



Commune de Siccieu Saint Julien Carizieu

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Janvier 2010



Atelier éO architecte urbaniste

Sommaire

	Page
Titre I - Dispositions générales	3
Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines « U »	11
Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser « AU »	19
Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles « A »	23
Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles « N »	29

TITRE I

DISPOSITIONS

GENERALES

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SICCIEU SAINT JULIEN ET CARIZIEU.

ARTICLE 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan**
- 2. Les articles R111-2, R111-4, R111-15, R111-21 du Code de l'Urbanisme**

Article R.111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques :

■ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 concernant le patrimoine archéologique :

■ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15 concernant le respect de l'environnement :

■ Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-21 concernant le respect du patrimoine urbain, naturel et historique :

■ Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. Les dispositions de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologiques sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

4. La loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive

5. La loi du 3 janvier 1992 sur l'eau et la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006

6. La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection des paysages

7. L'article L.111-3 du code rural, relatif au principe de réciprocité d'éloignement entre bâtiments agricoles et construction à usage non agricole

■ 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 et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

■ Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

■ Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

■ Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, 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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

■ Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

8. Les dispositions applicables aux risques naturels :

■ Conformément aux dispositions des articles L 121-1 et R 123-11 du Code de l'Urbanisme le PLU doit afficher les risques naturels à partir des informations disponibles. Le document graphique et le règlement permettent de connaître les dispositions applicables à chaque zone délimitée au document graphique en fonction de la nature de l'aléa recensé et du niveau pris en compte (fort, moyen, faible).

■ Le règlement instaure des règles d'urbanisme en précisant notamment les modes d'occupation et d'utilisation du sol interdits, ceux admis et les prescriptions à respecter.

■ Le plan de zonage présente un affichage complet des risques recensés (risques faibles

d'inondations de fond de vallée).

■ Dispositions applicables aux secteurs situés en zones d'aléa faible d'inondations de fond de vallée :

- Les constructions admises sont autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par les indices suivants :

Zones urbaines (dites U)

Il s'agit des secteurs « U » déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre II.

Zones à urbaniser (dites AU)

Il s'agit d'une zone, à caractère naturel, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zone AU dite « non constructible » ou « fermée »).

Cette zone fait l'objet des chapitres du Titre III.

Zones agricoles (dites A)

Il s'agit des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées dans ces zones. La zone A comporte des secteurs Aip d'intérêt paysager.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre IV.

Zones naturelles forestières (dites N)

Il s'agit des secteurs naturels, équipés ou non, à protéger en raison 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. Les zones N distinguent les secteurs Ns, Np, N_L, Ne, Nc et Nj.

Ces zones font l'objet des chapitres du Titre V.

ARTICLE 4. ADAPTATIONS MINEURES

- Conformément à l'article L.123-1, les adaptations mineures des règles 3 à 13 établies pour chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas d'une disposition spécifique prévue dans le présent règlement régissant ce cas de figure.
- Conformément à l'article L.111-12 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.
- Des prescriptions différentes pourront être proposées ou imposées dans les cas suivants :
 - a) aménagement, surélévation ou extension d'une construction existante implantée différemment des règles précédentes
 - b) prise en compte des caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique
 - c) réalisation d'équipements collectifs d'intérêt général dont la nature ou le fonctionnement suppose une configuration particulière
 - d) réalisation d'un projet dont la qualité architecturale de qualité exceptionnelle justifie des dérogations partielles à ces règles, avec l'accord conjoint du Maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 5. PERMIS DE DÉMOLIR

- Dans les sites à protéger au titre de l'article L.123-1-7^e du Code de l'Urbanisme, indiqués au document graphique du plan de zonage conformément à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme, quiconque désire démolir tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit au préalable obtenir un permis de démolir.

ARTICLE 6. RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES À L'ACTE DE CONSTRUIRE OU À DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

- Toute construction ou installation à usage d'habitation ou non sera soumise : soit à permis de construire conformément aux dispositions des articles L 411-1, R 421-1 et suivants, R 421-14 et suivants, soit à déclaration préalable conformément aux dispositions des articles R 421-9 et suivants, R 421-17, R 421-23 et suivants, soit à permis d'aménager conformément aux dispositions des articles R 421-19 et suivants.
- La création d'un lotissement est subordonnée à la délivrance d'un permis d'aménager définie par les articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises à autorisation ou déclarations préalables.

