



**APPROBATION** : 24/03/2022

**MODIFICATION n°1** : 06/07/2023

**MODIFICATION n°3** : 26/06/2025

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Règlement écrit



## **Sommaire**

<b>Sommaire</b>	<b>3</b>
<b>Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 1 : dispositions générales</b>	<b>7</b>
1- Champ d'application territoriale du règlement	7
2- Champ d'application de la règle d'urbanisme	8
3- Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol	9
4- Division du territoire en zones	14
5- Dispositions générales communes au territoire	17
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>39</b>
<b>CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>49</b>
<b>CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone UH</b>	<b>52</b>
<b>CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone UIc</b>	<b>55</b>
<b>CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone 1UIz</b>	<b>61</b>
<b>CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone 2UIz</b>	<b>72</b>
<b>CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone UIs</b>	<b>78</b>
<b>CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>81</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>84</b>
<b>CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone AUr</b>	<b>86</b>
<b>CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AUe</b>	<b>90</b>
<b>CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AU</b>	<b>92</b>
<b>Dispositions applicables aux zones agricoles</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone A</b>	<b>97</b>

<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>106</b>
<b>CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>108</b>
<b>Dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacités d’Accueil Limités</b>	<b>116</b>
<b>CHAPITRE 16 – Dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueils limités</b>	<b>117</b>
<b>Annexes</b>	<b>126</b>
<b>1-Lexique</b>	<b>128</b>
<b>2-Secteur de taille et de capacité d’accueil limités</b>	<b>132</b>
<b>3- Eléments de patrimoine à protéger au titre de l’article L.151-19 du CU</b>	<b>133</b>
<b>4-Bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination</b>	<b>135</b>
<b>5- Espèces végétales recommandées</b>	<b>187</b>
<b>6-Débits de fuite par commune</b>	<b>191</b>
<b>7-Aléas miniers connus</b>	<b>192</b>
<b>8-Recommandations pour l’insertion des constructions dans la pente</b>	<b>201</b>

---

# **Dispositions générales**



## CHAPITRE 1 : dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme relatives aux Plans locaux d'urbanisme.

Rappel que le contenu du règlement n'est pas modernisé au regard des décrets n° 2015-1782 et n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.

### 1- Champ d'application territoriale du règlement

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent sur le territoire intercommunal de la Communauté de Communes du Pays entre Loire et Rhône (CoPLER), à savoir les communes de :

- Chirassimont
- Cordelle
- Croizet-sur-Gand
- Fourneaux
- Lay
- Machezal
- Neulise
- Neaux
- Pradines
- Régny
- St Cyr de Favières
- St-Just-la-Pendue
- St Priest la Roche
- St-Symphorien-de-Lay
- St-Victor-sur-Rhins
- Vendranges

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la CoPLER.

Le règlement écrit est composé de plusieurs chapitres :

- **Des dispositions générales** définissant la portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, rappelant l'application de certaines dispositions générales, explicitant les différentes zones identifiées sur le territoire couvert par le PLUi, et énonçant des dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part ;

- **Le règlement de chaque zone** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLUi. Ces règles spécifiques complètent et se surajoutent aux dispositions communes de chaque zone visée au chapitre 5 sauf s'il en est disposé autrement.
- Les **annexes au règlement**

## 2- Champ d'application de la règle d'urbanisme

Dans les conditions prévues à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, les règles édictées par le PLUi sont opposables à tous types de travaux, constructions, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

### 2-1- Permis de démolir

Pour rappel, en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir sur les communes dont le conseil municipal a délibéré en ce sens.

### 2-2- Edification des clôtures

Pour rappel, en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme (et en dehors des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière), l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble des 16 communes suite à la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

### 2-3- Les affouillements et exhaussements

Pour rappel, en application de l'article R.421-19 k) et de l'article R.421-23 f) du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet des affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation (déclaration préalable ou permis d'aménager).

### 2-4- Travaux sur constructions existantes

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du PLUi, les autorisations ne peuvent être délivrées pour la modification de cette construction. A moins que (et sous réserve de dispositions du règlement du PLUi spécialement applicables à la modification des immeubles existants), les travaux envisagés rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires en cause ou s'ils sont étrangers à ces dispositions (Arrêt du CE n° 407445 du 04/04/2018)

### 2-5- Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié en application des dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation (PPRNPI) ou de risque pour la sécurité publique

### **2-6- Adaptations mineures**

Pour rappel, en application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLUi :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-5 du Code de l'urbanisme.

## **3- Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol**

### **3-1- Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le Code de l'urbanisme**

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLUi, notamment les articles suivants :

- **L'article R.111-2** : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;
- **L'article R.111-4** : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;
- **L'article R.111-26** : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- **L'article R.111-27** : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 3-2- Les servitudes d'utilité publique

Aux règles du PLUi de la CoPLER se surimposent des servitudes d'utilité publique annexées au PLUi affectant l'utilisation des sols.

Au titre de ces servitudes, le territoire de la CoPLER est notamment concerné par les contraintes suivantes :

#### 3-2-1-Servitudes relatives à la conservation du patrimoine :

- Les **périmètres de protection des monuments historiques** classés ou inscrits à l'inventaire et les sites naturels inscrits et classés : dans les parties du territoire concernées, les projets de construction et d'utilisation des sols sont soumis à accord de l'architecte des Bâtiments de France. Le PLUi comprend 6 monuments historiques classés ou inscrits ;
- Les **zones de présomption de prescription archéologique** figurent dans les annexes du PLUi. En outre, il est rappelé que toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire doivent être mises en œuvre.

#### 3-2-2-Servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique :

- Les **Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles** (PPRNP) sont destinés à la prévention des risques d'inondations sur le territoire du présent PLUi. Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le PPRNP, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques du règlement du PPRNP. Sur le territoire, 6 communes sont concernées par le PPRNPI approuvé des rivières Rhins et Trambouze (Neaux, Pradines, Régny, Saint-Cyr-de-Favières, Saint-Symphorien-de-Lay et Saint-Victor-sur-Rhins). A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, toute demande d'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.
- Dans le cadre de la **prévention des risques technologiques**, le tracé des **canalisations de transport haute pression de gaz** fait l'objet d'une servitude d'utilité publique: SUP I1 relative à la maîtrise de l'urbanisation et SUP I3 d'implantation et de passage. Le territoire de la CoPLER est concerné par la canalisation Bourg-de-Thizy – Amplepuis: les éléments complets d'information figurent en annexe de la liste des SUP du PLUi
  - o Dans une emprise de 4 m (1 mètre à gauche et 3 mètres à droite de la canalisation dans le sens bourg Bourg de Thizy-Amplepuis) une bande libre de passage non constructible et non plantable doit être maintenue.

