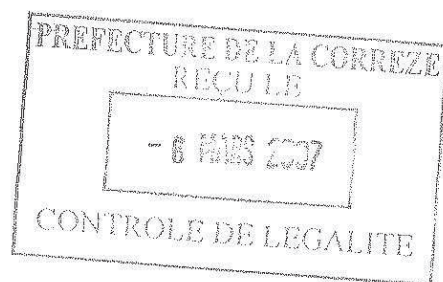


Commune de Saint Priest de Gimel
Plan Local d'Urbanisme
REGLEMENT
Janvier 2007

1. Dispositions générales



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R111.2 à R 111.24 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R111.15, R 111.21, qui restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111.1 du dit code.

Outre les dispositions ci-dessus, relatives aux articles R111.2 à R 111.24, sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire.

Lotissements : sont applicables les règlements des lotissements pendant leur durée de validité en application des articles L315.2 et L315.8 du code de l'Urbanisme

Servitudes d'utilité publique : sont applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées ou susceptibles d'être créées ultérieurement, en application de législations particulières. Ces servitudes sont décrites dans le sous-dossier « servitudes d'utilité publique » figurant dans les annexes du PLU.

Sites archéologiques : sont applicables les dispositions du Code du Patrimoine et notamment les articles L 114.3 et L 114.6 relatifs à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance, le livre V et notamment l'article L 531.14 relatif aux découvertes fortuites et les articles L 521.1, L 522.1, L 522.8, L 523.1 à L 523.14 et L 524.1 à L 524.16 relatifs à l'archéologie préventive, ainsi que le décret n° 5004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Reculs par rapport aux voies : en application de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes les constructions devront respecter un recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation et de 100 mètres des autoroutes, voies express et déviations.

Cet article s'applique sur les périmètres identifiés à ce titre sur le plan de zonage.

Il ne s'applique sur les espaces urbanisés de Gare de Corrèze et de la Z.A.C. de La Montane.

Zones de bruit : en application de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, l'arrêté préfectoral du 17 septembre 1999 classe la N89, aujourd'hui RD1089 parmi les axes bruyants de type 2 ou 3, selon le tronçon et l'autoroute A89 parmi les axes bruyants de type 2.

En conséquence :

- Dans une bande de 150 m selon le tronçon de part et d'autre des bords de la chaussée de la RD1089 et de sa déviation,
- Dans une bande de 250 m de part et d'autre des bords de la chaussée de l'A89.

Les bâtiments à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux normes en vigueur. Ces secteurs sont identifiés sur le plan de zonage et l'arrêté préfectoral figure dans les annexes du PLU.

Installations classées : sont applicables les dispositions du code de l'Environnement

Publicité : sont applicables les dispositions de la loi n° 79-1150 du 29 novembre 1979 relative à la publicité, aux enseignes et pré-enseignes et ses décrets d'application.

Terrain enclavé

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Autres codes et servitudes

Se superposent également aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, du Code des communes, du code des postes et télécommunications, de la Loi sur l'Eau, etc.

Et s'il y a lieu :

les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- les zones d'aménagement différé,
- le droit de préemption urbain,
- les zones d'aménagement concerté,
- les périmètres sensibles,
- les périmètres de restauration immobilière,

les dispositions du décret du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les permis de construire sont soumis aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE

Le PLU délimite :

une zone urbaine

La zone urbaine (U) est celle dans laquelle les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Les équipements nécessaires sont :

- les équipements d'infrastructure (voirie, eau, électricité, assainissement),
- les équipements de superstructure (administratifs, scolaires, sociaux).

B. MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

1. Modification du zonage

La révision simplifiée du PLU conduit à modifier le zonage par le changement d'affectation de parcelles actuellement situées en zone N vers une nouvelle zone AUe à vocation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Le zonage avant et après modification du PLU accompagne la présente notice (cf. planches « Zonage du PLU avant modification » et « Zonage du PLU après modification »).

2. Modification du règlement

La création d'une zone à vocation d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable implique de modifier le règlement de zone AU en ajoutant un secteur particulier dit AUe destiné à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Extrait du règlement du PLU avant et après modifications

Avant modification

Après modification

Des zones à urbaniser

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

AU D1089
AU Gare Nord
AU Gare Sud
AU Puy Salmon Nord
AU Puy Salmon Sud
AU Etang de Brach
AU La Croix Rouge Est
AU La Croix Rouge Ouest
AU Brach Nord
AU Brach Centre
AU Au Mons
AU Pouymas-Haut

Des zones à urbaniser

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement **lorsqu'elles existent**.

AU D1089
AU Gare Nord
AU Gare Sud
AU Puy Salmon Nord
AU Puy Salmon Sud
AU Etang de Brach
AU La Croix Rouge Est
AU La Croix Rouge Ouest
AU Brach Nord
AU Brach Centre
AU Au Mons
AU Pouymas-Haut

La Zone AUe est destinée à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

Des secteurs sont définis selon la nature de l'occupation :

une zone urbaine à vocation économique

Zone Ui, partiellement urbanisée, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.

Zone Uim Zac de la Montane

ZONE UL, zone urbaine partiellement bâtie destinée à accueillir des équipements de loisirs, sport et de culture

une zone naturelle partiellement bâtie

Secteur N1 : secteur constructible de taille et de capacité limitées en extension des villages et hameaux où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages

Des mesures particulières concernent l'insertion des constructions nouvelles.

une zone naturelle

La zone naturelle est celle, équipée ou non, où les constructions sont interdites ou limitées.

Des secteurs sont définis selon la nature de l'occupation :

Secteur N2 : secteur construit de patrimoine rural, où seules sont autorisées la réhabilitation, l'aménagement, l'extension, le changement de destination du bâti existant et les constructions nouvelles complémentaires et annexes.

Secteur Np : secteur de protection strict par des mesures concernant le paysage et l'environnement où tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation est interdit.

Secteur NLm : secteur pouvant accueillir des loisirs motorisés

Des zones à urbaniser

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

AU D1089

AU Gare Nord

AU Gare Sud

AU Puy Salmon Nord

AU Puy Salmon Sud

AU Etang de Brach

AU La Croix Rouge Est

AU La Croix Rouge Ouest

AU Brach Nord

AU Brach Centre

AU Au Mons

AU Pouymas-Haut

La zone à urbaniser ZONE 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation d'activités économiques et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications du PLU.

une zone agricole

La zone agricole, ZONE A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.

des emplacements réservés

les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme),

Le nombre d'emplacements réservés s'élève à 6 :

ER n°1 au profit de la commune de Saint Priest pour l'élargissement d'un chemin permettant l'accès à une zone à urbaniser

ER n°2 au profit du Département de la Corrèze pour l'élargissement de la D26 entre le Moulin de Saint Priest et le village de Brach

ER n°2 au profit du Département de la Corrèze pour l'élargissement de la D26 au Bourg ancien de Saint Priest,

ER n°4 au profit de la commune de Saint Priest pour l'aménagement de la station d'épuration

ER n°5 au profit du Département de la Corrèze pour l'élargissement l'aménagement du carrefour entre la D26 et la D1089

des espaces boisés classés

dans les espaces boisés classés, les défrichements sont interdits, les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans la limite de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

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 des

travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU

Toute construction ou installation qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une conduite de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de celui-ci, le raccordement à une ressource privée est accepté exceptionnellement à condition que l'eau soit de qualité conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ELECTRICITE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution et desservie par une ligne de capacité suffisante. En l'absence de celle-ci, le projet devra comporter une source d'énergie privée suffisante et adaptée à la destination de la construction.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Les constructions sont admises sous réserve que soient réalisés, conformément aux dispositions des règlements en vigueur, les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon un système de pré-traitement et contrôle des débits à établir.

Les eaux pluviales en provenance des toitures et des surfaces imperméabilisées devront être en priorité recueillies et infiltrées sur la parcelle.

En cas de raccordement au réseau collectif, les eaux pluviales seront recueillies, traitées et stockées par des aménagements réalisés sur la parcelle et avant leur rejet en débit contrôlé sur le domaine public.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe à proximité. Des exonérations sont possibles dans les cas fixés par l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par l'arrêté du 28 février 1986.