- L'ouverture et la mise en exploitation des carrières sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement pendant plus de 3 mois d'une caravane isolée en dehors d'un terrain aménagé est soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R 421-23d du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'aménagement d'un terrain de camping sont soumis soit à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article R.421-23c, soit au permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article R.421-19c et e du code de l'urbanisme.
- Les clôtures situées dans les périmètres visés à l'article R 421-12 du code de l'urbanisme sont soumises à déclaration préalable et, entre autres cas, lorsqu'une délibération du conseil municipal a demandé de soumettre les clôtures à déclaration conformément à l'alinéa « d » dudit article.
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements du sol, les coupes et abattages d'arbres et défrichement sont soumis soit à déclaration préalable, soit à permis d'aménager (en fonction de leur importance) conformément aux dispositions du décret n° 2007-18 du 05/01/2007.
- Certains aménagements relevant de la nomenclature Loi sur l'eau (remblai en lit mineur par exemple) et au delà de certains seuils, doivent faire l'objet d'une demande de déclaration ou d'autorisation
- Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R130-1 du code de l'urbanisme.
- En vertu de l'article L130-1 du code de l'urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

ARTICLE 7. DÉFINITIONS

Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le P.L.U. ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L 111 .1 et L 111 .2 du Code de la Voirie Routière).

Annexes

Les annexes (abris de jardin, bûchers, piscines ou garages à proximité de l'habitation principale) sont des bâtiments isolés ou non, de petite dimension et dont le fonctionnement est lié à la construction principale.

Bâtiments agricoles

Il s'agit des constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol liées et

nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles professionnelles :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (bâtiments d'élevage, hangars, granges...);
- les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation, de conditionnement ou de vente des produits provenant de l'exploitation,...) ;
- les constructions, installations, aménagements, liés à des activités de diversification comme par exemple une activité de tourisme dans le prolongement de l'activité de l'exploitation agricole professionnelle, le camping à la ferme, l'aménagement des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) en gîtes, chambres d'hôtes, fermes-auberges, ... ;
- les bâtiments d'habitations (logement de l'exploitant nécessitant une présence permanente sur l'exploitation et logements des personnes travaillant sur l'exploitation), annexes et piscines ;
- les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Coupe et abattage d'arbres

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

Défrichement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement Réservé

« Art. L.123-17 - Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

« Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. »

« Art. R 123.10 du Code de l'Urbanisme.- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité. »

Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON)

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES « U »

CARACTÈRE DE LA ZONE

■ La zone U correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune et à leurs extensions dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles.

■ La zone U comprend des secteurs U_{ri} correspondant à une zone d'aléas faible d'inondation.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

■ Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol sauf pour les constructions auxquelles s'appliqueront les prescriptions de l'article U 11 ;
- Les terrains de camping caravanage et le caravanage sauvage (les aires naturelles de camping et le camping à la ferme font l'objet du chapitre 3) ;
- Les installations classées et notamment les carrières ;
- Les caves et garages enterrés, les rez-de jardin sont interdits en zone indiquée « ri » ;

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article U 1.

Sont notamment admises sous conditions :

- Les installations de petit artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité relative aux bruits, à l'aspect ou aux odeurs et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Ces installations seront favorisées dans le périmètre le plus proche du cimetière.

Le permis de démolir sera exigé pour les constructions traditionnelles existantes (répertoriées dans le document graphique du plan de zonage).

Dans les secteurs indicés " ri " :

- Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

■ L'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

■ Exceptés les accès existants, les accès automobiles (portails, portes de garage) devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou être aménagés de façon à permettre le stationnement hors du domaine public. En cas d'impossibilité technique, un stationnement longitudinal sera autorisé s'il permet l'inscription d'un trapèze de 10x5x2,50 mètres.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement / eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique. A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, et dans ces seuls cas, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité

Le réseau Moyenne Tension sera réalisé en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

Le réseau Basse Tension devra se faire par câble souterrain.

Téléphone

Le réseau téléphonique sera enterré à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet pour les parcelles raccordables au réseau d'assainissement.

A défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles devront être telles qu'elles permettent la mise en place d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature géologique du sol. En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement, la surface des parcelles sera au minimum de 1000 m² conformément au règlement sanitaire départemental.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des surfaces différentes pourront être admises.

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

Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à

l'alignement.

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies existantes modifiées ou à créer. Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites, et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

■ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres:

■ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

■ En ce qui concerne les annexes, elles pourront être implantées soit en limite soit à une distance minimum d'un mètre de la limite séparative pour en permettre l'entretien.

■ Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement. Cette disposition ne concerne pas les annexes

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol des constructions sera fixé à :

- 0,35 pour les terrains dont la superficie est supérieure ou égale à 500 m² ;
- 0,70 pour les terrains dont la superficie est inférieure à 500 m².

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel jusqu'à l'égout de toiture, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur maximum des constructions sera la hauteur moyenne des constructions avoisinantes. L'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.

Dans les autres cas la hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toit.

ARTICLE U 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toutefois, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Implantation de la construction

Elle devra respecter la topographie existante avant la construction et être en harmonie avec l'alignement de la voie ou des bâtiments existants.

Volume des constructions

La continuité des formes, des volumes, des lignes, sera recherchée.

Il est recommandé de conserver le principe de construire sur deux niveaux (R+1) au plus

Exhaussements ou affouillements

Ils seront strictement limités à l'assise de la construction sans dépasser 0,70 m en déblai ou remblai. Les caves sont autorisées sauf en U_{ri} .

Les murs de soutènement seront en pierre ou en enrochement.

Toitures

Conformément au nuancier disponible en mairie, elles seront obligatoirement dans le ton « terre cuite vieillie » et réalisées avec des matériaux teintés dans leur masse pour les bâtiments d'habitation et leurs annexes ; les capteurs solaires sont autorisés.

Pour les bâtiments d'activité, les couvertures seront dans le ton « terre cuite vieillie » mais pourront être colorées par projection.

Les lauzes sont autorisées.

Les fenêtres de toit sont autorisées.

Pente des toitures

Elle sera obligatoirement supérieure ou égale à 36 % sauf pour les vérandas. Dans le cas particulier du hameau de Saint Julien, les toitures auront une pente identique à celle des toitures des constructions les plus récentes situées à proximité immédiate.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, une pente existante inférieure ou égale à 36% pourra être conservée.

Les toitures à un seul pan sur bâtiment isolé ou toiture terrasse sont interdites sauf pour les annexes construites en limite ou attenante au bâtiment principal. Dans ce cas elles sont limitées à une hauteur de 4 mètres au faîtage.

Débord de toitures

Les toitures devront présenter un débord de 0,50 mètres sauf en limite séparative. Ce débord est porté à 0,30 mètres pour des bâtiments inférieurs à 25 m².

Les larges débords de toit sont autorisés face aux ouvertures.

Ce débord doit être nul pour les constructions en limite de propriété. Les eaux de pluies devront être collectées et en aucun cas sortir de la propriété ou être déversé dans un réseau séparatif

d'eaux pluviales collectif.

Pour les annexes, le débord de toit devra en cohérence avec la construction principale.

Antennes

Toutes les antennes devront être placées de façon discrète sur les toitures ou en façade. Placées au sol, elles devront s'intégrer dans le paysage et demeurer non visibles de l'extérieur de la propriété.

Matériaux et couleurs

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage immédiat (bâtiments existants et campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité (voir nuancier en mairie).

Les enduits de façade seront de couleurs allant de la teinte du pisé à gris beige ou jaune ocré en passant par le sable rosé.

Les couleurs des boiseries seront de ton pastel vieilli, noyer vieilli, blanc, chêne ou chêne moyen. (voir nuancier en mairie).

Annexes à l'habitation

Lorsqu'elles sont non isolées du bâtiment d'habitation, elles devront être réalisées avec les mêmes matériaux et crépis lorsqu'il s'agit de bâtiment en maçonnerie.

Les annexes isolées, en bois, inférieures à 25m² sont autorisées.

Clôtures

Si la clôture relie deux bâtiments existants implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2.00m, obligatoirement enduite et surmontée d'une couverture si la hauteur est supérieure à 1,50m.