- Il est obligatoire d'informer GRT gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de l'ouvrage.
- La réglementation anti-endommagement est disponible sur le site internet du Guichet unique des réseaux pour les Déclarations de Travaux et Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux.
- Les constructions réalisées dans les périmètres affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires devront respecter les **prescriptions d'isolement acoustique** définies dans les arrêtés du 9/01/95 et 30/05/96 figurant en annexe de la liste des Servitudes d'Utilité Publique. Sur la CoPLER, sont classées :
  - Pour les voies ferrées :
    - Ligne 783 000 du Coteau à St Germain au Mont d'Or
    - Ligne 750 000 de Moret Veneux les Sablons à Lyon Perrache
  - Pour les infrastructures routières
    - RN7 (Neaux, St Symphorien de Lay, Fourneaux, Machezal, Chirassimont)
    - RN82 (St Cyr de Favières, Vendranges, Neulise)
    - A89 (St Just la Pendue)

### 3-2-3 Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements :

- **La servitude de halage et de marchepied** (servitude EL3): les propriétés riveraines d'un **cours d'eau** ou d'un lac **domanial** sont grevées de servitudes. Le Fleuve Loire est concerné par :
  - Une servitude dite de marchepied et de halage. Cette servitude oblige notamment les propriétaires à laisser l'usage des terrains grevés de cette servitude au gestionnaire du cours d'eau, aux piétons et pêcheurs. Il leur est également interdit d'y planter des arbres ou de se clore.
- **La servitude relative aux voies ferrées** (servitude T1): est instituée sur des terrains riverains des chemins de fer pour assurer la visibilité sur les voies publiques. Les lignes Le Coteau à Saint-Germain-au-Mont-d'Or et Moret-Veneux-les-Sablons à Lyon Perrache sont concernées par cette servitude.
- **Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne** ou souterraine (servitude I4). Le territoire de la CoPLER est concerné par 1 ligne aérienne de 400Kv, 4 lignes électriques aériennes de 63KV, ainsi qu'un poste de 63Kv à Neulise.
- **Servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques** (servitude TP1) : il s'agit de servitudes permettant de maintenir un bon fonctionnement de ces équipements utilisés par la défense nationale ou la sécurité publique.

- **Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émissions et de réception contre les obstacles** (servitude TP2): il s'agit également d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de ces équipements.

### **3-3- Orientation d'aménagement et de programmation**

Pour rappel, les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUi ou sur certains secteurs particuliers. Le PLUi distingue plusieurs catégories d'OAP :

- OAP de bourg
- OAP aménagement
- OAP renouvellement urbain
- OAP RN7
- OAP de Gare
- OAP commerce et artisanat

Elles sont opposables dans les conditions de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un terrain est intégré dans le périmètre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), tous travaux, occupations ou utilisations du sol doivent être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

### **3-4- Modalités d'application des règles aux lotissements existants à la date d'opposabilité du PLUi**

En application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

### **3-5- Les sursis à statuer**

En application de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente, pour se prononcer sur une demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations peut décider de surseoir à statuer sur cette demande dans les cas suivants :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, lorsque la demande d'autorisation porte sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque les travaux, constructions ou installations objet de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque les travaux, constructions ou installations objets de la demande sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

4° À compter de la publication de l'acte créant une zone d'aménagement concerté ;

5° Lorsque les travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'État et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

### **3-6- Périmètres couverts par le droit de préemption urbain**

En application de l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain est applicable sur le territoire de la CoPLER. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

### **3-7- Les secteurs d'informations sur les sols**

L'Etat élabore, au regard des informations dont il dispose, des secteurs d'information sur les sols qui comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement (article L125-6 du code de l'environnement).

La liste des secteurs concernés et les obligations du maître d'ouvrage figurent dans un document dédié en annexe du PLUI.

## **4- Division du territoire en zones**

### **4-1- La zone urbaine dite « zone U »**

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle favorise la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

#### **41-1-Zone UA**

Centres anciens des bourgs, caractérisés par du bâti proche des voies ou à l'alignement, et en continuité. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Secteurs de densification et de mixité fonctionnelle, destinés à accueillir des logements, ainsi que les équipements, services et activités qui concourent à la vitalité d'un centre urbain.

Le secteur UA1 correspond aux périmètres de centre-ville commerçant où il s'agit de préserver et développer la diversité commerciale.

#### **41-2-Zone UB**

Quartier des Cités Jalla à Régnny, anciennes cités ouvrières localisées face à l'usine Jalla. Secteur caractérisé par un bâti totalement homogène et spécifique dans sa forme et son architecture, avec des logements individuels groupés implantés à l'alignement. Sa morphologie urbaine particulière et sa vocation résidentielle sont à préserver.

#### **41-3-Zone UC**

Quartiers d'extension récents des bourgs caractérisés par un habitat composé principalement de maisons et de petits ensembles collectifs. Secteurs de densification opportune autour des cœurs historiques, dont la fonction résidentielle est à maintenir, tout en permettant l'évolution des activités économiques et équipements existants.

#### **41-4-Zone UH**

Quartiers d'habitats individuels peu denses et de quelques hameaux fortement bâtis et déconnectés des bourgs. Secteurs dont le développement résidentiel doit être limité, du fait de l'éloignement des centres bourgs et des contraintes environnementales. La fonction résidentielle y est à maintenir ainsi que l'évolution limitée des activités économiques existantes.

### **41-5-La zone urbaine spécialisée à destination économique dite UI**

#### **41-5-1-Zone UIc**

Secteur de développement commercial majeur de Lafayette à St Symphorien-de-Lay et du secteur de la gare de Régnny, dont l'activité commerciale est à conforter.

**4-1-5-2-Zone 1Ulz**

Secteur économique des Jacquins à Neulise, dont l'activité industrielle et artisanale est à conforter.

**4-1-5-3-Zone 2 Ulz**

Secteur économique correspondant aux zones d'activités économiques aménagées, dont la vocation industrielle et artisanale est à conforter.

**4-1-5-4-Zone Uls**

Secteurs économiques correspondant aux entreprises existantes à proximité des centres-bourgs, dont il s'agit de permettre l'évolution.

**4-1-6-La zone urbaine spécialisée à destination d'équipements et de loisirs dite UE**

Secteurs de loisirs ou d'équipements en zone agglomérée ou à proximité immédiate, dont il s'agit de conforter les équipements collectifs.

**4-2- La zone à urbaniser dite « zone AU »**

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

**4-2-1-Zone AUr**

Secteurs de développement à vocation d'habitat dans lesquels les constructions sont autorisées, soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les OAP et le règlement.

**4-2-2-Zone AUe**

Secteurs de développement à vocation économique dont l'ouverture est subordonnée à une procédure de modification du PLUi.

**4-2-3-Zone AU**

Secteur de développement à long terme nécessitant une révision du PLUi pour être ouvert à l'urbanisation.

**4-3- La zone agricole dite « zone A »**

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

### **43-1-Zone A**

Secteur d'intérêt pour le maintien et le développement de l'activité agricole, correspondant à des parcelles agricoles exploitées ou présentant une qualité agronomique. Des groupes d'habitations sont également implantés dans la zone A.

### **43-2- Zone Ap**

Secteur agricole d'intérêt paysager majeur à préserver, y compris des constructions agricoles pour des raisons de protection du paysage. Peu nombreux, ils concernent les espaces très visibles depuis les grands axes (RN7) et constitutifs des silhouettes ou des abords qualitatifs de certains bourgs.

### **43-3-Zone Am**

Secteur agricole situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

### **43-4 Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil limitées (STECAL) à caractère exceptionnel**

La zone A comporte des STECAL qui correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées. Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste complète figure en annexe du règlement. Ils font l'objet d'un chapitre spécifique de ce règlement.

### **43-5 Changements de destination**

Dans la zone A, certains bâtiments agricoles sont identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destinations. La liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement.

Pour rappel, ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## **4-4- La zone naturelle et forestière dite « zone N »**

Conformément à l'article R.123-8 du code de l'Urbanisme, la zone N correspond des zones naturelles et forestières équipées ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

### **44-1-Zone N**

Secteurs dont les caractères existants (parcs, forêts, zones humides ...) sont à conserver et dans lesquels les constructions sont réglementées.

### **442- Zone Nco**

Espace naturel et forestier d'intérêt majeur identifié comme support de continuité écologique, inconstructible pour toute destination et dans lequel les constructions existantes sont règlementées.

