

Commune de Saint Priest de Gimel
Plan Local d'Urbanisme
février 2019

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE
Zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ZONE N

CHAPITRE I CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE

La zone naturelle, ZONE N, équipée ou non, fait l'objet d'une protection compte tenu de la qualité des sites, des milieux naturels et paysages.

Elle recouvre une vaste étendue répartie sur l'ensemble du territoire communal,

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique, aux abords de l'A89 et la RD1089.

Elle est partiellement couverte par un périmètre d'exposition au bruit des transports terrestres, délimité sur le document graphique, où les constructions à l'usage d'habitation seront autorisées sous réserve qu'elles répondent aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur.

Cette zone est concernée par un emplacement réservé à l'aménagement de la D26.

La zone naturelle comprend des secteurs particuliers :

➤ **secteur N2** : secteur construit de patrimoine rural où seront autorisés la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, le changement de destination du bâti existant et les constructions nouvelles complémentaires et annexes.
Il obéit à des règles particulières aux articles N.1, N.2, N.10 et N.11 du règlement.

➤ **secteur Np** : secteur faisant l'objet d'une protection stricte compte tenu de la qualité du paysage et de la sensibilité de l'environnement. Cette zone recouvre des secteurs dispersés sur le territoire communal, notamment les abords des étangs, des ruisseaux.

Il obéit à des règles particulières aux articles N.1 et N.2 du règlement.

Il est partiellement soumis au Code Forestier.

➤ **Secteur NLM** : secteur admettant des sports motorisés. Il obéit à des règles particulières aux articles NL.2 du règlement.

➤ **Secteur Npt** : secteur situé autour du site de Ruffaud comprenant des constructions, installations et équipements destinés aux activités touristiques et de loisirs du site et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du site.

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules,

Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage à l'exception de ceux admis par l'article N.2,

Le stationnement de caravanes isolées habitées ou non hors des installations destinées à cet effet, telles les aires de camping et de caravaning,

Les parcs d'attraction, aires de jeux et de loisirs ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public,

Les terrains de sports motorisés, à l'exception des celles admises par l'article N.2 sur les zones réservées à cet effet,

Les parcs résidentiels de loisirs,

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N.2.

Toutes les constructions, à l'exception des constructions admises sur l'article N.2.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

➤ **secteur N2** :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article N.2

➤ **secteur Np** :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article N.2

➤ **secteur NLm** :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article N.2

➤ **secteur Npt** :

Toutes constructions à l'exception de celles autorisées à l'article N.2,

ARTICLE N.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations ne sont admises que sous réserve de la non-altération de la qualité du paysage et des milieux,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone,

Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif,

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, l'extension mesurée des bâtiments existants, la construction de bâtiments annexes et le changement de destination dans la mesure où les qualités urbaines, architecturales et paysagères sont respectées,

Les constructions ou installations directement nécessaires aux activités de chasse et pêche,

Les opérations d'affouillement ou d'exhaussement des sols, sous réserve qu'elles contribuent à l'insertion des ouvrages, des voies nouvelles, des installations et des constructions dans le site, qu'elles ne soient pas réalisées en dehors de l'emprise des dits ouvrages, voirie, installations et constructions.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation sur les espaces boisés classés.

Les éléments architecturaux à protéger identifiés sur le document graphique sont soumis à permis de démolir.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément architectural à protéger identifié sur le document graphique en application du 7^o de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

➤ **secteur N2**

Sont admis uniquement :

La réhabilitation, la rénovation, l'aménagement, le changement de destination des constructions existantes sous réserve que les qualités urbaines, architecturales et paysagères soient respectées,

L'extension des constructions existantes et la construction d'annexes bâties à condition d'être mesurées.

➤ **secteur Np**

Sont admis uniquement :

La réhabilitation, l'aménagement et les annexes des constructions existantes.