Dans tous les autres cas, les clôtures seront végétales : haie taillée en hauteur à quatre mètres maximum composée d'essences locales, bordée ou non d'un grillage avec éventuellement une murette enduite de 0,50 m de hauteur maximum.

Les clôtures anciennes en pierres sèches doivent être préservées.

Portails d'accès

Ils devront être traités en harmonie avec la clôture et respecter les dispositions de l'article U3. Leur hauteur, au niveau des poteaux, n'excédera pas celle de la clôture.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (répertoriées dans le document graphique du plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme)

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines,

chien-assis ou outeaux) avec un faîtage parallèle à la plus grande longueur.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter, de préférence, des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- les maçonneries en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- les couvertures de toiture en tuile écaille ou en lauze.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- ton " pisé ou galet " (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades réalisés à la chaux aérienne éteinte avec grattage ou brossage superficiel.
- ton rouge vieilli ou rouge nuancé vieilli pour les matériaux de couverture.
- tons pastels vieillis, teinte noyer vieilli, blanc, chêne ou chêne moyen pour les boiseries.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux " aérienne éteinte pour le bâtiment ". Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

■ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

■ En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 150 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Il est exigé :

- 2 emplacements par logement collectif,
- 1 emplacement par logement social,
- 3 emplacements par logement individuel
- 6 emplacements pour 100 m² SHON de surfaces de bureau et d'artisanat
- 2 emplacements par unité d'hébergement (hôtel, gîte, etc.)

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ Le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de ou des immeubles à construire.

■ Les plantations d'arbres et de haies devront être faites de préférence avec des essences locales.

En cas de construction de logements collectifs, l'autorité qui délivre le permis de construire ou l'autorisation de lotir peut exiger :

- la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leurs importances.
- que les surfaces de terrain non bâties et non affectées à la voirie ou au stationnement soient

regroupées, engazonnées ou plantées et comprendre au moins un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

- que les haies ou arbres existants et présentant un intérêt paysager soient, dans toute la mesure du possible, préservés.
- que les haies vives soient constituées de plusieurs essences végétales à feuilles caduques en y intercalant des arbustes ou arbres à fleurs évoluant avec les saisons . Les haies constituant des pare-vent ou des pare-vues comportant des espèces à feuillage persistant sont autorisées sur quelques mètres.
- que les arbres de hautes tiges soient regroupés en bosquet et que les espèces rares restent en sujet isolé.

Pleine terre :

Pour assurer l'aspect végétal de la zone, faciliter l'infiltration des eaux pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera obligatoirement en pleine terre.

Seront interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement y compris les aires engazonnées

Seront admis sur cette emprise :

- les matériaux perméables
- les plantations
- les aires de jeux pour enfants
- les dessertes piétonnes.

L'emprise de la pleine terre sera calculée en fonction des superficies des terrains (« coefficient de pleine terre ») de la façon suivante :

- Terrains inférieurs à 500 m² : néant
- Terrains supérieurs à 500 et inférieurs à 1000 m² : 15% (pour l'ensemble du tènement)
- Terrains supérieurs à 1000 et inférieurs à 2000 m² : 20% (pour l'ensemble du tènement)
- Terrains supérieurs à 2000 m² : 25% (pour l'ensemble du tènement).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) résulte de l'application des articles U 3 à U 13.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER « AU »

(AU stricte)

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone, à caractère naturel, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme (zone AU dite « non constructible » ou « fermée »).

Cette zone aura une vocation d'habitat, d'équipements et de services, dans un objectif de mixité sociale au titre des articles L123-1 et L123-2 du Code de l'urbanisme. Elle pourra également accueillir des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (bureaux, commerces).

Les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

Sa future urbanisation, à moyen ou à long terme, s'effectuera lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les conditions d'aménagements et d'équipements de ce secteur seront définies par les **orientations d'aménagement** et le règlement, qui seront prévus lors d'une modification ou d'une révision du PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2 sont interdites, notamment :

- Les affouillements ou exhaussements de sol.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune, d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés :
 - La réalisation des équipements d'infrastructure (aires de stationnement ouvertes au public, voirie automobile, cheminements piétons...) s'ils sont destinés à permettre l'urbanisation future du secteur ou s'ils permettent de desservir les secteurs urbanisés voisins
 - Les ouvrages techniques publics ou d'intérêt collectif tels que pylônes, transformateurs EDF, etc.
 - Les clôtures.