### **443- Zone Nm**

Secteur naturel et forestier situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

### **444- Zone Nt**

Espace naturel à vocation touristique, destiné à l'accueil d'une tour paysagère panoramique porté par le Département de la Loire

### **445- Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil limitées (STECAL) à caractère exceptionnel**

La zone N comporte des STECAL qui correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées. Ces secteurs sont identifiés au document graphique et listés en annexe du règlement. Ils font l'objet d'un chapitre spécifique de ce règlement.

### **446- Changements de destination :**

Dans la zone N, certains bâtiments agricoles sont identifiés comme pouvant faire l'objet de changement de destinations. La liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement.

Pour rappel, ce changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. (CDNPS)

## **5- Dispositions générales communes au territoire**

Les prescriptions réglementaires contenues dans ce chapitre s'appliquent à toutes les zones du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

### **5-1- Prescriptions réglementaires particulières**

#### **5-1-1- Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts à créer ou à modifier**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et numérotés par commune.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe du PLUi, donne toutes les précisions sur la destination de chacun de ces emplacements et le bénéficiaire.

### **5-1-2- Alignements commerciaux à protéger**

Des alignements commerciaux à protéger sont identifiés au document graphique : sur ces alignements sont interdits le changement de destination des locaux existants pour conserver la priorité des rez-de-chaussée aux commerces de détail, et éviter ainsi leur transformation en logements, garages, bureaux ou services.

### **5-1-3- Eléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

#### **5-1-3-1- Eléments de paysage à protéger pour des motifs écologiques (L151-23)**

Le document graphique du règlement identifie et localise les éléments de paysage. En outre, il délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques, en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont protégés comme suit :

#### **Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau, zones humides**

Des bandes ou des emprises inconstructibles sont délimitées au plan de zonage du PLU autour des cours d'eau permanents ou intermittents, sur les zones humides connues et sur les axes de ruissellement identifiés.

Dans ces emprises, les utilisations ou occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions,
- Le drainage et plus généralement l'assèchement du sol,
- L'imperméabilisation des sols.
- Toutes installations pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et des sols,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie à l'exception
  - Des travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau,
  - Des travaux nécessaires à l'entretien des équipements agricoles (curage des retenues collinaires) sans augmentation de la surface ou du volume
  - Des travaux d'amélioration de la qualité écologique

#### **Pelouses sèches**

Dans ces emprises, les utilisations ou occupations du sol suivantes sont interdites :

- Toutes nouvelles constructions,
- L'imperméabilisation des sols
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie

#### **Bosquets, haies, alignement d'arbres, espaces boisés, ripisylve :**

La destruction des éléments protégés (Bosquets, haies, alignement d'arbres, espaces boisés, ripisylve) est interdite sauf pour motif sanitaire ou de sécurité publique.

Dans ces cas, ils devront être reconstitués dans les mêmes proportions (linéaire supérieur ou équivalent) avec des essences identiques à celles supprimées ou sélectionnées parmi celles listées en annexe, sur le site ou à proximité du site.

### **Vergers, jardins et parcs participant aux fonctionnalités écologiques :**

Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Les fonctionnalités écologiques des éléments protégés (Vergers, jardins et parcs en milieu urbain) doivent être préservées. Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisés. Une construction légère par secteur repéré est autorisée dans une limite de 2,50 m de hauteur au faitage et d'une surface plancher ou d'emprise au sol de de 8 m<sup>2</sup>.

### **5-132-Eléments de patrimoine à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19)**

Le document graphique du règlement identifie et localise les éléments de paysage et délimite les sites et bâtiments à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ces éléments sont énumérés dans une liste en annexe du présent règlement qui en précise les caractéristiques.

Ces éléments sont protégés comme suit :

#### **Eléments et sites bâtis d'intérêt architectural**

La démolition totale ou partielle d'une construction, ensemble de constructions ou élément de patrimoine repérés est interdite à l'exception des travaux de conservation ou de remise en valeur.

Pour les travaux effectués sur les constructions identifiées :

- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales).
- Les éléments d'architecture ancienne ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration
- Autant que possible, les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux

Pour les extensions des constructions identifiées ou ses annexes:

- Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle
- Les extensions ou annexes doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.
- Un soin particulier sera apporté à l'insertion, l'harmonie avec l'existant afin de ne pas dénaturer le caractère patrimonial du site, tant dans les matériaux utilisés, que les ouvertures, la toiture et la volumétrie.

- L'architecture contemporaine peut être admise sous réserve qu'elle mette en valeur le bâti traditionnel et soit en harmonie avec celui-ci.

### **Vergers, jardins et parcs en milieu urbain ayant un intérêt paysager :**

Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent conserver leur aspect végétalisé prédominant. Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion et à leur mise en valeur sont autorisés. Une construction légère par secteur repéré est autorisée dans une limite de 2,50 m de hauteur au faîtage et d'une surface plancher ou d'emprise au sol de 8 m<sup>2</sup>.

### **5-1-4 Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global**

Le PLUi comporte deux servitudes d'attente de projet global :

- sur l'ancien site industriel Jalla à Régnny
- sur un secteur de développement de l'habitat à Regny

Dans ce périmètre reporté au document graphique, les constructions et installations d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> sont interdites pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLUi, de même que les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes.

### **5-1-5 Secteurs impactés par des risques connus**

**Risques miniers :** L'emprise globale de l'aléa minier figure au plan de zonage pour les communes concernées (Lay, Saint Symphorien de Lay, Fourneaux, Regny). Les cartographies des sous-secteurs et préconisations réglementaires figurent en annexe du règlement du PLUi, et doivent être prises en compte lors de toute autorisation d'urbanisme

Sur les secteurs concernés dont l'enveloppe est portée au document graphique :

- Les constructions ne sont admises qu'à condition que soit assurée la prévention des risques pour la sécurité publique.
- Toute demande d'autorisation au titre du droit du sol dans ces secteurs doit faire l'objet d'un avis de la cellule risque de la DDT

**Risque mouvements de terrain :** les constructions ne sont admises qu'à condition que soit assurée la prévention des risques pour la sécurité publique.

**Aléa retrait-gonflement argiles :** se référer à l'arrêté ministériel du 22/07/2020 définissant les zones exposées et le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les cartographies et préconisations figurent en annexe du PLUi.

**Risque radon** : se référer à l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français et à l'Arrêté du 20 février 2019 relatif aux informations et aux recommandations sanitaires à diffuser à la population en vue de prévenir les effets d'une exposition au radon dans les immeubles bâtis;

**Aléa inondation du fleuve Loire** : sur les secteurs concernés dont l'enveloppe est portée au document graphique (Cordelle et Saint-Priest-la-Roche), dans l'attente de l'approbation du PPRNPI de Feurs Villerest, se conformer au PAC signé le 19/08/2018 par le préfet de la Loire.

#### **5-1-6 Périmètre de protection autour des rives de plan d'eau de montagne**

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.

Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits à l'exception :

- Des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier
- des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée
- des aires naturelles de camping
- des équipements culturels dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux
- des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible
- des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée
- de l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

#### **5-1-7 Secteurs soumis à des prescriptions sanitaires particulières – Trame assainissement**

Dans les secteurs soumis à des prescriptions sanitaires identifiés dans le document graphique du règlement au titre de l'article R.151-31 du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles ne seront autorisées que lorsque la réalisation des travaux de mise en conformité du système d'assainissement aura été effective.

Cette prescription ne concerne pas :

- Les travaux d'extension, de création d'annexes et aménagement de bâtiments existants
- Les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui leurs sont nécessaires.