➤ **secteur NLm**

Sont autorisés uniquement :

Les sports motorisés

➤ **secteur Npt :**

Sont admis uniquement, sous réserve d'une intégration rigoureuse dans les paysages et l'environnement du site, et dans le respect strict des possibilités d'aménagement offertes aux sites classés et aux espaces naturels constituant les lieux :

- les constructions, installations et équipements nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du site de Ruffaud, en lien avec une activité touristique et de loisirs, tels que, les bâtiments à usage commercial, de restauration et d'hébergement, les constructions nécessaires au gardiennage, à l'accueil du public, à la direction et à la surveillance du site, et tout équipement nécessaire au fonctionnement et à l'exploitation du site de Ruffaud,

- la rénovation, le changement de destination, la démolition et l'extension de tous les bâtiments existants sur le site,
- les constructions, installations ou équipements nécessaires à la pratique des activités culturelles, sportives, de plein air ou de loisirs,
- les aires de stationnement, les aires de jeux, les cheminements piétonniers et le mobilier destinés à l'accueil ou à l'information du public indispensables au fonctionnement et à l'exploitation du site de Ruffaud.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Section 2A. Conditions relatives à l'équipement et à la configuration des terrains

ARTICLE N.3 ACCÈS ET VOIRIE

ACCES

Cf. Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme (Titre I du règlement)

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions de sécurité de circulation en fonction du trafic généré, de défense contre l'incendie et de collecte d'ordures.

Les nouveaux accès directs sur l'A89 seront interdits.

En dehors des panneaux d'agglomération et en fonction du règlement de la voirie départementale, les nouveaux accès directs sur la RD1089, la D26 et la D978 seront interdits en dehors des carrefours aménagés après accord des services techniques gestionnaires de la voie.

Les accès groupés seront privilégiés.

VOIRIE

Les voies nouvelles devront permettre d'assurer l'approche :

- du matériel de lutte contre l'incendie et de sécurité,
- des véhicules de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse seront évitées.

Dans le cas de la réalisation des voies se terminant en impasse, elles seront aménagées afin de permettre aux véhicules légers et de collecte d'ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N.4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement individuel ou collectif et à l'alimentation électrique et téléphonique devront être

conformes aux prescriptions des règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Les raccordements aux réseaux publics seront enterrés à l'intérieur de la limite de propriété.

Eau potable :

Cf. titre I article 5, dispositions générales

Eaux usées :

Cf. titre I article 8, dispositions générales

Assainissement :

L'assainissement sera conforme aux modalités prévues dans le plan de zonage d'assainissement approuvé.

La zone naturelle est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage.

Les autres secteurs des zones naturelles seront assainis de manière autonome.

Eaux pluviales :

Cf. titre I article 7, dispositions générales

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, le système naturel de recueil des eaux pluviales (haies, fossés, bassins d'orage...) sera utilisé.

Électricité :

Cf. titre I article 9, dispositions générales

ARTICLE N.5 CARACTÉRISTIQUES DES UNITES FONCIERES

La surface et la forme des terrains devront être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

Section 2B. Conditions relatives au projet

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

En l'absence de constructions contiguës, toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A89,
- 75 mètres par rapport à l'axe de la D1089,
- 25 mètres par rapport à l'axe de la D978,
- 12 mètres par rapport à l'axe de la D26 et D26E3
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

Des implantations différentes peuvent être autorisées en extension des bâtiments existants sous condition de respecter au minimum le recul des bâtiments déjà implantés, si celui-ci est inférieur aux dispositions énumérées ci-dessus.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE N.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade*, sans qu'elle soit inférieure à 3 mètres.
(Schéma de principe sur glossaire)

Les piscines non couvertes affleurant le niveau du sol naturel seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

ARTICLE N.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Les façades des bâtiments non contigus situés sur une même unité foncière devront respecter une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

➤ **secteur Npt :**

Toute construction neuve sera implantée dans le périmètre ou à proximité immédiate des bâtiments et installations existants.

