



Plan Local d'Urbanisme



Modification Simplifiée n°2 du PLU

<i>Approbation</i>	28/10/2013
Mise en compatibilité ERIDAN	27/10/2014
Mise à jour des annexes	Mai 2015
Modification simplifiée 1	20/06/2017
Modification simplifiée 2	en cours : notification



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.18.109

Juillet
2018

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

00 – Avis des Personnes Publiques Associées



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-18
5.18.109

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

1 – Notice explicative



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-18
5.18.109

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	CLARIFIER ET AJUSTER LE REGLEMENT	3
2.1	Contexte et projet de modification	3
2.2	Contenu de la modification	3
2.3	Impacts de la modification	5
3	SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE	6
3.1	Contexte et projet	6
3.2	Le projet de modification	7
3.3	Contenu de la modification	7
3.4	Impacts de la modification	8
4	REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME	9
4.1	Contexte et projet	9
4.2	La modification du PLU	9
4.3	Contenu de la modification	10
5	LES PIECES MODIFIEES	11
5.1	Pièces écrites modifiées	11
5.2	Pièces graphiques modifiées	11

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de MARS AZ dispose d'un PLU approuvé le 28/10/2013. Le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité en 2014, d'une mise à jour des annexes en 2015 et d'une modification n°1 approuvée le 20/06/2017.

La présente procédure de modification est mise en œuvre par la commune de MARS AZ afin d'ajuster le PLU sur les points suivants :

- compléter et clarifier des points de règlement,
- intégrer les dispositions de la loi Macron : en supprimant les secteurs Ah et Nh et Nh1, en ajustant le règlement en autorisant les extensions et annexes en A et N et en supprimant l'alinéa du règlement des zones A et N qui autorise le changement de destination des bâtiments existants.

CONSIDERANT

- Que le projet n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2

CLARIFIER ET AJUSTER LE REGLEMENT

2.1 Contexte et projet de modification

Le règlement écrit du PLU comprend des points bloquants pour permettre certains projets.

2.2 Contenu de la modification

2.2.1 Modification des articles UB 10, A10, N10 :

Les hauteurs annoncées à l'article étant différentes de celle de l'article 11, une mise en cohérence est faite afin de limiter la hauteur à 1,60 dans l'article UB10 conformément à l'article 11.

Rédaction actuelle

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 2 m au maximum. (La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie).

Règlement modifié

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1,6 m au maximum. (La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie).

Rédaction actuelle

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(...)

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum.

Règlement modifié

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

(...)

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1,60 m au maximum.

Rédaction actuelle**ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

(...)

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à 1 m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

Règlement modifié**ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

(...)

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à **1,60** m au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

2.2.2 Modification de l'article AUa 12:

L'article AUa12 régleme nte le stationnement par logement et également le stationnement visiteur. Une place visiteurs est imposée pour 2 logements, afin de clarifier la règle dans le cas d'un nombre de lot impair, la rédaction est complétée.

Rédaction actuelle**ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

– **Constructions à usage d'habitation :**

Opérations d'aménagement : 0,5 place de stationnement « visiteur » par lot.

Opérations de construction : 2 places par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher.

Règlement modifié**ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

– **Constructions à usage d'habitation :**

Opérations d'aménagement : 0,5 place de stationnement « visiteur » par lot. **Toute tranche entamée est due (exemple pour 3 logements réalisés, le nombre de places exigé est de 2 places)**

Opérations de construction : 2 places par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher.

2.2.3 Modification de l'article 7 des zones A et N:

Les reculs imposés en zones A et N en limite séparative sont trop contraignantes. Au lieu d'imposer un recul au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4m , il sera imposé simplement un recul de la demi hauteur, en maintenant un minimum de 4 m.

Rédaction actuelle

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres. (...)

Règlement modifié

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **demi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Rédaction actuelle

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Règlement modifié

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **demi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

2.3 Impacts de la modification

L'impact de cette modification est limité car les ajustements de règlement sont limités.

3

SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LA REALISATION D'ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

3.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de MARSZ permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF permettant d'offrir ces possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les **bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

3.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

3.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : suppression des secteurs Nh, Nh1 et des secteurs Ah.

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence au secteur Ah est supprimée.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence au secteur Ah est supprimée et les alinéas concernant l'extension des habitations et constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

La référence aux secteurs Nh et Nh1 est supprimée.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

La référence aux secteurs Nh et Nh1 est supprimée et les deux alinéas concernant l'extension des habitations existantes, le changement de destination des constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².