#### **5-2- Conditions de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies**

Tout terrain enclavé est inconstructible. Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage

aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

### 52-1 Accès

L'accès doit être localisé en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- La préservation et la sécurité des personnes (visibilité, vitesse, intensité du trafic...) ;
- Le type de trafic généré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- Les possibilités d'entrée et de sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- L'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci est en remblai.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

### 52-2 Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux terrains, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être adaptée à la morphologie du terrain d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

La voirie interne et principale de toute opération d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence et la continuité (en évitant les impasses) du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse :

- de plus de 35 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. L'aménagement de l'aire de retournement doit être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant la manœuvre des véhicules de sécurité incendie et de collecte des ordures ménagères.
- en deçà de 35 mètres, devront disposer d'un point de regroupement des bacs d'ordures ménagères au droit de la voie d'accès.

Tout aménagement de voirie devra gérer les eaux pluviales. Cette disposition s'applique pour la création de voiries nouvelles mais également pour les travaux de modification ou de réhabilitation des voiries existantes.

### 523- Dispositions relatives à la Loi Barnier, en dehors des secteurs ayant fait l'objet de dérogation

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

A ce titre, les infrastructures concernées sur le territoire de la COPLER sont :

- A89
- RN7, RN82
- RD9, RD9.3
- RD207

### 524 Dispositions relatives aux routes départementales en dehors des cas précédents

Le règlement de voirie départementale (adopté par le Département de la Loire le 16 juin 2014, et entré en vigueur par arrêté du Président du Département en date du 11 juillet 2014) est disponible sur le site [www.loire.fr](http://www.loire.fr).

### 525 Marges de recul des routes départementales

Les valeurs des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer.

NATURE DU RESEAU ROUTIER DEPARTEMENTAL	MARGES DE REcul PAR RAPPORT A L'AXE	
	Habitations	Autres constructions
Réseau d'Intérêt Local	15 m	15 m
Réseau d'Intérêt Général	25 m	20 m
Réseau Structurant	35 m	25 m
2X2 voies	50 m	35 m

La configuration physique des lieux ou les caractéristiques du projet global d'urbanisme peuvent justifier une adaptation dérogatoire de la valeur des marges de recul.

Les reculs particuliers suivants sont en outre, à respecter, au-delà des limites d'agglomération :

- Recul des obstacles latéraux : dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées, l'implantations la plus

éloignée possible du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

- Les extensions de bâtiments existants : tout projet d'extension de bâtiment existant à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment à l'intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.
- Servitudes de visibilité : les propriétés riveraines ou voisines des routes départementales, situées à proximité de croisements, virages ou points dangereux pour la circulation publique, peuvent être frappées de servitudes destinées à assurer une meilleure visibilité.

### **5-2-6 Accès sur les routes départementales**

Le long des routes départementales, la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L.113-2 du Code de la voirie routière.

Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès peuvent être interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R.111-6 du Code de l'urbanisme.

Si les conditions de sécurité de la route départementale ne sont pas réunies, l'autorisation peut être refusée ou des prescriptions d'aménagements peuvent être imposées.

En rase campagne jusqu'aux limites d'agglomération, le nombre des accès sur les routes départementales peut être limité dans l'intérêt de la sécurité des usagers.

Le regroupement des accès est à privilégier. Un seul accès est accordé par unité foncière. Tout accès supplémentaire n'est autorisé que s'il est dûment motivé.

L'implantation des accès doit respecter des dispositions techniques de visibilité et de lisibilité afin de garantir la sécurité des usagers utilisateurs de l'accès et ceux circulant sur la route départementale.

Lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité et au fonctionnement du carrefour, les nouveaux accès sont interdits à leur proximité (recul de quinze mètres recommandé).

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves pour des raisons de sécurité.

### **5-3- Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **5-3-1 Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution. En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est

assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

### **5-3-2- Assainissement**

#### **5-3-2-1- Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve du respect de la réglementation en vigueur.

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement une fois celui-ci réalisé.

Pour rappel, l'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à une autorisation préalable. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence de réseau séparatif.

Tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau public de collecte des eaux usées doit faire l'objet d'une demande d'autorisation de rejet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles qui disposent d'une réglementation des eaux usées spécifique.

#### **5-3-2-2- Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales sera assurée à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'aménagement, le cas échéant.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la rétention ou l'infiltration des eaux pluviales prioritairement sur place (rétention à la parcelle) à l'échelle de l'aménagement et subsidiairement dans le réseau collecteur s'il existe (y compris les accès donnant sur la voie publique).

L'infiltration des eaux de pluie dans le sol devra être privilégiée et mise en œuvre pour les projets justifiant d'une perméabilité suffisante du sol par rapport aux volumes et débits d'eaux pluviales à réguler.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales devront être rejetées dans un réseau pluvial séparatif lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel avec un dispositif adapté et en suivant la réglementation. Le rejet des eaux pluviales au réseau public n'est possible que dans le cadre de réseaux d'eaux pluviales stricts. Il est interdit pour les réseaux unitaires ainsi que pour les réseaux séparatifs rejoignant un réseau unitaire.

Le branchement et le raccordement au réseau public doivent être conformes aux prescriptions des services gestionnaires.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit être assortie d'un pré-traitement.

Pour les communes concernées par un PPRNPI, le règlement de celui-ci s'applique.  
Pour les communes disposant d'un zonage d'eaux pluviales, le règlement s'applique.

Pour les autres communes, un dispositif de rétention/régulation des eaux pluviales est exigé pour toute construction ou extension de plus de 30 m<sup>2</sup>. La cuve sera de 0,2 m<sup>3</sup> par tranche de 10 m<sup>2</sup> et équipée d'un dispositif de régulation avec un débit de fuite tel que précisé dans l'annexe au règlement, et une valeur minimale du débit de fuite de 2l/s.

En cas d'opération d'ensemble, la gestion des eaux pluviales se fera de façon globale par l'opérateur. Il devra prendre en compte la surface totale imperméabilisée pour le dimensionnement des dispositifs à mettre en place. Ces dispositifs peuvent s'intégrer au sein des espaces verts communs notamment (noues, fossés, bassins paysagers ...).

Toute création ou réaménagement de voirie devra intégrer et gérer les eaux pluviales sur l'assiette de l'ouvrage.

Dans le cas de projets situés en amont des routes départementales, et d'impossibilité d'effectuer le rejet des eaux de pluie ailleurs que dans les fossés de celles-ci, le rejet des eaux pluviales ne pourra éventuellement être accepté que sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la RD des eaux provenant de propriétés riveraines, en particulier par l'intermédiaire de canalisations, drains ou fossés, à moins qu'elles ne s'écoulent naturellement.
- L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des RD ne doit pas entraîner des rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation est exclusivement assurée par les aménageurs.
- Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur doit réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route peuvent être admis s'il s'agit des eaux pluviales provenant de déversoir des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents règlementaires de gestion des eaux pluviales et dans la mesure où, le cas échéant, le fossé a été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Dans ce cas, une convention passée entre le département et l'aménageur précise les conditions techniques de calibrage du fossé de la route.

### **5-3-3 Réseaux secs**

#### **5-3-3-1- Electricité**

Les réseaux de distribution en électricité haute tension, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou à défaut, être intégrés à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique.

#### **5-3-3-2- Gaz**

Le cas échéant, les réseaux de distribution de gaz devront être réalisés en souterrain.

#### **5-3-3-3- Eclairage public**

L'ensemble des nouveaux réseaux d'éclairage public sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine.

### **5-4- Collecte et tri des déchets**

Dans un objectif de réduction des déchets à la source, d'amélioration du tri sélectif et de facilitation de la collecte, les éléments suivants devront être mis en œuvre :

- Les opérations d'aménagement, sans aire de retournement en bout d'impasse, devront prévoir des emplacements collectifs pour le tri des déchets à l'entrée de l'opération. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'opération avec aire de retournement.
- Toute opération d'ensemble doit comporter des aménagements ou des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec les conditions du service public de collecte ou du concessionnaire. En cas d'opérations d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

### **5-5- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer en harmonie et d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les implantations sont définies dans les dispositions relatives à chaque zone.