ARTICLE N.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat

6 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles)
ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée + 2 étages)

Pour les équipements et bâtiments d'exploitation

10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse

La hauteur maximale* mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 4 mètres (un étage) la hauteur maximale mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

(schéma de principe sur glossaire)

(* définition sur glossaire)

➤ **secteur N2**

Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur la hauteur de la construction limitrophe, à l'exception de celles dont la hauteur serait exceptionnellement trop basse ou trop élevée par rapport au contexte.

➤ **secteur Npt :**

Toute extension, surélévation ou construction neuve sera réglée sur la hauteur de la construction limitrophe, à l'exception de celles dont la hauteur serait exceptionnellement trop basse ou trop élevée par rapport au contexte.

ARTICLE N.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le périmètre de protection de Monuments Historique sur le plan des servitudes, toute construction, démolition, transformation ou modification d'aspect extérieur ou tout déboisement, doit être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Sont interdites toutes constructions se référant à un modèle d'architecture traditionnelle propre à une autre région : architecture de type provençal, chalets en rondins...

Les bâtiments annexes seront traités avec une qualité égale que les constructions principales.

La restauration et l'aménagement des constructions traditionnelles représentatives du patrimoine rural se feront dans l'objectif de maintenir ou de rétablir des dispositions d'origine, en ce qui concerne les éléments d'architecture, les matériaux, les couleurs et la mise en œuvre.

Les volumes de la construction devront s'intégrer au contexte à partir des vues d'ensemble du hameau ou de la partie concernée du village.

➤ **secteur Npt :**

Le plus grand soin sera apporté à l'aspect extérieur de toute extension, surélévation ou construction neuve. Toute extension, surélévation ou construction neuve fera l'objet d'une intégration rigoureuse dans les paysages et l'environnement du site, et dans le respect strict des possibilités d'aménagement offertes aux sites classés et aux espaces naturels constituant les lieux. Le secteur Npt étant presque intégralement situé dans le site classé de la Montane, tous travaux entrepris dans ce secteur Npt devront être soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de l'Inspecteur des Sites, de l'Architecte des Bâtiments de France et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Les toitures

Les toitures seront de préférence à deux pans symétriques, le faîtage en longueur, terminées éventuellement par des croupes ou des demi – croupes,

Dans le cas d'une façade avec croupe, la longueur du faîtage doit être supérieure ou égale à la demi-longueur de la façade.

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%,
Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé,

Les cheminées devront être placées le plus près possible du faîtage et les conduits regroupés afin de former les souches les plus épaisses possibles,

Les ouvertures en toiture seront en forme de lucarne ou de châssis dans la pente du toit.

Les toitures des lucarnes devront être à deux ou trois pentes (c'est à dire avec une croupe : lucarne dite "capucine").

Sont admis :

Les châssis et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture,

Les couvertures en métal, bois ou chaume.

Sont interdites :

Les tuiles canal et tuiles inspirées de la forme des tuiles canal (tuiles à onde, tuiles "romanes" et similaire).

Les toitures des lucarnes à une pente ou « chiens assis »,

Les lucarnes rampantes de grandes dimensions relativement à l'ensemble de la toiture,

Les lucarnes à jouées biaises,

➤ **secteur N2**

Sont admis :

Les bardeaux d'asphalte pailletés d'ardoise, les tuiles vieilles ou brun foncé sont admis.

➤ **équipements et bâtiments d'exploitation agricole et d'activités**

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25°, soit entre 14% et 46%, dont les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Les façades

Les murs séparatifs, les murs pignons, mitoyens ou non, seront traités avec une qualité égale que les façades principales,

Les revêtements de façade seront réalisés dans la tonalité proche de la pierre du pays, beige, ocre beige, sable, en fonction des pierres locales ; ou en bardage bois de teinte mat (le blanc, l'orangé, de ton chêne ou pin seront exclus) ; ou en pierre de pays appareillée selon les usages locaux.

Quand les maçonneries seront réalisées en pierre elles utiliseront les pierres de pays appareillées selon les usages locaux, les joints beige ou dans la tonalité proche de la pierre.