3.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

4

REPRENDRE LA REDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

4.1 Contexte et projet

L'article 2 du règlement des zones A et N autorise des constructions et/ou installations qui ne peuvent pas être autorisées en zone agricole et naturelle selon les dispositions du code de l'urbanisme. Il s'agit du changement de destination des constructions existantes.

L'alinéa correspondant sera donc supprimé ;

En outre, l'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

4.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour la zone N** : Supprimer l'alinéa autorisant le changement de destination des constructions existantes qui ne peuvent l'être en zone N sauf à repérer précisément les bâtiments concernés ;
- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

4.3 Contenu de la modification

> Modification du règlement écrit :

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- [...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ~~— Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- [...]
- ~~— Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans les limites du volume existant et dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.~~
- [...]

5

LES PIECES MODIFIEES

5.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré en préambule au dossier de PLU. Il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement :

- **Article UB 10, A10, N10** : hauteur des clôtures
- **Article AUa12** : stationnement visiteur
- **Articles A2 et N2** : extensions, annexes et changement de destination
- **Articles A7 et N7** : recul en limite séparative

5.2 Pièces graphiques modifiées

Les planches 1 et 2 du document graphique du règlement (ensemble de la commune au 1/5.000° pour le plan 1 et zoom sur le village au 1/2.000° pour le plan 2), seront modifiées pour intégrer la suppression des secteurs Ah, Nh et Nh1.

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

2 – Pièces écrites modifiées
- Règlement



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-18
5.18.109

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas à l'aménagement d'un bâtiment existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques **est limitée à 1,6m** au maximum. (La hauteur des murs de clôture est comptée à partir du niveau de la voie).

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et clôtures par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

1 – Implantation et volume

Implantation :

Sera recherchée l'adaptation de la construction au terrain et à son environnement et non l'inverse :

⇒ Terrain plat ou en pente très faible :

✓ le remodelage du terrain est pros crit : pas de décaissement, ni création de mur de soutènement ou remblai. Les effets de construction sur butte sont notamment interdits.

✓ la position du garage sera choisie en fonction de l'accès au terrain de manière à éviter que la voie carrossable à l'intérieur du terrain soit trop importante : privilégier un accès le plus direct possible au garage.

Les annexes devront présenter un aspect en harmonie avec la construction principale. Les annexes métalliques sont interdites.

6 – Clôtures (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

- ✓ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ✓ Le long des voies et emprises publiques ou collectives, sont interdits :
 - les clôtures en éléments de béton moulé,
 - les brises-vues,
 - les palissades en planche ou en tôle,
 - les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.
- ✓ Pour les clôtures nécessaires autour de certaines installations sportives, la hauteur du grillage pourra excéder les hauteurs maximum fixées par ailleurs.
- ✓ Les clôtures le long des voies et emprises publiques ou collectives seront constituées :
 - soit d'un grillage rigide soudé simple d'une hauteur maximum de 2 m.
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,4 et 0,6 m surmonté d'une grille en fer forgé ou d'un grillage rigide soudé (grillage galvanisé interdit). La hauteur totale de la clôture devra être comprise entre 1,6 et 2 m.
 - les murs de soutènement éventuellement nécessaires ne pourront excéder la hauteur du terrain qu'ils servent à soutenir et pourront être utilisés pour implanter un grillage, ils ne pourront excéder une hauteur de 2 m.

Nota : la hauteur des murs de clôture et de soutènement est comptée à partir du niveau de la voie.

ARTICLE AUa 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

– **Constructions à usage d'habitation :**

Opérations d'aménagement : 0,5 place de stationnement « visiteur » par lot. [Toute tranche entamée est due \(exemple pour 3 logements réalisé, le nombre de places exigé est de 2 places\)](#)

Opérations de construction : 2 places par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher.

ARTICLE AUa 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations devront de préférence utiliser des essences locales.

– Plantations dans les parties communes :

- au moins 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements visiteurs
- au moins 10 % du total de la surface des espaces collectifs des opérations d'aménagement doivent être végétalisés (au minimum engazonnés).