Il est rappelé que les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - ACCÈS ET VOIRIE

L'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans les Dispositions Générales reste applicable.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il est rappelé que les zones AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la mise en conformité de la collecte et du traitement des eaux usées avec la réglementation en vigueur.

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Sans objet

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

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

Sans objet

AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS

■ Sans objet

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

■ Sans objet

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Sans objet

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est nul sauf pour les équipements publics pour lesquels il n'est pas fixé de COS.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES « A »

CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comprend des secteurs Aip, « agricoles d'intérêt paysager » en raison de qualités paysagères.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions, installations, occupations et utilisations du sol sauf celles énumérées à l'article A 2.

Notamment, en secteurs Aip, les bâtiments agricoles (définis dans les Dispositions générales de ce règlement), sauf :

- les abris pour irrigation limités à 20 m² de SHOB ;
- les abris pour animaux parqués liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole (dont les conditions sont définies dans l'article A2) ;

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

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments en cas de sinistre.

- Les annexes (y compris les abris de jardin) des bâtiments d'exploitation agricole et des habitations directement liées à l'activité de l'exploitation agricole.

- Les constructions et installations ainsi que les occupations et utilisations du sol, y compris celles soumises à autorisation et / ou relevant du décret n° 2003 du 24/07/2003, directement liées et nécessaires à l'exercice de l'activité des exploitations agricoles :

- dans le cas de construction à usage d'habitation agricole, la surface maximale est de 200m² de SHON ;

- Les abris en bois pour animaux parqués, liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face :

- d'une surface maximale de 20m²

- avec une hauteur de faîtage de 3,50m au maximum ;
L'implantation de ces abris sera sur limites parcellaires (ou à proximité immédiate) ou adossée aux haies et boisements existants. Dans le cas où la parcelle jouxte une zone d'habitat, l'implantation sera obligatoirement sur le côté de la parcelle opposé à celui jouxtant la zone d'habitat ;

- Les clôtures ;
- Les installations d'intérêt collectif telles que les stations de transformation EDF, stations de pompage, réservoirs d'eau, à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone A.
- Les accès et voirie, avec la largeur maximale des chaussées à créer suivante :
 - 5m pour les voies susceptibles d'être classées dans la voie publique
 - 5m pour les chemins ruraux ou voies privées communes à plusieurs fonds ;
- Les exhaussements et affouillements du sol liés à l'activité agricole

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

■ L'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I « Dispositions Générales » reste applicable.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privée d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

Assainissement / eaux usées

Toute construction rejetant des eaux usées à usage domestique doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m² conformément au règlement sanitaire départemental.

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

- Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.
- Les constructions doivent être édifiées en recul, au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, sauf dispositions contraires contenues dans le document graphique.
- Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture, ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

■ La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture ne doit pas excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation
- 12 mètres pour les bâtiments à usage agricole

ARTICLE A 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS

■ L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Bâtiments d'habitation

■ En règle générale, les constructions nouvelles devront respecter les formes simples des constructions rurales traditionnelles. Les maçonneries extérieures, balcons, escaliers en porte à faux, les effets de tours et les éléments de toiture saillants seront proscrits.

■ Les déblais et remblais devront être minimales (0,70 mètres) de façon à intégrer la construction à la pente du terrain ou pour accès de plain pied (entrée ou pièces principales ayant un accès extérieur direct).

■ La toiture d'un bâtiment isolé à un seul pan est interdite. Les pentes des toitures seront obligatoirement supérieures ou égale à 36% sauf pour les vérandas.

■ Les enduits de façade seront de couleurs allant de la teinte du pisé à gris beige ou jaune ocré en passant par le sable rosé. Les couleurs des boiseries seront de ton pastel vieilli, noyer vieilli, blanc, chêne ou chêne moyen. (Consulter le nuancier en mairie).

■ Les haies végétales existantes devront préservées. La création de nouvelles haies composées d'essences locales seront conseillées.

Bâtiments agricoles

■ En règle générale, les constructions, installations... doivent être conçues de manière à s'intégrer dans le site et de respecter la topographie.