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L 2224.10 du code général des collectivités territoriales, ou à défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la

réglementation en vigueur, sera exigé. Si c'est le cas, l'assainissement autonome devra respecter les techniques d'assainissement définies par le Schéma Directeur d'Assainissement pour le terrain concerné. Une filière d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, pourra être utilisée lorsqu'elle sera justifiée par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

Dans les zones d'assainissement collectif, il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux industrielles devront être traitées selon la réglementation en vigueur. Si elles sont raccordées aux réseaux communaux, elles se feront selon un système de pré-traitement et contrôle des débits à établir. Par ailleurs, un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte.

ARTICLE 9 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, etc.) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 13, 14 et des différents chapitres des titre II et III du présent règlement.

« Dispositions particulières au domaine public ferroviaire

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Sont autorisés sur le domaine public ferroviaire :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire,
- les constructions, installations, et dépôts liés à l'exploitation ferroviaire correspondant notamment aux activités de stockage, entreposage conditionnement.

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 90 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

Dispositions particulières au domaine autoroutier

Les dispositions du plan local d'urbanisme ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Sont autorisés sur le domaine autoroutier :

- les constructions de toute nature, les installations et dépôts, nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'autoroute A89.

ARTICLE 10 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le stationnement des véhicules léger se fera selon les ratios :

Construction à usage d'habitation individuelle (garage ou place de parking) :

2 places extérieures par logement en dehors du garage

Construction à usage d'habitation collective (garage ou place de parking) :

1 place par logement de moins d'une et deux pièces

2 places par logement de trois pièces ou plus

Lotissement et groupement de constructions

En plus des places construites pour les logements, il sera aménagé à l'intérieur de chaque lotissement et groupement de constructions une place de stationnement par tranche de 5 logements, accessible directement par la voie de desserte.

Bureau

une place pour 25m² de SHON

Commerce

une place pour 30m² de surface de vente

Hôtels et restaurants

Le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction de la capacité d'hébergement de l'établissement.

Salles de spectacles et de réunion

1 place de stationnement pour 5 places.

Ateliers artisanaux

1 place par 100 m² de planchers.

Établissements d'enseignement :

1 place par classe du 1^{er} degré,

2 places par classe du 2nd degré,

1m² de stationnement réservés aux deux roues par 10m² de classe

Installations industrielles, artisanales et les dépôts :

1 place de stationnement VL pour 100m² de SHON,

Hébergement de vacances :

1 place par logement

Emplacements de camping ou de caravanning :

1 place par emplacement

Terrains de sport et installations sportives couvertes

à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

En application des dispositions de l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme, « Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. »

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au quatrième alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan des espaces libres conformément à la loi Paysage.

ARTICLE 12 CONSULTATION SNCF, D'EDF ET DE GDF

Tout projet d'aménagement ou de construction sur une unité foncière jouxtant le domaine public de la SNCF, d'EDF et de GDF fera l'objet d'une consultation préalable de ce service.

ARTICLE 13 DECLARATION ET AUTORISATION

Sont soumis à déclaration ou à autorisation en raison de la mise en application du PLU

Les constructions soumises à permis de construire (L 421.1 et suivants du code de l'Urbanisme)

L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L. 441-1 à L 441-3 du Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article R442-1.

Les démolitions des constructions comme des murs et constructions annexes sont soumises à autorisation dans le périmètre de protection des monuments historiques en application de l'article L 430. 1 et L430-2 à L430-9 du code de l'urbanisme et sur les éléments architecturaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L123.1.7) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 PERIMETRES DE PROTECTION

D'une façon générale et en préalable à tout dépôt, le demandeur vérifiera si la parcelle supportant le futur projet se trouve ou non concerné par les périmètres de protection instaurés au titre des législations relatives à la protection du patrimoine culturel et/ou naturel en vigueur dans la commune (lois de 1913, 1930 et 1983) et qui en tant que servitudes d'utilité publique font l'objet de prescriptions spécifiques réglementaires :

- périmètre de protection du château de Saint Priest de Gimel, inscrit à l'inventaire des monuments historiques
- protection du site inscrit de la vallée de la Montane

En outre, la commune est concernée par la protection d'une forêt située à l'étang de Ruffaud, soumise au régime forestier des bois et forêts.

ARTICLE 15 AUTORISATION DE VOIRIE

Tout ouvrage réalisé en limite des voies publiques devra faire l'objet d'une autorisation de voirie par le service gestionnaire compétent.

ANNEXE RECOMMANDATIONS

Il est recommandé :

- Que les nouvelles sorties particulières de voitures sur les voies publiques ou privées ouvertes au public disposent d'une plate-forme d'attente de moins de 10% de pente sur une longueur minimum de 4 mètres, comptée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée en tenant lieu.
- Que les groupes de plus de deux garages individuels ou parkings ne présentent qu'un seul accès charretier sur la voie publique.
- Que les seuils des accès piétonniers et automobiles se fassent à l'altimétrie de l'alignement.
- Que les voies nouvelles soient dotées d'un trottoir,
- Que des plantations soient réalisées au moins sur l'un des côtés de la voie,
- Que les profils assurent un bon écoulement des eaux.

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

Zone U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE ZONE U

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE URBAINE

La zone urbaine, ZONE U, partiellement bâtie, est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

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

ARTICLE U.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les constructions destinées aux établissements industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations de camping et de caravanage, ainsi que le camping et le stationnement hors terrain aménagé de caravanes et habités ou non,

Les habitations légères de loisirs

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage,

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

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

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

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, stationnement, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension de locaux existants ou encore d'un changement de destination des locaux, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules. Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE U.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

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

Pour être constructible, une unité foncière devra 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.

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

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 U.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 urbaine est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage d'assainissement.

Les autres secteurs de la zone 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 U.5 CARACTERISTIQUES 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 U.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de constructions contiguës, les constructions, y compris les annexes bâties respecteront un recul minimum de :

- 15 mètres par rapport à l'axe de la D1089,
- 12 mètres par rapport à l'axe de la D26,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE U.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 seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE U.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE U.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat :

9 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 1 étage + Combles)

ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée + 1 étage)

Pour les équipements

13 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)

ARTICLE U.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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.

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 ou du bourg.

Les toitures

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera de 35° minimum soit 70%,

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 couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé,

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 toitures terrasses,

Les couvertures en métal, bois ou chaume.

Sont interdits :

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

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes à jouées biaises.

➤ **Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat**

Les constructions à l'usage de commerces, bureaux, artisanat et équipements admettent 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

➤ **Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat**

Les parements bois seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

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 U.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 U.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 et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

Obligation de planter

Le minimum de superficie à planter ou à engazonner sera de 40 % de la surface du terrain, à l'exception des terrains réservés à la construction d'équipements publics.

Le nombre d'arbres de moyen port à planter sera au minimum d'un arbre pour 200 m² de la superficie laissée libre de toute construction.

Les aires de stationnement

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

Une coupure verte interne à l'aire de stationnement en forme de haies arbustives sera réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les essences

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

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

Arbres de moyen port : charme, sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers (milieux humides), ...

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

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

Zone AU

CHAPITRE I : CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

CHAPITRE I : CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Secteur AUe** : secteur destiné à l'implantation d'équipement de production et de distribution d'énergie renouvelable.

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.

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,
 Les installations de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,
 Les habitations légères de loisirs,
 Les dépôts de tous genres,
 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
 Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AU.2.
 Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,
 Les installations de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,
 Les habitations légères de loisirs,
 Les dépôts de tous genres,
 L'ouverture et l'exploitation de carrières,
 Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.
 Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article AU.2.
 Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

➤ **secteurAUe** :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE À URBANISER ZONE AU

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE AU

La zone à urbaniser, ZONE AU, recouvre des secteurs à caractère naturel destinés à être urbanisés de façon organisée à court ou à moyen terme, sous réserve du respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Elle est destinée à accueillir des habitations, commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Les orientations d'aménagement définissent pour chaque secteur un schéma d'aménagement particulier, comportant les équipements internes qui conditionnent leur ouverture à l'urbanisation :

- Les accès depuis des axes de desserte,
- Le tracé de principe des voies de desserte interne,
- Les nécessités de réalisation des réseaux,
- Le recul à respecter le long des axes de desserte.

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus, les constructions seront autorisées à condition que :

- Leur implantation ne remette en cause le schéma d'organisation d'ensemble,
- Elles soient desservies par les réseaux publics.

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

ARTICLE AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'activité agricole,

Les installations de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de tous genres,

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

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux. Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

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.

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

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux. Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

> **Secteur AUe**

Sont autorisés uniquement :

Les installations et constructions d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

> **Secteur AUe**

Les dispositions du présent article ne concernent pas le secteur AUe.

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

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

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

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

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux.

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE AU.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

Cf. Article R 111-4 du Code de l'Urbanisme et dispositions générales (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 voies de desserte devront respecter le schéma d'aménagement de principe défini dans les orientations d'aménagement.

En dehors des panneaux d'agglomération et en fonction du règlement de la voirie départementale, les nouveaux accès directs seront interdits sur la D26 en dehors des carrefours aménagés.

Les accès groupés seront privilégiés.

VOIRIE

Tout accès direct est interdit sur le périmètre extérieur. Les accès s'effectueront sur les voies à créer dans le respect des principes énoncés dans les orientations d'aménagement.

Les voies nouvelles doivent 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 AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

Toute construction devra être reliée au réseau public d'assainissement s'il existe ou à défaut à un dispositif individuel.

La zone à urbaniser est partiellement desservie par l'assainissement collectif tel qu'il est identifié sur le plan de zonage d'assainissement

Les autres secteurs de la zone 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, téléphone :

Cf. titre I, article 9, dispositions générales

ARTICLE AU.5 CARACTERISTIQUES 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 AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de constructions contiguës, les constructions, y compris les annexes bâties respecteront un recul minimum de :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres pour les autres bâtiments par rapport à l'axe de la D1089,
- 12 mètres par rapport à l'axe de la D26,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE AU.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 façades des bâtiments annexes dont l'emprise n'excède pas 30m², la longueur n'excède pas 10 mètres et la hauteur n'excède pas 3,20 mètres peuvent être implantés sur la limite séparative.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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.

ARTICLE AU.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat :

9 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 :

13 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).

ARTICLE AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé,

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").

➤ **Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat**

Les constructions à l'usage de commerces, bureaux, artisanat et équipements admettent 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.

Sont admis :

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

Les toitures terrasses.

Les couvertures en métal, bois ou chaume.

Sont interdits :

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.

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes à jouées biaises

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

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux. Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

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.

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

Les constructions seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements dans la zone, à condition que leur implantation ne remette pas en cause les orientations d'aménagement et qu'elles soient desservies par les réseaux. Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

> **Secteur AUe**

Sont autorisés uniquement :

Les installations et constructions d'équipements de production et de distribution d'énergie renouvelable

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale y compris mur d'assise ou de soutènement de pourra dépasser 1,50m.

> **Secteur AUe**

Les dispositions du présent article ne concernent pas le secteur AUe.

Les façades

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 ou du bourg.

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.

➤ Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les parements bois seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

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} ^{pas} pourra dépasser 1,50m.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 AU.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 espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés sur des superficies équivalentes sur la parcelle.

ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSMaintien 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 espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés 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

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.

ARTICLE AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONSMaintien 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 espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 30% de la parcelle ou replantés 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.

> Secteur AUe

Le maintien des plantations existantes n'est pas obligatoire dans la mesure où le porteur de projet s'engage à remettre le site en état à l'issue de l'exploitation.

Obligation de planter

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.

> Secteur AUe

L'obligation de planter ne concerne pas le secteur AUe.

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

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.

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 réalisée tous les 10 emplacements.

Les piétons

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les clôtures

Sauf si elles sont construites en pierre de pays, les clôtures sur la rue, les espaces publics et les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques mélangées.

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,...

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées,...

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Zone 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A URBANISER ZONE 2AU

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone à urbaniser à long terme, ZONE 2AU recouvre des secteurs à caractère naturel dont l'équipement est insuffisant.

Elle est réservée à une urbanisation future à long terme à vocation résidentielle et conditionnée par :

- Une étude d'aménagement adoptée par délibération du Conseil Municipal,
- La procédure de modifications ou de révision du PLU.

Cette zone est destinée principalement à accueillir de nouveaux logements, mais elle pourra également admettre des commerces, des services, des équipements hôteliers ainsi que des équipements publics.

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.

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

ARTICLE 2AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2AU.2.

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs,

Les dépôts de véhicules,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

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

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

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

Les constructions liées à l'activité agricole actuelle des terrains, à condition qu'elles soient de caractère temporaire,

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec les autres constructions,

Les charges d'équipement et celles nécessaires pour effectuer les raccordements aux divers réseaux publics existants ou prévus seront prises en charge par le constructeur en accord avec la commune.

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, stationnement, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules.

Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

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, voiries, installations et constructions.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE 2AU.3 ACCES ET VOIRIE

ACCES

L'aménagement devra prévoir, outre la desserte interne de la zone définie par l'étude, des accès et voirie extérieurs à la zone en fonction des nécessités induites par l'urbanisation nouvelle.

En fonction du règlement de la voirie départementale, les nouveaux accès directs sur la D26 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

Les accès groupés seront privilégiés.

VOIRIE

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions déterminées par les résultats de l'étude préalable.

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

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

Les voies 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 2AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'aménagement devra prévoir, outre la desserte interne de la zone définie par l'étude, des réseaux extérieurs à la zone en fonction des nécessités induites par l'urbanisation nouvelle.

Il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols, de maîtriser le débit ainsi que l'écoulement des eaux pluviales, et d'une manière générale, de conserver la capacité des émissaires naturels à laisser transiter les flots de crue.

Les projets d'aménagement doivent être accompagnés d'un projet de recueil, traitement et contrôle de débit des eaux pluviales.

L'utilisation du système naturel de recueil des eaux pluviales est recommandée : haies, fossés, bassins d'orage, ...

Tous les réseaux, de quelque nature que ce soit, et leurs raccordements aux réseaux publics seront enterrés.

ARTICLE 2AU.5 CARACTERISITIQUES DES UNITES FONCIERES

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

Section 2B. Conditions relatives au projet

ARTICLE 2AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de constructions contiguës, les constructions, y compris les annexes bâties respecteront un recul minimum de :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la D26,
- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE 2AU.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 seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE 2AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU.9 EMPRISE AU SOL

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Définies par l'étude préalable et le plan d'aménagement de la zone.

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE

Zone Ui

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES ZONE Ui

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone urbaine destinée aux activités économiques, ZONE Ui, partiellement bâtie, est destinée à l'accueil des établissements industriels, des entrepôts et des activités artisanales, commerciales et bureaux.

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.

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

ARTICLE Ui.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les installations de camping et de caravanage, ainsi que le stationnement de caravanes isolées habitées ou non,

Les habitations légères de loisirs

Les dépôts de véhicules,

Les aires de stockage et les expositions à l'air libre le long des voies publiques,

Les installations classées soumises à autorisation,

Les constructions destinées à l'habitat en dehors de celle autorisées dans l'article Ui.2,

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

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

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

Les constructions à l'usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage et en accord avec les bâtiments d'activités,

Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou dommage en fonction des résultats d'une étude d'impact.

Les équipements techniques publics indispensables aux constructions admises dans la zone, à condition que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le bâti existant,

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 identifié sur le document graphique en application du 7° de l'article L. 123-1 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE Ui.3 ACCES 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 la RD1089 seront interdits en dehors des carrefours aménagés.

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 Ui.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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.

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

Les autres secteurs de la zone seront assainis de manière autonome.

Eaux industrielles :

Les eaux industrielles devront être traitées selon la réglementation en vigueur.

Si elles sont raccordées aux réseaux communaux, elles se feront selon un système de pré-traitement et contrôle des débits à établir.

Par ailleurs, un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte.

Eaux pluviales :

Cf. titre I article 7, dispositions générales

Les constructions sont admises sous réserve que soient réalisés, conformément aux dispositions des règlements en vigueur, les aménagements permettant l'écoulement des eaux pluviales selon un système de pré-traitement et contrôle des débits à établir.

Sauf en cas d'exigences d'ordre technique, l'infiltration sur la parcelle après traitement sera privilégiée.

Si les eaux pluviales sont raccordées aux réseaux collectifs existants, elles le seront après traitement et en débit contrôlé.

Électricité

Cf. titre I article 9, dispositions générales

ARTICLE Ui.5 CARACTERISTIQUES 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 Ui.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de constructions contiguës, les constructions, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum de :

- 35 mètres pour les habitations et 25 mètres les autres bâtiments par rapport à l'axe de la D1089,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

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

Les constructions seront implantées 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 4 mètres.

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE Ui.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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 5 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE Ui.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ui.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera inférieure ou égale à :

Pour l'habitat,

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

Pour les équipements et activités

- 13 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)

ARTICLE Ui.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

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 ou du bourg.

Les toitures :

Les toitures à faible pente, entre 15° et 25° (soit entre 30% et 50%) seront réalisées dans les tons de gris et gris-bleu.