– Plantations sur les parcelles privatives supports des constructions :

ZONE A

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

~~Elle comprend un secteur Ah, correspondant aux secteurs habités de l'espace agricole.~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone A est en partie concernée par les zones de danger liées aux pipelines. Les secteurs concernés par ces risques de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, **sont interdites** toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans les secteurs délimités au plan de zonage par une trame spécifique représentant des aléas inondation fort moyen et faible, toutes les constructions sont interdites à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2. Les sous-sols sont interdits ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

a) Dans l'ensemble de la zone A, sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.

L'exploitation agricole étant définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée l'activité agricole définie par l'article L 311-1 du code rural.

- Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.

Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

- Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

b) Dans les secteurs Ah, sont seuls autorisés :

- ~~— Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les installations classées, à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de bâtiments agricoles existants afin de former un ensemble bâti cohérent, sauf contraintes techniques ou réglementaires dûment justifiées.~~
- ~~— Les habitations et leurs annexes nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 250 m² de surface de plancher et à condition d'être implantées à proximité (30 mètres au maximum) de l'exploitation ou à proximité de bâtiments existants, de manière à former un ensemble cohérents avec les autres bâtiments, sauf impossibilité technique ou réglementaire. Les annexes doivent en outre être implantées à proximité immédiate du bâtiment principal.~~
- ~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;~~
- ~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m² de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;~~
- ~~— Les annexes — non accolées — aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m² de surface de plancher ;~~
- ~~— Le changement de destination des bâtiments repérés sur le document graphique du règlement au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme, à condition de respecter leurs caractéristiques architecturales et uniquement pour un usage d'habitation ou d'artisanat sous réserve que l'activité artisanale ne génère pas de nuisance pour le voisinage.~~
- ~~Les habitations accolées à ces bâtiments ne peuvent faire l'objet d'une extension seulement si le changement de destination des bâtiments existants a été réalisé.~~
- ~~— Dans tous les cas, l'emplacement de la construction devra minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.~~
- ~~— Les éoliennes associées à un bâtiment d'exploitation agricole.~~
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme : les anciens bâtiments repérés sur le document graphique en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour l'habitation ou l'hébergement touristique.

ARTICLE A 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **demi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE A 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, silos, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à :

- 8 mètres au sommet pour les constructions à usage d'habitation,
- 10 mètres au sommet pour les autres constructions.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à **1,60** m au maximum.

ARTICLE A 11 - L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone naturelle et forestière à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

~~Elle comprend deux secteurs :~~

- ~~— Nh, correspondant aux secteurs habités de l'espace rural,~~
- ~~— Nh1, correspondant aux secteurs habités de l'espace rural où le réseau d'eau potable est en limite de capacité,~~

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les **risques naturels d'inondation et / ou par un secteur sensible au ruissellement**, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières dans le présent règlement.

La zone N est en partie concernée par des zones de danger liés aux pipelines. Les secteurs concernés par ces zones de danger grave et très grave sont indiqués par des trames spécifiques au document graphique du PLU : dans ces secteurs s'appliquent les prescriptions mentionnées dans les dispositions générales du présent règlement (Titre I – Chapitre 8 – Paragraphe n°3)

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.

ARTICLE N 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Dans l'ensemble de la zone, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

3. ~~Dans le secteur Nh et Nh1~~ sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher totale, existant plus extension.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m² d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m².
- ~~Les travaux suivants concernant les constructions existantes :~~
 - ~~L'aménagement des constructions existantes~~
 - ~~L'extension limitée à 33% (en une ou plusieurs fois) de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher après travaux.~~
 - ~~Les constructions à usage d'annexes à condition qu'elles constituent un complément à une habitation existante et soient implantées à proximité immédiate. La superficie totale des annexes détachées du bâtiment principal (hors piscine) est limitée à 40 m² toute annexe cumulée comprise~~
- Les éoliennes

~~3. Dans le secteur Nh sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes : Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est admis dans la limite totale de 250 m² de surface de plancher, à condition de ne pas concerner un bâtiment à ossature légère, à ossature métallique, ou un bâtiment d'élevage industriel.~~

4. En outre dans les secteurs affectés au plan de zonage par une zone inondable en zone jaune (aléa faible), toutes les constructions nouvelles sont interdites à l'exception de celles énumérées ci-dessous et à la condition qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues et sous réserve d'être autorisées au titre du 1,2 et 3 :

- Les travaux courants d'entretien et de gestion des bâtiments existants ainsi que ceux destinés à réduire les risques pour leurs occupants,
- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension au sol ou la surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation,
 - professionnel (artisanal et industriel). S'il y a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs reçus devra être prise en compte dans le dimensionnement de l'aire de refuge,
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sous réserve que la destination nouvelle soit autorisée.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront, si possible, disposés hors d'eau.

insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ce cas, l'implantation peut être autorisée, soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement en fonction des contraintes techniques.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE N 7 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la **semi**-hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles ne sont pas exigées pour les aménagements et extensions de bâtiments existants, à condition de ne pas réduire le recul existant.