■ Les matériaux et les couleurs utilisés doivent s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teinte et la même tonalité.

■ L'emploi à nu de matériaux, fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit, est interdit à l'extérieur, sauf incompatibilité technique.

■ Les toitures doivent être obligatoirement à deux pans (sauf appentis, extension...). Les pentes des toitures seront obligatoirement supérieures ou égale à 15 %.

Clôtures (autres que les clôtures agricoles et forestières)

■ Elles seront végétales : haie taillée en hauteur à quatre mètre maximum composée d'essences locales, bordée ou non d'un grillage avec éventuellement une murette enduite de 0,50 m de hauteur maximum.

■ Les clôtures anciennes en pierres sèches doivent être préservées.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

■ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

■ Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création de plantations d'accompagnement correspondant à l'importance de l'immeuble à construire, en particulier pour les bâtiments à usage agricole.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

■ Sans objet.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES « N »

CARACTÈRE DE LA ZONE

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

Les zones naturelles comprennent des secteurs destinés à protéger d'avantage l'environnement :

- les secteurs Ns correspondant aux ENS (espaces naturels sensibles),
- les secteurs Np correspondant aux périmètres de protection de captages.
- les secteurs Nps correspondant aux périmètres de protection de captages au sein des espaces naturels sensibles (ENS)

Les zones naturelles comprennent des secteurs permettant une certaine évolution de l'habitat sans pour autant compromettre le caractère naturel de la zone :

- les micro-secteurs Ne, dispersés, déjà bâtis, permettant l'extension sous certaines conditions de l'habitat existant.

Les zones naturelles comprennent également des secteurs permettant une certaine activité sans compromettre le caractère naturel de la zone :

- le secteur N_L correspondant au secteur où les activités de sports et de loisirs sont autorisées
- le secteur Nc correspondant au site du Château.
- le secteur Nj correspondant aux jardins au cœur de Bas-Siccieu

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2, notamment :

- En secteur Ns, toute construction ;
- En secteur Np et Nps, toute construction, sauf les constructions liées au captage.

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

Sont admis sous conditions :

- si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics,
- si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés

En zones N stricte et en micro-secteurs Ne, pour les bâtiments existants d'une surface minimum de 50 m² si le clos et le couvert sont assurés à condition de ne pas modifier leur aspect général (insertion dans le paysage) :

- leur extension et leur aménagement dans la limite de 200 m² de SHON au total (extension + existant) ;
- leur reconstruction à l'identique des surfaces en cas de sinistre sans changement de destination ;
- leurs annexes, rapprochées de 20 m maximum des constructions principales et limitées par une SHOB (surface hors-œuvre brute) de 20 m² maximum, sauf les piscines pour lesquelles cette superficie maximale sera de 50m².
- Les équipements d'infrastructure susceptibles d'être réalisés dans la zone dans la mesure où toutes les précautions sont prises pour assurer leur bonne insertion dans le paysage.
- Les clôtures.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les démolitions.

En secteur Np et Nps, les ouvrages nécessaires à l'exploitation et au contrôle des captages.

- L'extension des bâtiments liés aux installations sportives communales.
- Les observatoires de nature prenant en compte l'insertion dans le paysage (aménagements légers d'accueil du public)
- Les abris de chasse de l'A.C.C.A.

En secteur Nl les installations de loisirs : camping-caravaning et les bâtiments liés à cette activité.

En secteur Nc, l'aménagement et la transformation sans modification de volume des bâtiments existants en équipements publics ou privés (hôtels, restaurants, services, bureaux, activités de loisir et de détente) et les annexes nécessaires à leur fonctionnement.

En secteur Nj, les abris de jardins.

Le permis de démolir sera exigé pour les constructions traditionnelles existantes (répertoriées dans le document graphique du plan de zonage).

Dans les secteurs indicés " ri " :

- Les constructions admises dans les alinéas ci-dessus sont également autorisées sous réserve que leur niveau habitable ou utilisable soit situé au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que toute partie du bâtiment située sous cette cote ne soit ni habitée, ni aménagée (sauf protection par cuvelage étanche). En outre, il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de prendre toutes les dispositions techniques pour se prémunir contre ces risques naturels.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

L'article R.111.2 du Code de l'Urbanisme, rappelé dans le titre I Dispositions Générales, reste applicable.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

■ A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée est soumise à autorisation du Préfet, exception faite de l'alimentation à l'usage privée d'une famille propriétaire de l'habitation qui doit être déclarée en mairie.