Sont admis

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

Les toitures terrasses.

Sont interdits :

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

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.

Les parements bois seront de teinte bois naturel et les parements métal seront de teinte sombre.

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.

Le béton apparent devra être réalisé à cet effet.

Les clôtures

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

Les clôtures seront réalisées en haies végétales, en claire-voie ou grillage ajouré doublé d'une haie végétale.

Un muret ou des haies protégeront les bennes poubelles et les coffrets des concessionnaires,

L'implantation et la nature des stockages seront définies sur le permis de construire,

Les stockages à l'air libre seront protégés par des écrans visuels végétaux ou bâtis

Sont interdits

Les clôtures en cannage ou en fils barbelés.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement**ARTICLE UI.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Cf. Titre I article 10, dispositions générales

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

Le stationnement des véhicules lourds se fera en fonction des nécessités propres à chaque implantation.

Les surfaces de stationnement sont placées de préférence en dehors des façades principales sur les voies publiques.

La surface de stationnement ne pourra excéder 1500 m² y compris les circulations ou 60 places d'un seul tenant. Si un plus grand nombre de places est nécessaire, la surface de stationnement sera fractionnée.

Le nombre d'emplacements prévus dans le respect des ratios peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de SHO si la densité d'occupation des locaux doit être inférieure à un emploi par 25 m² de surface de plancher.

ARTICLE Ui.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 espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 15% de la parcelle ou replantés 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 :

Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, aires de stationnement et de stockage seront engazonnées ou plantées et ce sur un minimum de 20% de la surface de la parcelle avec un minimum d'un arbre de moyen port pour 200 m² de la superficie laissée libre de toute construction.

Les voies internes seront bordées d'arbres d'alignement.

Les aires de dépôts seront masquées par des haies champêtres.

Les clôtures :

Les clôtures sur les voies et sur les limites séparatives seront doublées par des haies de feuillus d'essences rustiques.

Les aires de stationnement :

Les aires de stationnement seront entourées de haies champêtres et plantées à la raison d'un arbre de haute tige pour 2 places.

Une coupure verte interne à l'aire de stationnement en forme de haies arbustives sera réalisée tous les 10 emplacements.

Piétons :

Des circulations spécifiques seront aménagées pour les piétons.

Les essences

Les essences locales seront utilisées :

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

Arbres de moyen port : sorbier, alisier, bouleaux, osiers des vanniers (milieux humides), ...

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

Les haies arbustives seront composées de feuillus d'essences rustiques mélangées.

SECTION 3 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Commune De Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Zone Uim

Sur le périmètre de la Z.AC. de La Montane

DISPOSITIONS PARTICULIERES

CARACTERES DE LA ZONE

La zone est destinée aux activités secondaires et tertiaires, aux activités de stockage et d'entrepôts (notamment celles liées aux transports) ainsi qu'aux activités industrielles.

Un découpage en parcelles de grandes tailles est privilégié.

Cette zone est affectée par une zone de bruit localisée de part et d'autre de la R et de la future autoroute A89. Cette zone de bruit est reportée sur le plan des servitudes d'utilité publique.

De ce fait, les constructeurs devront prendre toutes les mesures utiles dans la conception des bâtiments susceptibles d'être touchés par les nuisances de l'A89 et de la R.

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

ARTICLE Uim 1 - SONT AUTORISES

- Les constructions à usage d'équipement collectif, commerce, hôtellerie et restauration, artisanat, bureaux et services, industrie, entrepôt commercial, stationnement,
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve :
 - * qu'elles soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements,
 - * que lorsque la surface hors oeuvre brute de la construction à usage d'habitation est supérieure à 5 % de la surface hors oeuvre brute de la construction à usage d'activités, la construction à usage d'habitation soit intégrée à la construction à usage d'activités et présente une image architecturale cohérente.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
-
- Les équipements liés à l'entretien des infrastructures
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que les mouvements de terre contribuent à l'insertion dans le site.
- Les enseignes, sous réserve de l'application des prescriptions de l'article 11 du présent règlement.

ARTICLE Uim 2 - SONT INTERDITS

- toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée à l'article 1,
- l'abattage des plantations existantes si elles ne gênent pas l'implantation du bâti,
- toutes lignes aériennes autres que celle existant sur le site et figurant sur le plan des servitudes.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uim 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

- Tout accès direct des lots (piétons et automobiles) est interdit sur tout le périmètre extérieur de la zone.
- Les accès s'effectueront sur les voies à créer et devront être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gêne possible à la circulation.

2 - Voirie

Voirie principale	:	largeur chaussée	7,00 m
		largeur trottoirs	2,00 + 2,50
Voie secondaire	:	largeur chaussée	7,00 m
		largeur trottoirs	1,50 + 1,50

ARTICLE Uim 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Les eaux industrielles devront être pré-traitées selon la réglementation en vigueur. Si elles peuvent être raccordées aux réseaux communaux, des conventions de déversement devront être établies. Sinon, le traitement complet avant rejet sera pris en charge par l'industriel.

b) Eaux pluviales

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

Les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront rejetées vers le système public d'évacuation des eaux pluviales.

Un séparateur d'hydrocarbures sera installé en aval de la collecte quelque soit la surface imperméabilisée de la parcelle.

3 – pollution atmosphérique

Toutes dispositions devront être prises dans le cadre de la réglementation en vigueur sur les installations classées pour la protection de l'environnement par les occupants afin qu'aucun rejet nocif ou nauséabond, incommodant la population, compromettant la santé ou la sécurité publique ou nuisant à la production agricole, à la conservation des constructions et au caractère du site, ne soit effectué dans l'atmosphère.

4 – Pollution par les bruits :

Les bruits seront limités de manière à répondre aux règlements en vigueur sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
Pour un confort acoustique des locaux, une isolation des façades devra être intégrée.

ARTICLE Uim 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le secteur sera divisé en lots privatifs en fonction de la demande.

Le découpage en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés de terrains non aménageables.

La largeur de façade d'un lot sur la voirie de desserte principale ne pourra être inférieure à 50 mètres.

ARTICLE Uim 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

A l'exception des constructions à usage d'équipement collectif correspondant aux superstructures techniques d'intérêt général, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie principale de 10 mètres. Un retrait de 10 mètres minimum sera également imposé le long de la voie ferrée.

Un alignement est imposé :

- 35 m par rapport à l'axe de la RD1089
- 30 m par rapport à la limite d'emprise de l'autoroute A89 (clôture)
- 15 m par rapport à la limite de voie, d'un côté des voies de dessertes

Des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec la topographie.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau fini de la voie.

ARTICLE Uim 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction en limite séparative est interdite.

La distance comptée horizontalement de tout point du 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 cinq mètres.

ARTICLE 8 Uim - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de distance minimale entre constructions sur une même propriété.

ARTICLE 9 Uim - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions établies ne devra pas être supérieure à 60 % de la surface de la parcelle acquise.

L'emprise réelle résultera de ce coefficient, mais également du respect des autres articles du présent règlement, et notamment de ceux concernant le stationnement (article 12) et les espaces libres (article 13).

ARTICLE 10 Uim - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une situation inférieure à celle du terrain naturel.

La hauteur totale en tout point de la construction à l'égout ne pourra excéder 15,00 m. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée en cas d'impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux ou pour des constructions spécifiques indispensables, tels que silos, souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseur, à condition que l'ensemble présente une image architecturale cohérente.

ARTICLE 11 Uim - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Par application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 et aux paysages naturels ou urbains.

Règles générales :

- l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts et les imitations de matériaux sont interdits
 - l'emploi de fibres ciment blanc et métal non traité en bardage ou en couverture sont interdits
 - les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage sauf lorsque ces coffrages auront été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques
 - les terrassements devront s'harmoniser au mieux avec la pente du terrain naturel
 - les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Un soin tout particulier devra être apporté aux façades constituant la vitrine sur la RN 89.

Stockage :

- Les stockages à l'air libre devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.
- L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire.
- La hauteur du stockage n'excédera pas 5 mètres.
- Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques).

L'emploi de canisse est interdit.

Harmonie architecturale :

Les bâtiments devront affirmer clairement par leur architecture, leur fonction propre d'une part, le caractère moderne et technologique de la zone, d'autre part. Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Matériaux employés :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité :

- l'aluminium anodisé ou laqué,

- l'acier laqué,
- le verre,
- le béton,
- le bois

Couleur :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris :

- gris clair au gris foncé en tonalité générale.