#### **5-5-1- Dérogations particulières, valables dans toutes les zones**

Des reculs différents à ceux définis zone par zone sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque des prescriptions différentes figurent au document graphique

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale. La construction nouvelle pourra s'implanter en continuité avec les bâtiments voisins, implantés le plus près de l'alignement sur voies et emprises publiques,
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit au titre des monuments historiques ou identifiés au document graphique (Éléments bâtis d'intérêt architectural, éléments de petit patrimoine, vergers, jardins et parcs d'intérêt architectural, etc.)
- Pour préserver des éléments végétaux d'intérêt écologique et paysager (essences variées, arbres anciens existants, haies...)
- Pour les extensions en continuité d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi qui ne respecte pas la règle générale,
- Pour les nouvelles constructions situées en second rideau (cœur d'îlot, seconde frange bâtie ...),
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, terrains à fort dénivelé (pente supérieure à 15% ...), qui rendent nécessaire une implantation différente des règles
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'implantation dans le site.
- Pour réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur dans la mesure du nécessaire ou l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

### 552-Surplombs et débords sur voies et emprises publiques

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et emprises publiques sont autorisés, dans la limite de 30 cm à compter de l'alignement pour des motifs d'ordre écologique (amélioration des performances énergétiques et/ou acoustiques des constructions existantes, végétalisation des façades et installation de dispositifs d'énergie renouvelable) et sous réserve :

- De l'absence de dispositions contraires dans les règlements des Sites Patrimoniaux Remarquables,
- De l'absence d'impacts architectural, patrimonial, paysager ou urbain dans les périmètres de protection des monuments historiques,
- Du respect du règlement de voirie,
- Du maintien de l'accès aux réseaux enterrés,
- D'une largeur de trottoir suffisante pour permettre le déplacement de personnes à mobilité réduite.

- De respect des règles de circulation des véhicules (secours, Ordures ménagères, camions de livraisons etc. ...)

### **5-6- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer en harmonie et d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les implantations sont définies dans les dispositions relatives à chaque des zones.

#### **5-6-1- Dérogations particulières**

Des reculs différents à ceux définis zone par zone sont autorisés dans les cas suivants :

- Lorsque des prescriptions différentes figurent dans les règlements des sites patrimoniaux remarquables, au document graphique
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale. La construction nouvelle pourra s'implanter en continuité avec les bâtiments voisins,
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti ou naturel classé, inscrit ou identifié au document graphique (Éléments bâtis d'intérêt architectural, éléments de petit patrimoine, vergers, jardins et parcs d'intérêt architectural, etc.)
- Pour préserver des éléments végétaux d'intérêt écologique et paysager (essences variées, arbres anciens existants, etc.)
- Pour les extensions en continuité d'une construction principale existante à la date d'approbation du PLUi qui ne respecte pas la règle générale,
- Pour les nouvelles constructions situées en second rideau (cœur d'îlot, seconde frange bâtie ...),
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, terrains à fort dénivelé (pente supérieure à 15% ...),
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sous réserve de justification techniques, architecturales ou d'implantation dans le site.
- Pour réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur ou l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

### **5-7- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

### **5-8- Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes du terrain naturel devront être modifiées le moins possible.

Les talus devront être traités de manière homogène sur chaque séquence bâtie. On aura recours à des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des plantes couvre-sol adaptées au sol et au climat.

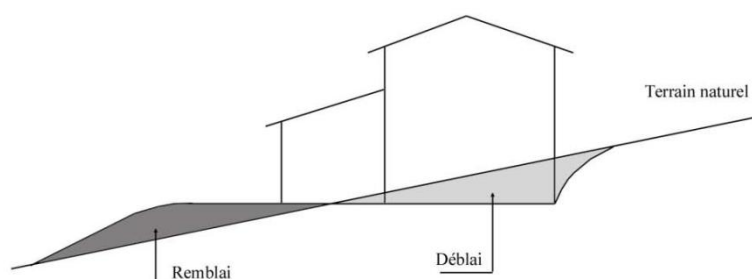
Sont interdits :

- Les mouvements de sols portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti.
- La mise en œuvre de plantations sur bâches.
- Les enrochements de type routier ou réalisés avec des pierres de très gros calibre et les imitations de matériaux.

### 581-Intégration des constructions dans la pente

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des constructions dans la pente du terrain naturel afin d'éviter les mouvements de terrain et minimiser l'importance des talus. La forme du bâtiment doit s'adapter à la pente naturelle des terrains par encastrement ou étagement des volumes

Les mouvements de terres doivent s'effectuer majoritairement en amont (déblai) et non en saillie (remblai). (Schéma illustratif)



Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

- Sur des terrains dont la pente est inférieure à 15% : les talus créés seront répartis en pentes douces pouvant être plantées et ne doivent pas représenter une hauteur de plus de 1 mètre 50
- Sur des terrains dont la pente est supérieure à 15% : la construction s'étage dans la pente, les talus et éventuels murs de soutènement ne dépassent pas 2m de hauteur

### 582-Intégration des constructions sur terrain plat

- les buttes de terre supérieures à 1.50m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites ;
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% ;
- les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites séparatives ;

## 5-9- Hauteur maximale des constructions

### 591- Calcul de la hauteur

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à l'égout du toit de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel\* existant avant travaux, à la date du dépôt de la demande.

Pour les constructions et installation sans toit, la hauteur correspond à son point le plus haut. Les installations techniques en superstructures (ouvrages techniques concourant à la production d'énergie renouvelable, antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux ascenseurs, chaufferies, climatisation, gardes corps, ...) sont exclues du calcul de la hauteur.

### 592- Dérogations particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages, les hauteurs maximales pourront être dépassées dans les cas suivants :

- Pour les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, qui dépasse la hauteur maximale réglementée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction
- Pour les constructions en continuité d'un bâtiment voisin existant à la date d'approbation du PLUi qui dépasse la hauteur maximale réglementée, sans dépasser la hauteur initiale du bâtiment voisin
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une hauteur différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité et que la hauteur projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel, et au paysage.
- Pour les installations techniques de grand élancement indispensables aux destinations d'activités et constructions autorisées dans la zone (pylônes, antennes, silos, ...) sous réserve de leur intégration paysagère.

### 593- Bonus lié aux performances énergétiques renforcées

Dans les zones U et AU, un dépassement de la hauteur maximale est autorisé, dans la limite de 3 mètres supplémentaires, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale dans les conditions prévues à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme sous condition de :

- Ne pas être situées dans un Site Patrimonial Remarquable (SPR),
- Ne pas porter sur un Monument Historique inscrit ou classé ou sur un bâtiment concerné par un périmètre de protection d'un monument historique,
- Ne pas porter sur des constructions classées au titre de l'art L 151-19 du CU,
- Ne pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment.

### 5-10- Aspect extérieur des constructions

Tout projet doit faire l'objet d'une attention particulière portée sur :

- L'adaptation des constructions et des abords à la pente naturelle du terrain
- Le gabarit et la forme des volumes
- La forme et les couvertures des toitures
- L'organisation et l'aspect des façades
- Le traitement des limites de la parcelle et les abords des constructions

Les constructions doivent être conçues en adéquation avec les autres bâtiments environnants, et ce dans une harmonie d'échelle avec l'environnement architectural existant.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les projets de construction ou de rénovation devront respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages agricoles, naturels et urbains.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains

Les constructions d'un type régional affirmé, étranger à la région (maison bretonne, alsacienne, mas provençaux, chalets savoyards), ne sont pas autorisées.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux pans de bois, les fausses pierres, les fausses tuiles ...