Sont interdits :

Les enduits au ciment gris ou blanc, les enduits à grain épais et à finition de surface irrégulière,

L'emploi à nu des matériaux destinés à être revêtus, enduits, peints ou traités,

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,50 mètres par rapport au terrain naturel,

➤ **restauration des constructions anciennes**

Les pentes, dispositions et détails (lucarnes, houteaux, épis de faîtage...) des toitures existantes seront maintenus ou restitués.

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle ou en tuile plate de teinte ardoise.

Le maintien et la réfection des couvertures existantes en tuiles plates de terre cuite de teinte naturelle (rouge vieilli) sont autorisés.

Dans la mesure du possible, les menuiseries, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées si elles sont en bon état ;

Les menuiseries remplacées ou nouvelles seront réalisées dans les mêmes épaisseurs et profils que les menuiseries existantes ;

Les fenêtres neuves respecteront le dessin des petits bois des fenêtres existantes.

La surélévation ainsi que les nouveaux percements devront respecter les règles de composition et notamment les axes des percements existants

Les ouvertures créées auront de manière générale la forme d'un rectangle d'une proportion verticale élevée, dans un rapport de 1 de large pour 1,4 de haut minimum.

Quand les maçonneries existantes sont constituées de pierres de taille, les moellons dégradés devront être remplacés par des pierres de même origine ou par le matériau d'aspect le plus proche, suivant l'appareillage ainsi que les détails des chaînages et linteaux,

Les maçonneries de pierres de tailles sont destinées à être jointoyées. Les maçonneries de moellons sont destinées à être enduites.

Les enduits et les joints devront être réalisés à l'aide d'un mortier de chaux, en finition grattée, lissée, talochée, essuyée ou jetée à la truelle, dans les tonalités proches de celles de la pierre.

Pour les façades commerciales, la hauteur de la vitrine ne devra pas dépasser celle du rez-de-chaussée.

Les clôtures existantes construites en pierres du pays seront conservées et restaurées.

Sont interdites :

Les toitures terrasses.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE N.12 STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Cf. titre I article 10, dispositions générales

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques pour les constructions nouvelles et être dimensionné en fonction de la destination de la construction y compris pour le stationnement de courte durée.

ARTICLE N.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes tels les haies champêtres, les arbres de haute tige, les arbres fruitiers, les bosquets, les boisements riverains des cours d'eau, des milieux aquatiques et des zones humides, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les massifs forestiers seront conservés et entretenus ou remplacés en densité et en qualité sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Les boisements seront interdits dans les milieux aquatiques et les zones humides. L'entretien des berges des cours d'eau et des étangs, sera réalisé en fonction des orientations définies par le syndicat et la commune.

Obligation de planter :

Des rideaux de végétation et des éléments de liaison seront plantés d'arbres de moyen port ou de haies, afin de diminuer l'impact des installations et travaux divers lors qu'ils sont autorisés et de favoriser l'insertion avec le milieu bâti existant et le milieu naturel.

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation et aires de stationnement seront plantées ou engazonnées, avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m².

Un plan des espaces libres sera intégré au permis de construire.

Camping et caravanage :

Les emplacements de camping et de caravanage seront matérialisés et plantés d'arbres et arbustes et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

Les aires de stationnement

Les stationnements seront plantés à raison d'un arbre de moyen port pour 4 emplacements et entourés de haies de feuillus d'essences rustiques.

Une coupure verte en forme de haies de feuillus d'essences rustiques sera réalisé tous les 10 emplacements.

Les essences

Les essences locales seront utilisées au minimum sur 50% des plantations :

Arbres de haute tige : chêne, charme, frêne, érable, tilleul, hêtre, châtaignier, ...

Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers, ...

Arbustes : noisetier, houx, saule marsault, aubépine, lilas, chèvrefeuille, prunellier, bourdaine, cornouiller, prunier, amélanchier, sureaux, symphorine, troène, ...

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.