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

Toitures :

Les toitures seront **de préférence** à faible pente (pente comprise entre 15 et 25 %). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu.

Les toitures en terrasses **sont admises** et devront être recouvertes d'une membrane PVC grise. Les couvertures ne devront pas être visibles depuis le sol, elles seront cachées par un acrotère réalisé dans le même matériau que la façade.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains tels que toitures décollées des façades par un bandeau périphérique vitré, couverture suspendue par poutres tridimensionnelles (structure extérieure), verrière centrale en coupole ou en lanterneau triangulaire, éclairage en partie zénithale en toiture et en encorbellement sur la ou les façades ou tout autre moyen traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation. Ils devront toutefois rester en harmonie avec l'environnement existant.

Les toits en tuile sont interdits.

Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales :

- bardage à nervures horizontales,
- mur souligné par des brise-soleil, auvents, lisses,
- allèges filantes en verre clair, émaillé, aluminium, panneau à structures horizontales en béton clair,
- bandeaux, acrotères, auvents filants,
- tout élément pouvant contribuer à accentuer cet effet : joints en creux, lisse, effet de soubassement marqué.

Rappel : Les différentes façades seront toutes traitées avec une qualité égale.

Enseignes :

Les enseignes seront limitées à la présentation de la raison sociale de la Société, à l'exclusion de toute publicité de produits.

Les enseignes devront obligatoirement, si elles sont apposées au bâtiment, être intégrées dans le volume des façades et ne pas dépasser l'acrotère de la terrasse ou la ligne de faîtage.

Les panneaux et portiques sont interdits.

Eclairage sur parcelles :

- Les caissons lumineux sont interdits, excepté pour l'enseigne de la raison sociale apposée sur le muret d'entrée,
- les enseignes et lettres en éclairage néon sont interdits
- l'éclairage des enseignes sera réalisé en indirect par appliques ou projecteurs au sol.

Clôtures :

- les clôtures sont facultatives,
- les clôtures en fils barbelés sont interdites,
- les clôtures ou doublement de clôtures réalisés en végétations mortes (cannage,...) sont interdits,
- la hauteur maximale de la clôture sera de 2,50 m et la hauteur minimale de 1,25 m.

Côté emprise RN 89 et autoroute A89

Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudée et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.

La teinte de l'ensemble sera obligatoirement coordonnée avec celle dominante du bâtiment ou de couleur vert foncé, référence RAL 6005.

Les murets sous grillage sont interdits, ainsi que le doublement par des haies végétales autres que celles plantées en pré-verdissement lors de l'aménagement de la zone.

Autres limites

Les clôtures des autres limites pourront être constituées de haies vives, ou de grillage tel que décrit dans le paragraphe ci-dessus.

Les murets sous grillage sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum de 60 centimètres et d'un revêtement en enduit identique à celui des murets techniques.

Entrées de lots - murets techniques

Le portail sera implanté en recul de 1,50 mètre de la limite d'emprise.

En façade, un muret technique sera installé pour cacher les bennes poubelles, coffrets EDF, GDF,... auquel sera accroché obligatoirement le logo de l'entreprise.

ARTICLE 12 Uim - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

- a) Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface hors oeuvre nette.
- b) Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 30 m² de surface de vente.
- c) Pour les dépôts et autres installations de stockage, il n'est pas exigé de place de stationnement VL
- d) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
- e) Pour des constructions à usage hôtelier, il est exigé 2 places de stationnement pour 3 chambres.
- f) Pour les installations industrielles, il est exigé 1 place de stationnement VL par tranche de 100 m² de SHON

ARTICLE 13 Uim - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- a) Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.
- b) Une bande paysagée d'une largeur d'environ 10 m devra être impérativement respectée le long de la RN 89 et de l'emprise autoroutière. Ces plantations réalisées par l'Aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées.
- c) Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum **10%** de la surface totale de la parcelle.

Les arbres seront d'essences locales : châtaignier, chêne, pin sylvestre, bouleau

- d) Les aires de stationnement non attenantes aux bâtiments seront entourées de haies d'essences rustiques d'une hauteur taillée de 1 m. Il sera également demandé au minimum, un arbre de haute tige pour 100 m² de stationnement.
- e) Les aires de dépôts de matériaux pourront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.
- f) Les talus ne devront pas excéder une pente de 3/1 et une hauteur de 4 m et seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques.

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Zone UL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE DE LOISIRS ZONE UL

CHAPITRE I CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE DE LOISIRS

La zone urbaine de loisirs, ZONE UL, partiellement bâtie, est destinée à accueillir des équipements de loisirs.

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.

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

ARTICLE UL.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les établissements Industriels et les entrepôts commerciaux,

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules,

Le camping et le stationnement de caravanes habitées ou non, en dehors des terrains aménagés à cet effet,

Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UL.2,

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

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

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

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

Les constructions et installations à condition qu'elles soient destinées aux équipements publics et aux activités sportives, culturelles, de loisirs ou de tourisme, aux équipements d'hébergement touristique, aux activités de chasse et pêche,

Les aires de camping et de caravanage, sous réserve de la non-altération de la qualité du paysage et des milieux,

Les équipements techniques publics à condition qu'ils soient indispensables aux constructions admises dans la zone,

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 aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux activités de loisirs.

Les constructions destinées à l'habitat sous réserve qu'elles soient destinées au gardiennage des équipements.

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

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE UL.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 la RD1089 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 UL.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

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

En l'absence de constructions contiguës, en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière, les constructions, y compris les annexes bâties respectera un recul minimum de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la D1089,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

Les extensions des bâtiments existants pourront être implantées dans la continuité de leur alignement.

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

Les constructions seront implantées :

- 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)

ARTICLE UL.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 5 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE UL.9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UL.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

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)

ARTICLE UL.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les toitures

Les toitures seront de préférence à deux pans symétriques, le faîtage en longueur.

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

Les couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé,

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 toitures terrasses

Les couvertures en métal, bois ou chaume

Sont interdites :

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

Les lucarnes à jouées biaises,

➤ équipements

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,

➤ **Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat**

Les parements bois seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

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,

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE UL.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.

La surface de stationnement ne pourra excéder 1500 m² y compris les circulations ou 60 places d'un seul tenant.

ARTICLE UL.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.

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 engazonnées et plantées et ce sur un minimum de 50% de la surface de la parcelle.

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. L'aménagement d'aires de jeux pour enfants est obligatoire dans le cas de création d'un terrain de camping et de caravanage.

Les aires de stationnement

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. L'aménagement d'aires de jeux pour enfants est obligatoire dans le cas de création d'un terrain de camping et de caravanage.

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 UL.14 POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Zone N1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE PARTIELLEMENT BATIE N1

CHAPITRE I

CARACTÈRE DE LA ZONE NATURELLE PARTIELLEMENT BATIE N1

La zone N1, zone naturelle partiellement bâtie de taille et de capacité limitées sur les villages et hameaux, est destinée à une urbanisation limitée où seules sont autorisées les constructions qui ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

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.

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.

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

ARTICLE N1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à l'exploitation agricole,

Les constructions destinées aux établissements Industriels et entrepôts commerciaux,

Les installations et occupations du sol destinées au camping et au caravanage, ainsi que le camping et le stationnement hors terrain aménagé de caravanes habitées ou non.

Les habitations légères de loisirs

L'ouverture et l'exploitation de carrières,

Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir plus de 10 unités,

Les installations classées impliquant un périmètre de protection destinées aux activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage.

Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux autorisés à l'article N1.2,

ARTICLE N1.2 OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions destinées à l'habitat, sous réserve de leur intégration au paysage naturel et bâti,

Les constructions destinées à l'usage de bureaux, commerce, artisanat, stationnement, qu'il s'agisse d'une construction nouvelle, d'une extension de locaux existants ou encore d'un changement de destination des locaux, à condition qu'elles soient compatibles avec une zone d'habitat, notamment en ce qui concerne la production de nuisances atmosphériques, sonores et de circulation de véhicules. Le pétitionnaire devra s'assurer que l'activité ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

Les équipements techniques publics à condition qu'elles soient indispensables aux constructions admises dans la zone,

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, voiries, installations et constructions.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE N1.3 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.

En dehors des panneaux d'agglomération et en fonction du règlement de la voirie départementale, les nouveaux accès directs sur la D26 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 N1.4 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 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 schéma communal 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 N1.5 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 N1.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de constructions contiguës et en dehors de l'agglomération au sens du Code de la voirie routière toute construction, y compris les annexes bâties et à l'exception des murs de clôtures, respectera un recul minimum de :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la D26,
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales et privées ouvertes à la circulation automobile.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE N1.7 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 seront implantées à 3 mètres minimum de la limite séparative.