L'utilisation des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés doit être privilégiée.

Les mouvements de sols portant atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Pour rappel, les projets situés dans le périmètre d'un monument historique sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### Cas dérogatoire général

Une architecture contemporaine de qualité, intégrée au contexte bâti et en harmonie de volumétrie avec les constructions environnantes, pourra déroger aux règles suivantes et être acceptée si elle présente un intérêt du point de vue de la qualité, de l'innovation et de la création architecturale ou environnementale et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

#### 5-10-1-Façades

Toutes les façades (annexes comprises) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les extensions seront de préférence réalisées avec les mêmes traitements de façades que les bâtiments existants, à l'exception des vérandas, des piscines couvertes et autres éléments d'architecture contemporaine sous réserve d'être en harmonie avec ceux-ci.

D'une manière générale, on choisira plutôt des couleurs neutres (tons beige, marron, gris et leurs déclinaisons, couleur terre ou sable de gore local). Les couleurs vives sont interdites ainsi que l'utilisation de matériaux réfléchissants.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui, par leur nature ou par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier et les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

Dans le cadre d'une utilisation du matériau bois, l'aspect naturel du bois sera favorisé.

A l'occasion de la réhabilitation ou d'un ravalement de façades,

- la suppression des éléments décoratifs originels (moultres, corniches, bandeaux, pilastres ...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation ne permettant pas leur maintien
- les façades en pierre de taille de qualité ne doivent pas être enduites mais conserver leur aspect naturel.
- les ciments bruts/gris sont interdits pour le rejointoiement et les enduits.

### 5102-Toitures

Toutes les toitures, annexes comprises, (couvertures, forme et couleur) devront faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les toitures doivent avoir deux pans minimum

Les pentes de toitures sont comprises entre 25 et 50%

Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de chacun des volumes de la construction,

La couverture, la forme et la couleur des toitures seront choisies en cohérence avec les toitures environnantes. La toiture des bâtiments ajoutés devra être en accord avec la construction d'origine, dans la continuité de la forme et des couleurs.

Les toitures seront recouvertes de tuiles dont la teinte neutre rouge nuancée devra se rapprocher des couvertures traditionnelles du territoire. La dérogation à cette règle est autorisée lorsqu'il s'agit de l'extension ou de la rénovation d'un bâtiment couvert d'une manière différente et en conservant celle-ci ou dans le cas d'utilisation de matériaux naturels et renouvelables ou nécessaires aux dispositifs liés aux énergies renouvelables et aux économies d'énergie et des ressources. Cette dérogation peut également s'appliquer dans le cas suivant :

- Les bacs acier de teinte neutre rouge sont autorisés pour le remplacement des couvertures en fibro-ciment.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures de piscine, aux vérandas, aux unités de production d'énergie renouvelable, aux serres, aux bâtiments agricoles, aux bâtiments à vocation économique et les équipements publics et/ou d'intérêt collectif

Des dérogations à ces principes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les toitures à un pan et/ou à faible pente sont autorisées pour les extensions ou annexes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup>
- Les toitures terrasses sont autorisées :
  - pour les jonctions entre deux bâtiments ou deux volumes bâtis
  - pour les annexes et les extensions de 20m<sup>2</sup> maximum
  - Pour les extensions et sur la totalité de la surface du bâtiment à condition qu'elles soient végétalisées et/ou accessibles et/ou qu'elles accueillent des capteurs solaires

- En cas d'intégration de capteurs d'énergie solaire pour obtenir le meilleur rendement énergétique

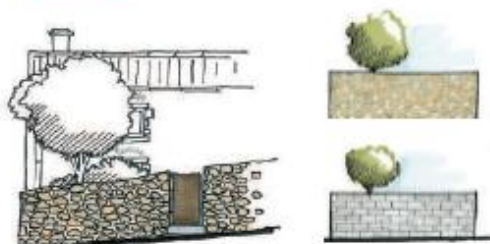
**5103-Clôtures**

Pour rappel,

- Les clôtures sont facultatives.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.
- Toute édification de clôture, autre qu'agricole ou forestière, est soumise à autorisation administrative

## Dispositions générales

*mur plein en pierre locale ou enduit*



*clôture à claire-voie, en métal ou en bois*



*dispositifs intermédiaires avec un mur « bahut »*



La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m. Sur terrain en pente, la clôture doit être posée de façon à créer une ligne parallèle au terrain (ne pas créer un effet en escalier).

Une hauteur différente de la hauteur maximale définie est admise, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, pour la réfection et/ou l'extension de murs existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité.

Pour des raisons de sécurité routière, les clôtures ne doivent jamais dégrader les conditions de visibilité notamment des accès en bordure d'emprise publique

Les clôtures doivent respecter l'une des typologies suivantes (illustrations à caractère non réglementaire) :

- Haie bocagère variée présentant 1/3 d'espèces persistantes maximum, doublée ou non d'un grillage simple (exemple grillage agricole sur piquet bois)
- Mur plein dont la hauteur s'accorde avec les murs des propriétés attenantes en pierre locale ou enduit d'une teinte neutre
- Une clôture à claire-voie, en métal ou en bois (PVC exclu)
- Les dispositifs intermédiaires avec un mur bahut : plein en bas, surmonté d'une clôture à claire-voie en métal ou en bois (PVC exclu)

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemple du parpaing de ciment),

- Les couleurs blanches, vives, brillantes et réfléchissantes
- Les haies opaques d'une seule espèce végétale.

### **5104 Equipements techniques**

Les coffrets électricité et gaz, les boîtes aux lettres, seront encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

Les cuves de récupération des eaux pluviales seront enterrées ou en cas d'impossibilité technique, elles ne devront pas être visibles depuis l'espace public ou bénéficier d'une intégration qualitative (coffrage bois, ...).

Les éléments techniques liés à la production d'énergie au sol (coffret géothermie, climatisation...) ne devront pas être visibles depuis l'espace public ou bénéficier d'une intégration qualitative (coffrage bois, ...).

### **5-11- Stationnement**

#### **511-1- Modalités de réalisation des places de stationnement**

Dans les zones où des places de stationnement sont exigées,

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat. Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un environnement immédiat (rayon de 300 mètres à compter de l'entrée de la construction).

Quelle que soit la destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, à dominante végétale, y compris les délaissés.

Les emplacements de stationnement en surface, en dehors de la bande de roulement, devront être aménagés avec des revêtements perméables et végétalisés (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...). Les plantations seront réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Les essences doivent correspondre aux espèces locales, en veillant à leur diversité.

Les espaces de stationnement collectif doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum 1 arbre pour 3 places de stationnement.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, la réalisation des espaces de stationnement pourra être mutualisée.

#### **511-2- Stationnement vélo**

Pour les opérations de logements collectifs de plus de 3 logements et/ou les bureaux, un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes à raison de 2m<sup>2</sup> minimum par logement et de 2m<sup>2</sup> par tranche de 150 m<sup>2</sup> de bureaux.

### **5-11-3 Bornes de recharge électrique**

La réalisation de bornes de recharge pour véhicule électrique, pour les logements et les bureaux, devra respecter les dispositions de l'article 68 de la Loi d'Orientation des Mobilités (LOM).

Pour les opérations de logements collectifs de plus de 25 logements et/ou les bureaux dont la surface de plancher créée est supérieure à 3000 m<sup>2</sup>, les aires de stationnement devront comporter une ou plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques.

### **5-12- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations**

Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Les aménagements extérieurs doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, à privilégier la réutilisation des eaux pluviales et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées par un revêtement perméable.