Assainissement / eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux

L'installation des réseaux d'électricité et de téléphone sera subordonnée à une étude de tracé en vue d'assurer la protection du site. Ils seront enterrés. Les déboisements pour le passage de ces réseaux doivent être limités.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle nécessitant un dispositif d'assainissement autonome, la surface minimum du terrain est fixée à 1000 m² conformément au règlement sanitaire départemental.

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

■ Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

■ Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les constructions autorisées à l'article N 2 doivent être édifiées en recul au minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

■ Toutefois pour des raisons de sécurité, d'architecture ou tenant aux particularités du site, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites et notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie: visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

■ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

■ Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux

prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

■ Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions autorisées à l'article N 2 est mesurée en tout point du bâtiment à l'aplomb du terrain naturel avant travaux, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Cette hauteur, mesurée à l'égout de toiture, ne doit pas excéder 7 mètres.

ARTICLE N 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET DES ABORDS

L'article R.111.21 du Code de l'Urbanisme visé dans les Dispositions Générales (Titre I) demeure applicable.

Toutefois, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Implantation et architecture

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Exhaussements ou affouillements

Ils seront strictement limités à l'assise de la construction sans dépasser 0,70 m en déblai ou remblai. Les caves sont autorisées.

Les murs de soutènement seront en pierre ou en enrochement.

Clôtures :

Si la clôture relie deux bâtiments existants implantés à faible distance l'un de l'autre ou en prolongement de bâtiment, elle peut être en maçonnerie d'une hauteur maximum de 2.00m,

obligatoirement enduite et surmontée d'une couverture si la hauteur est supérieure à 1,50m. Dans tous les autres cas, les clôtures seront végétales : haie taillée en hauteur à quatre mètres maximum composée d'essences locales, bordée ou non d'un grillage avec éventuellement une murette enduite de 0,50 m de hauteur maximum.

Les clôtures anciennes en pierres sèches doivent être préservées.

Les dispositions ci-avant pourront être adaptées pour favoriser les constructions économes en énergie, recourant aux énergies renouvelables, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

Dispositions concernant les constructions traditionnelles existantes (répertoriées dans le document graphique du plan de zonage, au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme)

Leurs aménagements, extensions et surélévations doivent respecter la simplicité des volumes, la forme rectangulaire du bâtiment et le type de toitures à deux pans sans accident (jacobines, chien-assis ou outeaux) avec un faitage parallèle à la plus grande longueur.

Les ouvertures existantes ou à créer doivent présenter, de préférence, des proportions plus hautes que larges à l'exception des portes de garage et de remise.

Doivent être sauvegardés :

- les éléments traditionnels, tels que les larges avancées de toiture couvrant les balcons et les escaliers notamment.
- les maçonneries en pierres, en galets alternés de lits de pierres ou de briques qui ne doivent pas être recouvertes d'enduit.
- les constructions du type maisons dauphinoises avec toiture à quatre pans et coyaux.
- les couvertures de toiture en tuile écaille ou en lauze.

Les couleurs doivent respecter les dominantes suivantes :

- ton " pisé ou galet " (du beige ocré au gris beige) pour les enduits de façades réalisés à la chaux aérienne éteinte avec grattage ou brossage superficiel.
- ton rouge vieilli ou rouge nuancé vieilli pour les matériaux de couverture.
- tons pastels vieillis, teinte noyer vieilli, blanc, chêne ou chêne moyen pour les boiseries.

Les enduits seront réalisés suivant les règles de l'art à la chaux "aérienne éteinte pour le bâtiment ". Un grattage ou un brossage permettront de faire apparaître la teinte de l'agrégat en surface de manière homogène.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la construction doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création de plantations d'accompagnement correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.

Pleine terre :

- Pour assurer l'aspect végétal et le caractère naturel de la zone, faciliter l'infiltration des eaux

pluviales et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, la partie non occupée du terrain doit obligatoirement être rendue perméable : plantée ou engazonnée, libre de tout matériaux imperméable et de toute construction enterrée.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet