A 41 (FRANCIN – limite Isère) : 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 aggro LES MARCHES – limite MYANS) : bande de 100 m
- Catégorie 4 : RD 201 (limite aggro 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) pour les bâtiments ou ensembles bâtis repérés au plan de zonage par une étoile.

2. Sont admis sous conditions :

2.1. Dans toutes les zones N, Nu, Np

- les aménagements et équipements ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public.
- les travaux nécessaires à l'exploitation forestière
- la reconstruction après sinistre, sous réserve de prescriptions particulières d'architecture.

2.2. En zone N, pour les bâtiments existants qui comportent déjà une partie d'habitation et sous réserve de leur desserte par les réseaux (voirie, eau potable, défense incendie et assainissement conforme à la réglementation) sont autorisés :

- l'aménagement dans leur volume, si l'assainissement le permet.
- une extension mesurée, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et non renouvelable. (Une annexe en extension est comptée dans ces 50 m<sup>2</sup>).
- une seule annexe détachée est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, implantée à 10 m au maximum du bâtiment principal.

2.3. En secteur Nu : pour les bâtiments existants qui comportent déjà au moins la moitié de leur volume en habitation et sous réserve de leur desserte par les réseaux (voirie, eau potable, défense incendie et assainissement conforme à la réglementation) sont autorisés :

- l'aménagement dans leur volume, si l'assainissement le permet
- une extension mesurée, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et non renouvelable. (Une annexe en extension est comptée dans ces 50 m<sup>2</sup>).
- une seule annexe détachée est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, implantée à 10 m au maximum du bâtiment principal.
- une piscine, avec bassin enterré et implanté à moins de 5m du bâtiment.

2.4. En zone Np :

- les aménagements et équipements techniques indispensables aux services publics.
- les travaux nécessaires à l'exploitation forestière
- les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des captages.
- les aménagements publics nécessaires à l'accueil touristique ou à la mise en valeur du lac St André.



- La construction, l'aménagement et l'extension d'établissements publics destinés, à l'accueil touristique, à l'animation, à la connaissance des milieux naturels ou à la promotion des produits locaux. Un logement de fonction et de gardiennage est autorisé par établissement.

- Les établissements commerciaux privés recevant du public, existants et en activité, et sous réserve qu'ils soient directement desservis par une voie publique et reliés au réseau d'assainissement collectif, peuvent faire l'objet d'une extension en rez-de-chaussée, à caractère commercial, dans la limite de + 30 % de leur emprise au sol.

- Les bâtiments existants qui comportent déjà au moins la moitié de leur volume en habitation et sous réserve de leur desserte par les réseaux (voirie, eau potable, défense incendie et assainissement individuel ou collectif) peuvent être :

- aménagés dans le reste de leur volume, dans la limite d'un seul logement.
- augmentés d'une annexe de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum. Cette annexe sera accolée ou implantée à proximité immédiate (10 m au maximum).
- accompagnés d'une piscine, avec bassin enterré et implanté à moins de 5m du bâtiment.

#### 2.5. En zone Nj :

- les abris de jardins d'une surface de plancher maximale de 20m<sup>2</sup>

#### **ARTICLE N 3 A ARTICLE N 5**

Do par la définition de cette zone, les constructions qui pourront être autorisées auront un caractère fortuit ou exceptionnel.

En conséquence, les conditions de l'occupation du sol seront déterminées par l'autorité compétente, en référence à la zone la plus directement assimilable au contexte du projet.

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

Le recul par rapport à l'axe des voies est fixé pour tout bâtiment à :

- autoroutes A 43 et A 41 : 100 m
- routes départementales : 12 m
- RD 1090 : 75 m
- voies communales et chemins ruraux : 8 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction des installations techniques liées au fonctionnement du service public.

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

1.1. 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 4 mètres.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à 3 m minimum de la limite séparative.

1.2. Toutefois, en cas de reconstruction après sinistre, les prospects à respecter pourront être ceux qui existaient précédemment.

13. L'implantation en limite séparative ne peut être autorisée qu'en appui contre un bâtiment existant implanté lui-même en limite sur la parcelle voisine. Le volume à bâtir en limite sera harmonisé avec le volume voisin existant.

#### **ARTICLE N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les autres usages, dans les autres secteurs N.

## ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

## ARTICLE N 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 être intégrées à la pente. Les terrassements de plus ou moins 1,00 m, après achèvement de la construction, sont interdits.

### Toitures :

Les toitures à un pan et les toitures terrasses sont interdites pour les corps de bâtiments principaux et les annexes non contiguës. Les lucarnes traditionnelles, les châssis vitrés dans le plan du toit et les vérandas sont autorisés. (les lucarnes rampantes larges type « chiens-assis » ou en trapèze sont interdites).

La pente de toit doit être supérieure à 50 % pour les bâtiments d'habitation. Les très petites annexes détachées (de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pourront avoir une pente de toit plus faible.

### Couverture :

Les couvertures seront d'aspect tuile de ton brun-rouge.

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

### Façades :

La maçonnerie est l'aspect dominant pour les façades. On utilisera les enduits teintés dans la masse.

Pour les restaurations, les ouvertures conserveront une proportion plus haute que large.

### Parties bois :

Les bardages bois doivent être traités en grands panneaux et ne dépasseront pas une proportion de 30% de la surface des façades. Les chalets en madriers ou rondins sont interdits (sauf très petites annexes de type abri de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

### Clôtures :

Les clôtures, d'aspect bois ou métalliques, sur mur bahut ou non, devront être de ton sombre (blanc interdit) et d'une hauteur totale maximale de 1,80m au maximum. Les murs de plus de 1 m de hauteur et les murs de soutènement en limite sont interdits. Le prolongement à l'identique d'une clôture existante est autorisé.

Les haies ne devront pas dépasser 1m80.

Les celliers anciens doivent conserver leur aspect traditionnel (tuiles canal, pas de châssis vitrés en toiture, pas de création de grande baie, menuiseries bois, portes bois pleines, volets bois pleins).

**ARTICLE N 12 AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

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

En secteur Np, sont interdits :

- la plantation de résineux et d'essences de haute futaie.
- la création de haies continues, marquant le parcellaire.

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

Application des articles N 3 à N 13

---

Fin du Règlement



## 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.