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE N1.8 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.

ARTICLE N1.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N1.10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale* des constructions sera égale à :

Pour l'habitat, commerces, bureaux, artisanat
6 mètres à l'égout du toit (Rez-de-chaussée + 2 étages+ Combles)
ou à l'acrotère, en cas de toiture terrasse (Rez-de-chaussée + 2 étages)

Pour les équipements
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)

ARTICLE N1.11 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.

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.

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 à celle des constructions principales.

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 ou du bourg.

Les toitures

Sont admis :

Les châssis, les fenêtres de toit et les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés dans le plan de la toiture, à condition que leur nombre soit limité, que leurs dimensions restent modestes et qu'ils soient encastrés dans le plan de couverture.

Les toitures terrasses.

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 dont les dimensions dépassent le tiers des dimensions du rampant,

Les lucarnes à jouées biaises,

Constructions anciennes traditionnelles :

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

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

de teinte ardoise.

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

Sont interdites :

Les toitures terrasses

Constructions neuves :

Les toitures seront de préférence à deux pentes symétriques, le faîtage en longueur, terminées éventuellement par des croupes ou des demi croupes dont les pentes seront identiques à celle des versants principaux de la toiture.

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%,

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 couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuile plate, tuile de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé.

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

➤ Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les couvertures seront de teinte gris ardoise ou très sombre.

Sont admises

Les toitures à faible pente, entre 8° et 25° soit entre 14% et 46%.

Les toitures terrasses.

Les menuiseriesConstructions anciennes traditionnelles :

Dans la mesure du possible, les menuiseries anciennes, portes, fenêtres et volets extérieurs seront conservées et restaurées.

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.

Les façades

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

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.

Constructions anciennes traditionnelles :

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 du parement 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.

Constructions neuves :

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

➤ Sur les équipements, commerces, bureaux et artisanat

Les parements bois seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

Les enduits devront être réalisés dans les tonalités proches de celles de la pierre employée sur les constructions rurales traditionnelles.

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,

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE N1.12 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 N1.13 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 et d'autres boisements existants, seront préservées et entretenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes en surface, nombre et nature.

Les espaces boisés seront conservés sur une superficie d'au moins 50% de la parcelle ou replantés 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.

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° 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.

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.

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Titre II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Zone A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ZONE A

CHAPITRE I CARACTERE DE LA ZONE A

La zone agricole, ZONE A, partiellement desservie par les réseaux, constitue un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de l'exploitation agricole du sol et de la qualité du paysage.

Elle comprend des secteurs dispersés sur l'ensemble du territoire communal, destinés à l'exploitation agricole et comprennent des constructions liées à cette activité.

Elle est partiellement couverte par un périmètre de recul le long des voies à grande circulation, délimité sur le document graphique.

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.

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

ARTICLE A.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols autres que celles destinées aux constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exception des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination tel qu'il est admis par l'article A2.

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

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

Seules sont autorisés - à condition de préserver le caractère agricole de la zone et sous réserve de la non-altération agronomique des sols :

Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations agricoles telles que : serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...

Les constructions destinées au logement de l'exploitant et leurs annexes tels que garages, abris de jardins, ...

Les bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage tels que : hangar, grange, coopérative agricole, ...

L'aménagement ou l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités agricoles ;

Les aménagements accessoires dans la mesure où l'activité est directement liée à l'exploitation agricole : tels que gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, local de vente des produits de la ferme sur le lieu d'exploitation, ...

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

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.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ARTICLE A.3 ACCES ET VOIRIE

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

Pour être constructible, une unité foncière devra 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.

Les nouveaux accès directs sur l'A89, la D26 et la D978 seront interdits en dehors des carrefours aménagés après accord des services techniques gestionnaires de la voie.

Les accès seront de préférence groupés.

ARTICLE A.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable, à l'assainissement 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.

Eau potable :

Cf. titre I article 5, dispositions générales

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau devra être reliée au réseau public d'eau potable.

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.

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

Tout projet de constructions de lignes électriques et de lignes téléphoniques devra être soumis pour avis aux services compétents.

ARTICLE A.5 CARACTERISTIQUES 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 A.6****IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, y compris les annexes bâties respecteront un recul minimum de :

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

(Schéma de principe sur glossaire)

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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.

ARTICLE A.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)

** la hauteur de la façade est mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère ou au pignon si celui-ci est orienté vers la limite séparative.*

ARTICLE A.8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

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 5 mètres.

(Schéma de principe sur glossaire)

ARTICLE A.9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.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 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)

ARTICLE A.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.

Les toitures

La pente des toitures à l'usage d'habitation sera égale à 35° minimum soit 70%,
 Les toitures seront de préférence à deux pans symétriques, le faîtage en longueur, terminées éventuellement par des croupes ou des demi – croupes,
 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 couvertures seront réalisées en ardoise naturelle, tuiles plates, tuiles de terre cuite à pureau plat, de teinte ardoise, brun, marron foncé,
 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 toitures terrasses.

Les couvertures en métal, bois ou chaume.

Sont interdits :

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

Les lucarnes rampantes dont les dimensions dépassent le 1/3 de la longueur de la toiture.

Les lucarnes à jouées biaises.

➤ équipements et bâtiments d'exploitation agricole

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 toitures terrasse.

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 admis

Le bardage bois

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.

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

Les parements bois seront de teinte bois naturel,

Les parements métal seront de teinte sombre,

Sont admises

Les maçonneries en parpaings non enduits.

Les clôtures sur les voies

La hauteur totale, y compris mur d'assise ou de soutènement, ne pourra dépasser 1,50 mètres.

➤ **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 admis :

Les châssis placés dans le plan de la toiture,

Les dispositifs de chauffage à énergie solaire placés sur la toiture, à condition qu'ils suivent la ligne de pente du toit.

Sont interdites :

Les toitures terrasses.

Section 2C. Conditions relatives aux équipements d'accompagnement

ARTICLE A.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 A.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 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 A.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

Commune de Saint Priest de Gimel

Plan Local d'Urbanisme

janvier 2007

Glossaire

GLOSSAIRE

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage des véhicules à moteur tels que les voitures.

Alignement : limite entre le domaine public et le domaine privé ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement : travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe : il peut s'agir d'un garage, abri de jardin, dépendance, local technique. Un bâtiment accolé et ayant un accès direct du bâtiment principal n'est pas considéré comme une annexe, mais comme une extension ; en revanche un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. Une annexe ne peut avoir la même destination que le bâtiment principal.

Camping – caravanage :

Caravane : « Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction »

(voir l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes : « Le garage collectif de caravanes » (article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme), et l'accueil de façon habituelle de plus de vingt campeurs sous tente soit plus de six tentes ou caravanes à la fois, doit être précédé d'une autorisation d'aménager le terrain et d'un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Le classement est prononcé par arrêté du PREFET après avis de la Commission Départementale d'Action Touristique.

Le camping et le caravanage peuvent être interdits, dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de la zone.

(voir en particulier les articles R. 442-2, R. 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

la nouvelle législation sur le camping et le caravanage distingue les camps de tourisme et les camps de loisirs, les aires naturelles de camping.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993).

Aires naturelles de camping : elle se caractérise par :

- Une superficie maximale de 1 ha,
- Une capacité maximum de 25 emplacements,
- Une période d'exploitation limitée à six mois.

(voir l'arrêté du 11 janvier 1993).

Stationnement isolé de caravanes : « Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ».

L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement isolé de caravanes peut être interdit dans certaines zones du PLU car incompatible avec la vocation de la zone.

Changement de destination : travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci.

Clôtures : elles sont soumises à déclaration préalable (sauf celles liées à l'activité agricole ou forestière) dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant leur nature, leur hauteur, leur aspect. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) : Le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Il fixe, sous réserve d'autres règles du PLU et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.

(voir l'article R. 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Surface hors œuvre brute : La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme de plancher mesurée en englobant les murs de chaque niveau de la construction.

Surface hors œuvre nette : La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction après déduction :

- a) 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,
- b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures, terrasses, balcons, loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,

- c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules,
- d) 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,
- e) 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 5 m² par logement, les surfaces de plancher 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 au rez-de-chaussée.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles : Elles sont :

- Soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres, vente ou réparation de matériel agricole, ...),
- Soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclue notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance : la distance est mesurée perpendiculairement à la façade.