A l'exception des axes de desserte, de retournement, de livraisons internes au site faisant l'objet d'une fréquentation régulière, notamment par des véhicules de transport tels que des camions, qui pourront être traités par un revêtement imperméable.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues notamment les haies et arbres remarquables protégés par des dispositifs spécifiques. En cas de destruction pour raison motivée, elles seront remplacées par des plantations équivalentes. Les haies bocagères existantes sur l'unité foncière doivent être conservées dans leur forme et leur composition à l'exception des aménagements nécessaires à la réalisation d'un accès et des implantations obligatoires.

Toute haie supprimée devra faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant sur l'unité foncière ou à proximité immédiate.

Les haies doivent être composées de plusieurs essences. De façon générale, toutes les espèces invasives sont interdites et les espèces allergènes sont peu recommandées. Il sera privilégié le recours à des essences locales (cf. liste en annexe du règlement) et nécessitant peu d'eau et d'entretien.

### **5-13- Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **5-14- Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré, ou à défaut être intégré à l'aspect extérieur des façades en cas d'impossibilité technique

La réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures, s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites

## Dispositions générales

souterraines pour tous types de réseaux, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

---

**Dispositions applicables  
aux zones urbaines**



## CHAPITRE 2 – Dispositions applicables à la zone UA

### Caractère de la zone :

Centres anciens des bourgs, caractérisés par du bâti proche des voies ou à l'alignement, et en continuité. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Secteurs de densification et de mixité fonctionnelle, destinés à accueillir des logements, ainsi que les équipements, commerces, services et activités qui concourent à la vitalité d'un centre urbain, et qui sont pour partis soumis à conditions.

La zone comprend un secteur UA1 correspondant aux périmètres de centre-bourg où est favorisé le développement du commerce

Les occupations et utilisations des sols doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone UA, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UA.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux mentionnés à l'article UA2 ;

## **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Sont admis sous conditions en UA et UA1 :**

- L'artisanat et l'industrie sous condition d'être compatible avec le voisinage et l'environnement et ne pas entraîner de nuisances graves ou de dangers (bruits, odeurs, trafic routier, fumée, dégradation visuelle...)
- Les entrepôts sous condition de représenter une emprise au sol inférieure à 100m<sup>2</sup>
- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter, par leur implantation, de gêne importante pour le voisinage. En outre, les aires de plus de 4 stationnements devront faire l'objet d'un projet paysager (plantations, perméabilité des surfaces..)
- L'ouverture d'installations classées soumises à déclaration ou enregistrement à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (droguerie, laverie, ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances graves pour le voisinage.

### **En outre, en zone UA1, sont également admis sous conditions**

- Les commerces et les activités de services suivants sous condition d'être compatible avec le voisinage résidentiel et l'environnement
  - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
  - Restauration
  - Cinéma
  - Hébergement hôtelier et touristique
  - Commerces de détail
    - De moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, y compris les artisans/commerçants ;
    - De 300 à 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente, répondant à des besoins hebdomadaires (les supermarchés et centres commerciaux y compris les artisans commerçants) ;
    - Commerces de plus de 1 000 m<sup>2</sup> répondant à des besoins occasionnels (les hypermarchés, les moyennes surfaces spécialisées : équipement de la personne, de la maison et du secteur culture/loisirs),

## **ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

## **ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

## **ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans les conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité et il doit être clairement délimité par un élément construit qui se trouve à l'alignement tel que : mur, mur bahut, etc. pour assurer la continuité avec le bâti existant.

### **ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit d'une limite séparative à l'autre ;
- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales, la distance à l'autre ne pouvant être inférieure à 3m.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

### **ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.2

La hauteur maximale des constructions est limitée à

- 12m pour les communes de Saint-Just-la-Pendue, Régný, Saint-Symphorien-de-Lay et Neulise
- 9m pour les autres communes

La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m, sauf en limite des voies et emprises publiques, dans la limite de la hauteur maximale des autres constructions voisines.

### **ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

- Quel que soit le projet, les stationnements existants sur le terrain d'assiette doivent être maintenus ou reconstitués suivant les besoins
- Il n'est pas demandé la réalisation de places de stationnement supplémentaires pour les opérations de réhabilitation, de restructuration ou d'extension de bâtiments existants.
- Pour les autres destinations que le logement, le nombre de places doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés (salariés, visiteurs, livraison, ...).

### **ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

### **ARTICLE UA 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 3 – Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone :

Quartier des Cités Jalla à Régny, anciennes cités ouvrières localisées face à l'usine Jalla. Secteur caractérisé par un bâti totalement homogène et spécifique dans sa forme et son architecture, avec des logements individuels groupés implantés à l'alignement. Sa morphologie urbaine particulière et sa vocation résidentielle sont à préserver.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone UB, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UB.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Toutes les constructions à l'exception de celles mentionnées à l'article UB2.

### ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitat, de bureaux dans le bâti existant ;
- L'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines des Cités Jalla;
- Les annexes aux habitations, les piscines.

### **ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

L'implantation des constructions devra respecter l'alignement historique constitué par les bâtiments existants.

### **ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Pour les limites séparatives aboutissant sur une voie ou une emprise publique, les constructions doivent s'implanter :

- Sur une profondeur de 10 mètres, les constructions respectent au minimum la distance existante, sans rapprochement de la limite séparative.
- Au-delà de la bande des 10 mètres, l'implantation des constructions se fait sur une limite séparative au minimum, dans ce cas, la distance à respecter avec l'autre limite séparative sera équivalente à la moitié de la hauteur (H/2) de la construction sans être inférieure à 3 mètres. Les constructions d'une hauteur de 3 mètres maximum en limite séparative sont autorisées.

Pour les limites séparatives n'aboutissant pas sur une voie ou une emprise publique, les constructions doivent s'implanter soit :

- à une distance au moins équivalente à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 3 mètres ;
- en limite séparative dans le cas de constructions mitoyennes, de volume et de hauteur équivalents, édifiées simultanément ou non ;
- sur la limite séparative dans le cas de constructions d'une hauteur de 3 mètres maximum en limite séparative.

### **ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

### **ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra tenir compte des hauteurs des bâtiments adjacents avec le respect de la silhouette générale de la rue.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions annexes est limitée à 4 mètres.

### **ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR**

#### **Aspect des constructions :**

Les coloris de façades et de menuiseries devront s'intégrer avec l'environnement bâti et naturel.

Les paraboles et les éléments de production d'énergie renouvelable devront être les moins visibles possibles depuis l'espace public et ne pas altérer la qualité architecturale, urbaine et historique du secteur.

#### **Toitures**

Les toitures seront de couleur rouge.

#### **Clôtures :**

Les murs de soutènement ne pourront constituer des murs de clôture.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximum des clôtures est de 1,80 mètre. Elles sont constituées de murs pleins, d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage.

Les règles sur l'aspect des constructions ne s'appliquent pas aux bâtiments d'une surface inférieure à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, aux couvertures de piscines, aux vérandas, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics et / ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

### **ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

L'ensemble des éléments construits appartenant à l'ornementation et l'agrément des jardins devront être conservés, entretenus et restaurés

### **ARTICLE UB 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 4 – Dispositions applicables à la zone UC

### Caractère de la zone :

Quartiers d'extension récents des bourgs caractérisés par un habitat composé principalement de maisons et de petits ensembles collectifs. Secteurs de densification opportune autour des cœurs historiques, dont la fonction résidentielle est à maintenir, tout en permettant l'évolution des activités économiques et équipements existants.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone UC, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations. Pour rappel, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone UC.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces et activités de services.

### ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante.

- Les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve que celles-ci s'intègrent au site et au paysage et qu'elles ne soient pas de nature à présenter de gêne pour le voisinage, par leur implantation.