Dans une bande de 20 mètres de part et d'autre de l'axe des thalwegs, vallats, ruisseaux ou ravines (pour se prémunir des débordements et limiter les risques liés à l'érosion) :

- interdiction d'implanter de nouvelles constructions en dehors de garages et abris de jardin dont la surface sera limitée à 20 m² ;
- autorisation d'extensions limitées (20 m²) des constructions existantes ; la cote du premier plancher utile sera déterminée en fonction des caractéristiques hydrauliques du cours d'eau, de la topographie et de la géologie locale.

ARTICLE N 8 - L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au sommet.

L'aménagement et l'extension sans surélévation de bâtiments existants dépassant cette hauteur sont admis.

La hauteur des murs de clôture à l'alignement des voies et emprises publiques est limitée à **1,60 m** au maximum. Cette limite ne s'applique pas à la restauration de murs en pierre existants.

Département de la Drôme



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

3 – Pièce graphique modifiée

- Plan d'ensemble
- Zoom du village



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-18
5.18.109

Département de la DROME

Commune de MARSАЗ

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Zoom du village

2

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 1: approuvé le 20/06/2017
1/2000	13/12/2010	19/02/2013	28/10/2013	Modification 2 : en cours























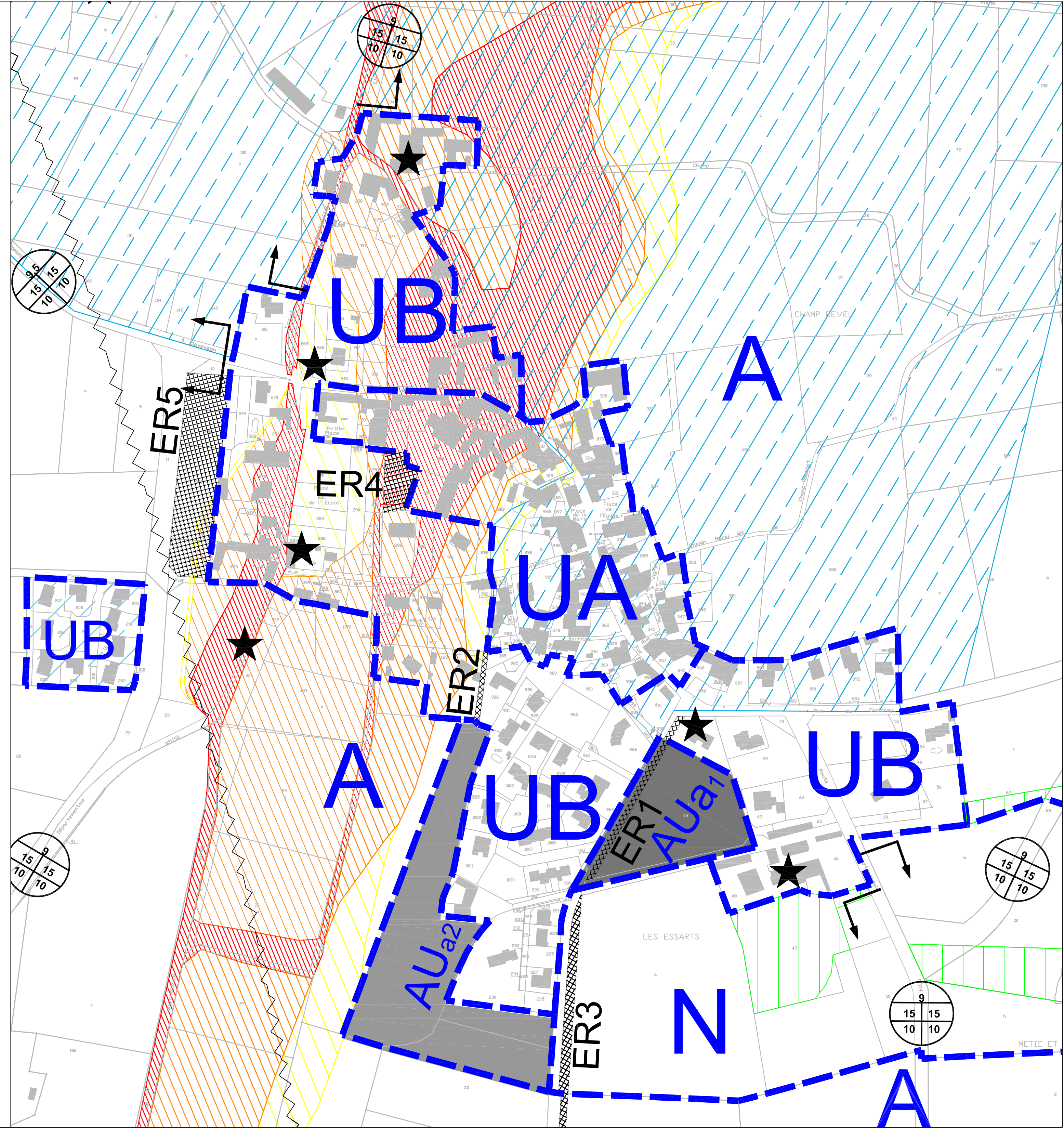
Urbanisme O.P./O.U.
19, rue Condorcet - 26100 Romans
Tél. 04-75-72-42-00 - Fax 04-75-72-48-61
Courriel : contact@beaur.fr - Internet : www.beaur.fr