Distance entre constructions : distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Emprise : projection verticale au sol de l'ensemble de la construction, à l'exclusion des éléments suivants : gouttières, avant toit. Autrement dit, il s'agit de la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment.

Espaces boisés classés – bois et forêts :

Espaces boisés classés : « Les PLU peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier ... ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

(voir le Code Forestier pour les autres cas).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf :

- Pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les cinq années précédentes,
- Pour les coupes rases de peupliers sous réserve de reconstruction de l'état boisé dans un délai de cinq ans après la coupe,
- Pour les coupes progressives de régénération naturelle prélevant moins d'un tiers du volume sur pied,
- Pour les coupes rases de taillis simple d'une surface inférieure à 3 hectares,
- Pour les coupes sanitaires (exploitation d'arbres morts ou dépérissants),
- Pour les coupes de jardinages.

(voir les articles L. et R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Bois non classés : les défrichements restent soumis à autorisation.

(voir l'article L. 311-1 du Code Forestier).

Extension de construction : augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité : le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer. Une nouvelle activité ne peut être créée.

Hauteur : voir schéma

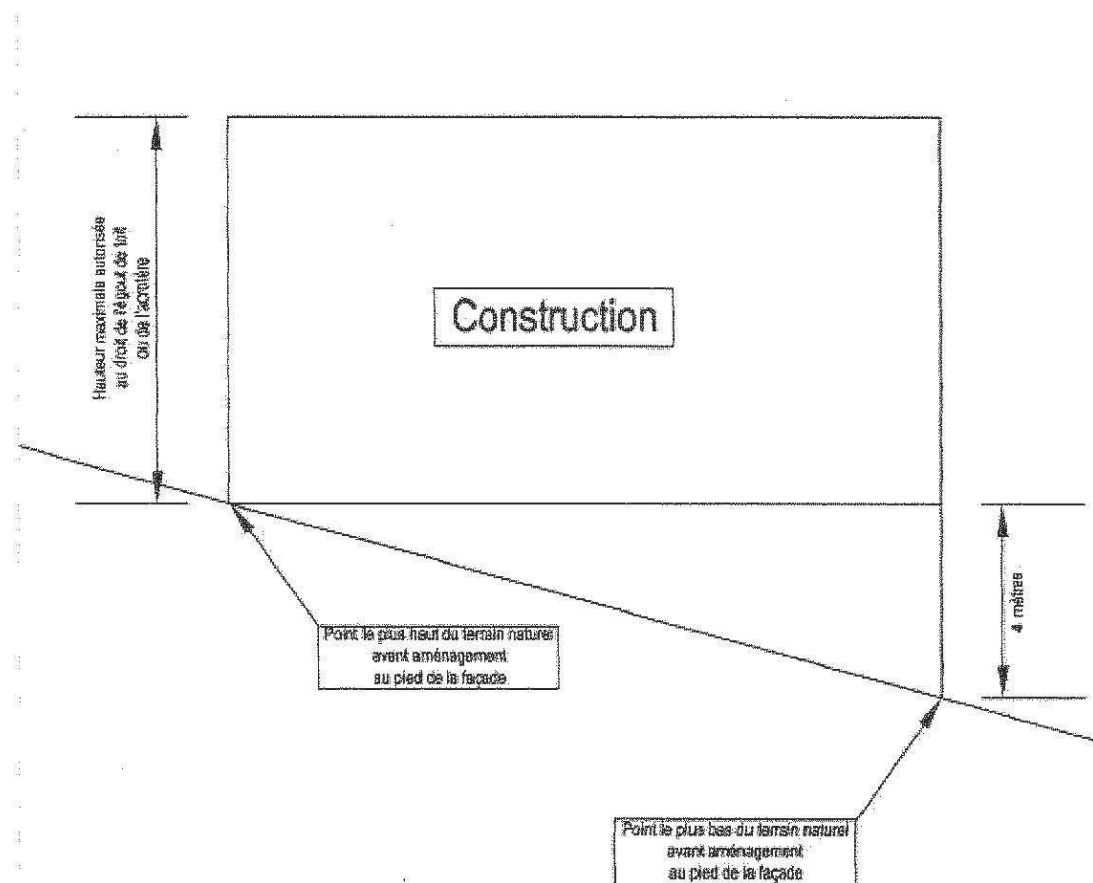
La hauteur du bâtiment est mesurée à la verticale à partir du point le plus haut du sol naturel antérieur à tous travaux d'aménagement pris au pied de la façade.

En l'absence de précision, elle est calculée au faîtage du toit.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés, outre les toitures et les murs pignons, des ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, garde-corps, antennes, ...

Afin de tenir compte de la pente des terrains, le point de référence de la mesure sera celui de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.

La hauteur mesurée à partir du point de plus basse altimétrie pris au pied de la façade ne pourra dépasser de plus de 3 mètres (un étage) la hauteur mesurée à partir du point de plus haute altimétrie pris au pied de la façade.



Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt publics : Sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, etc., dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.
Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratifs.

Installations et travaux divers : Outre le garage collectif des caravanes, les installations et travaux divers qui ne sont soumis à autorisation que si l'occupation du sol doit se poursuivre plus de trois mois, comprennent :

- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre des articles R. 443-4 et R. 443-7 du code de l'Urbanisme ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- Les affouillements et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans certaines zones, les installations et travaux divers (ou certains d'entre eux) peuvent être interdits ou autorisés sous conditions.

(voir articles R. 442-2 et suivants du code de l'Urbanisme).

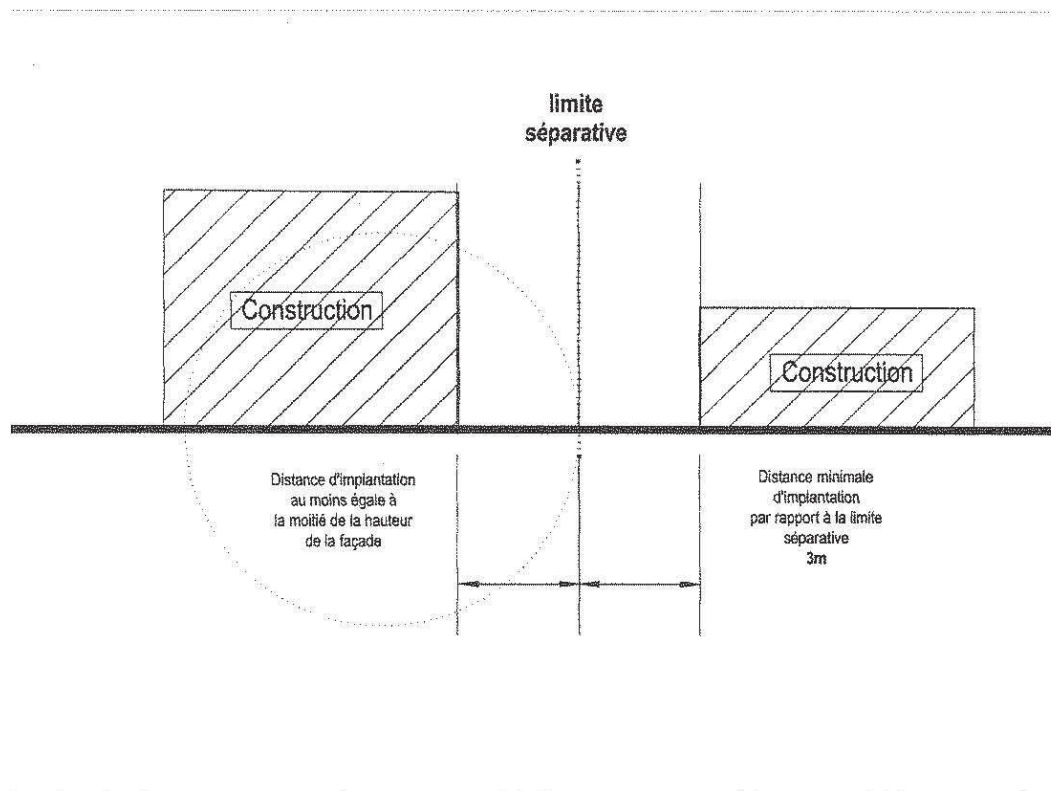
D'autre part, le Loi du 8 janvier 1993 a institué une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers pour tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un Plan d'Occupation des Sols.

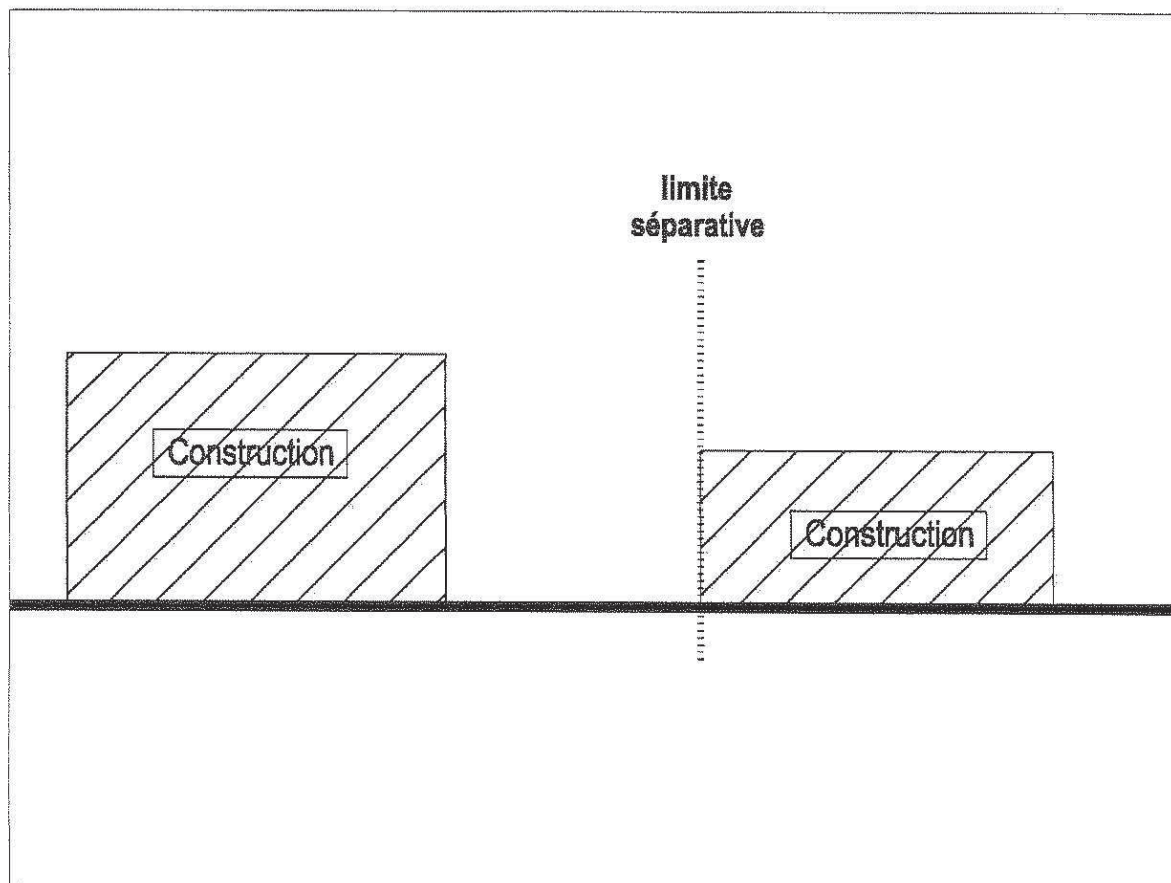
(voir article L. 442-2 du Code de l'Urbanisme).

Jouée : épaisseur d'un mur dans l'ouverture d'une porte ou d'une fenêtre.

Limites séparatives : voir schémas

Limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.





Lotissement : Constitue un lotissement ... toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété... Ces dispositions s'appliquent « notamment aux divisions en propriété ou en jouissance résultant de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, à l'exclusion toutefois des divisions résultant de partages successoraux ou d'actes assimilés lorsque ces actes n'ont pas pour effet de porter à plus de quatre le nombre des terrains issus de la propriété concernée.

(Définition de l'article R.315-1)

Lucarne : croisée ou châssis en saillie sur la pente d'un toit :

- Lucarne rampante : lucarne dont la pente suit celle du comble,
- Lucarne en « chien assis » : lucarne dont la pente est contraire à celle du comble.

Niveau : Les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Parcelle : fait référence aux unités cadastrales, permettant ainsi de renvoyer aux plans et à la matrice cadastrales.

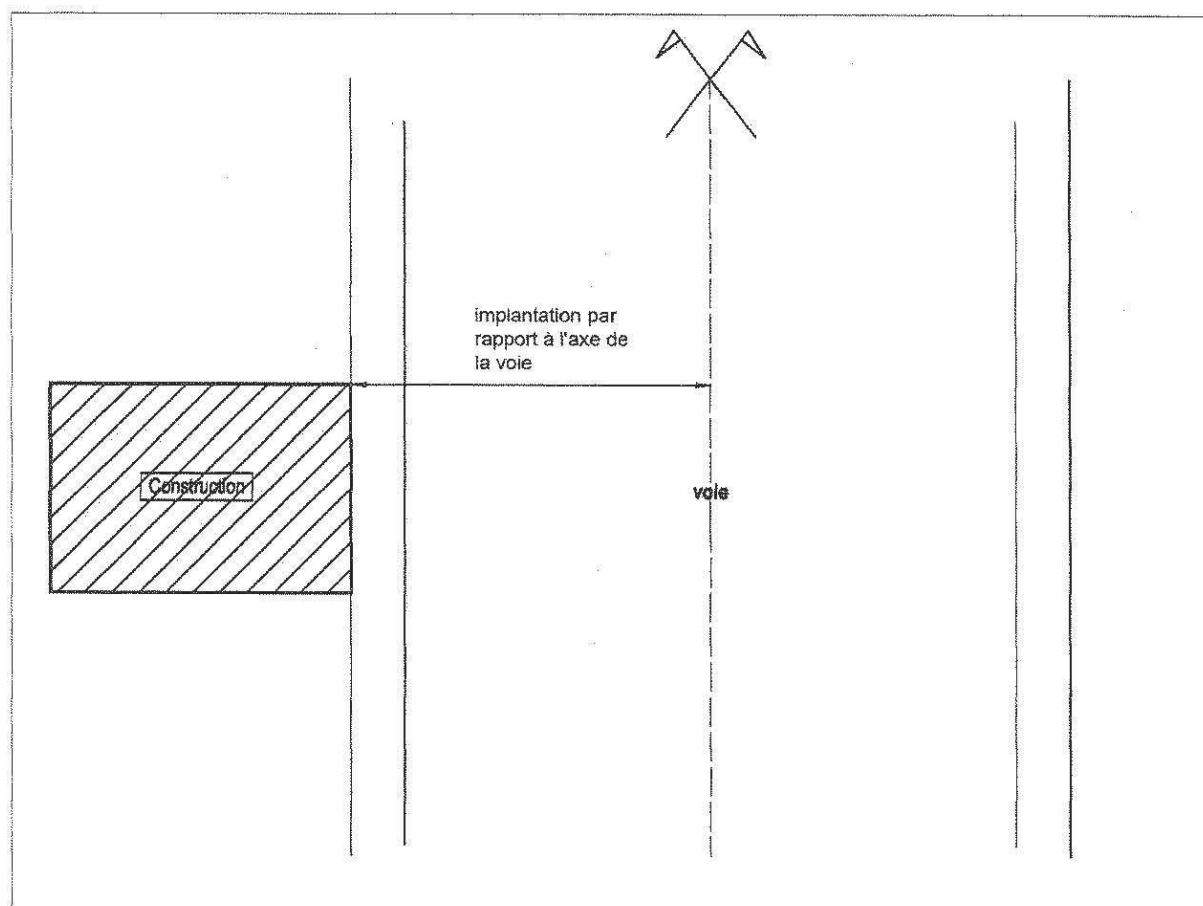
Pièces principales : sont désignées comme pièces principales, les pièces d'habitation ou de travail à l'exception des WC, salle de bains, entrée, dégagements, salle d'eau, dressing, cellier, garage.

Planté (plantation) : aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses, etc.). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs, etc.).

Recul, retrait : voir schéma

Il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants : balcon, auvent, marches, débords de toit, génioises, décorations, gouttières, etc..

En revanche, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir du toit.



Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale : elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Superficie de terrain : il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment des limites de zonage

Terrain : désigne une unité foncière.

Terrain de camping ou de caravanage : terrain nécessitant une autorisation au titre de l'article R. 443-7 du Code de l'Urbanisme.

Unité foncière : ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Voies : en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ou publiques existantes préalablement à l'autorisation. Les voies faisant partie du projet ne sont pas prises en compte.