NUMERO D'ETUDE : 5.17.104

W:\PRODUCTION\PLU\2018\518109_MODIF_PLU_MARSАЗ\0_DESSINS\18109_MARSАЗ_PLU_MODIF2.DWG

DATE : 07/06/2018

- LEGENDE :**
- Zone urbaines
UA : Zone urbaine à vocation principale d'habitat
UB : Zone urbaine correspondant aux extensions du village
UI : Zone urbaine à vocation d'activité
- Zone à urbaniser
AUa1, AUa2 : Zones à urbaniser sous condition et dans le cadre d'opération d'ensemble
- Zone agricoles
A : Zone réservée aux activités agricoles
- Zones naturelles
N : Zone naturelle à protéger
-  Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme
-  Zone de bruit liée à la ligne TGV : 300m
-  Elément du patrimoine protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
-  L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme
-  Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 8 à 10 logements d'au moins 50% de la surface de plancher en logement locatif dont la moitié en social.
-  Servitude de logement au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme imposant un programme de logement de 18 à 20 logements d'au moins 5% de la surface de plancher en logement locatif dont la moitié en social.
- RISQUES TECHNOLOGIQUES:**
Zone de dangers liée au pipeline SPMR :
 - zone de dangers très grave : recul de 210m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers grave : recul de 310m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers significative : recul de 320m de part et d'autre du tracé du pipeline
- Zone de dangers liée au pipeline ODC :
 - zone de dangers très graves : recul de 165m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers graves : recul de 200m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers significative : recul de 250m de part et d'autre du tracé du pipeline
- Zone de dangers liée au pipeline SPSE :
 - zone de dangers très graves : recul de 185m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers graves : recul de 230m de part et d'autre du tracé du pipeline
 - zone de dangers significative : recul de 295m de part et d'autre du tracé du pipeline
- RISQUES INONDATION** du cours d'eau Le Merdariou :
 - aléa faible
 - aléa moyen
 - aléa fort
-  Risques de ruissellement des eaux pluviales
- EMPLACEMENTS RESERVES** au titre du L. 123-1-5 8° du Code de l'Urbanisme :
- | | |
|--|---------------------|
|  <i>Affectation</i> | <i>Bénéficiaire</i> |
| ER1 Création d'un cheminement piéton | Commune |
| ER2 Création d'un cheminement piéton | Commune |
| ER3 Elargissement de la voirie | Commune |
| ER4 Aménagement des gestion eaux pluviales | Commune |
| ER5 Aménagement d'un espace public | Commune |





**Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n° 2**

Dossier de mise à disposition du public

BORDEREAU des PIÈCES

- 00 – Avis des Personnes Publiques Associées
- 1 – Notice explicative
- 2 – Pièces écrites modifiées (Extrait du Règlement)
- 3 – Pièce graphique modifiée (Plans de zonage)