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité qualitativement et il peut être clairement délimité par un élément construit, aménagé ou végétalisé qui se trouve à l'alignement pour assurer la continuité avec le bâti existant.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 4m en limite ou si elles jouxtent un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine ou en cas d'opération d'ensemble avec des maisons mitoyennes
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction ( $D > H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.2.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes (garage ...) ne doit pas excéder 4 m.

### **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

- Pour les habitations : 1 place minimum pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondi au chiffre supérieur)
- Pour les autres destinations, le nombre de places doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés (salariés, visiteurs, livraison, ...).

### **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

### **ARTICLE UC 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour chaque construction nouvelle (hors annexes et extension),

- 20% du terrain d'assiette devra être non imperméabilisé
- 2 arbres devront être plantés

### **ARTICLE UC 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 5 – Dispositions applicables à la zone UH

### Caractère de la zone :

Quartiers d'habitats individuels peu denses et de quelques hameaux fortement bâtis et déconnectés des bourgs. Secteurs dont le développement résidentiel doit être limité, du fait de l'éloignement des centres bourgs et des contraintes environnementales. La fonction résidentielle y est à maintenir ainsi que l'évolution limitée des activités économiques existantes.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone UH, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE UH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone Uh.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces et activités de services ;

### ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension limitée des activités économiques existantes (artisanat, industrie, bureaux) à la date d'approbation du PLUI, dans la limite d'une augmentation de 30% de leur surface de plancher existante.

### **ARTICLE UH 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE UH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3m par rapport aux limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UH 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à 20% de la surface du terrain (annexes comprises).

### **ARTICLE UH 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des habitations est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes (garage, buanderie) ne doit pas excéder 4 m.

### **ARTICLE UH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

- Pour les habitations : 2 places minimum par logement
- Pour les autres destinations, le nombre de places doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés (salariés, visiteurs, livraison, ...).

### **ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

### **ARTICLE UH 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour chaque construction nouvelle (hors annexes et extension),

- 40% du terrain d'assiette devra être non imperméabilisé
- 4 arbres devront être plantés

### **ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 6 – Dispositions applicables à la zone U1c

### Caractère de la zone :

Secteur de développement commercial majeur de Lafayette et le secteur gare de Régny, dont l'activité commerciale est à conforter sans concurrencer celle des centres bourgs.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone U1c, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations : la zone est concernée par l'OAP commerce et artisanat.

Pour rappel, toute occupation et utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE U1c 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone U1c.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Les entrepôts ;
- Toutes les constructions, et tous les aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article U1c 2.

### ARTICLE U1c 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les commerces de détail et artisanat pour la vente (Cf. lexique) à condition que :
  - Leur surface de vente soit supérieure à 1000m<sup>2</sup>
  - Leur surface de vente soit entre 300m<sup>2</sup> et 1000m<sup>2</sup>, sous réserve que le projet soit en cohérence avec les principes énoncés par l'OAP commerce et artisanat

- L'extension des commerces existants dont la surface de vente est supérieure à 300m<sup>2</sup>
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes et autorisées sur la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE U1c 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE U1c 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales doit être conçue à l'échelle de l'opération d'ensemble en utilisant des systèmes alternatifs « au tout tuyau » afin de limiter les débits de rejets aux ouvrages publics (noues, fossés et bassins d'échelle zone d'activités).

En cas d'infiltration des eaux pluviales, sera privilégié le recours aux systèmes suivants en cohérence avec la trame paysagère structurante de la zone :

- Réseau de noues paysagères ou enherbées,
- Réseau de fossés enherbés,
- Bassin paysager d'infiltration (en fonction de la nature des sols) ou de rétention,
- Espaces verts collectifs avec modelé de terrain.

Un système de rétention avant rejet au réseau public devra être mis en œuvre afin de réguler les débits et volumes d'eaux qui sont rejetés au réseau. (Cf. SAGE « débit de fuite par commune »).

La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée par le biais de cuve enterrée ou intégrée dans le volume du bâtiment. Les eaux ainsi récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts, les besoins en refroidissement des machines, etc.

La mise en œuvre de toitures végétalisées pourra être étudiée car elles permettent de réduire les débits même si elles stockent un faible volume d'eau (L111-19).

### Gestion des déchets

Chaque construction doit comporter sur sa parcelle un espace de stockage et de tri de ses déchets collectés.

### ARTICLE U1c 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE U1c 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour rappel, les bâtiments s'implanteront en cohérence et en compatibilité avec les orientations prévues dans l'OAP « commerce et artisanat ».

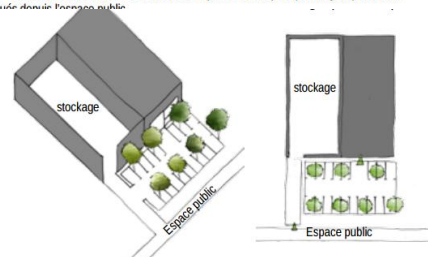
En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité de façon qualitative.

Si possible, les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (cf. schémas à caractère illustratif) ou doivent avoir un traitement paysager.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public.



► Des dispositifs d'écrans brise-vue permettent de cacher les espaces techniques (stockage,...)

### ARTICLE U1c 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait de 5 mètres minimum.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE U1c 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

### ARTICLE U1c 9 – EMPRISE AU SOL (CES)

Non règlementé

## ARTICLE U1c 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

## ARTICLE U1c 11 – ASPECT EXTERIEUR

### Façades

Les façades constituent des éléments architecturaux marquants à la fois pour l'entreprise mais également pour l'image de la zone d'activités.

Toutes les façades bénéficient d'un traitement soigné.

Pour les façades « tournées » sur l'espace public, que ce soit en alignement de la voie de desserte de la zone ou sur des voies extérieures (route départementale, route nationale, etc.).

Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels.

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments devront conférer une qualité esthétique, et donner une identité qualitative au site.

Sont à proscrire, les matériaux, les imitations de matériaux, les tôles ondulées, les bardages métalliques industriels basiques et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés...).

Sont à privilégier :

- L'utilisation de matériaux « écologiques » à faible impact environnemental : matériaux naturels type bois, chanvres, recyclés, recyclables, panneaux d'OSB pour les sols, etc., ou à impact environnemental maîtrisé.
- L'utilisation de matériaux bruts en façade : les bardages bois (le béton le verre, le béton, l'acier (ex corten), les cassettes isolantes planes, les bardages métalliques de qualité. Plusieurs matériaux peuvent être utilisés sur un même bâtiment pour rythmer la façade.

Le choix de couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments ponctuels de signalétique ou d'enseigne. L'objectif est d'intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement pour cela, il sera privilégié un traitement homogène des façades et les variantes colorimétriques devront être utilisées pour souligner l'architecture.

Pour les enseignes, il est recommandé une conception sobre et non lumineuse. L'implantation sur la façade nécessite une réflexion au regard de l'architecture du bâtiment. Leur nombre doit être limité pour ne pas surcharger inutilement la façade.

L'intégration de l'enseigne sur la façade doit disposer d'une :

- Accroche directe,

- Intégration au volume du bâtiment (les enseignes ne peuvent dépasser des acrotères ou des façades),
- Localisation de façon à rythmer la façade.

### Toitures

Les toitures doivent être :

- Soit de type 2 versants minimum à très faible pente (entre 10 et 30%)
- Soit des toitures terrasses ou végétalisées

Pour une conception qualitative de la toiture, il sera étudié en priorité la mise en place d'une toiture végétalisée afin d'améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et l'intégration paysagère optimale.

Les équipements techniques devront être compris et dissimulés dans un volume architecturé. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée et participer à l'architecture.

### Clôtures

Dans l'idéal, les clôtures avec l'espace public doivent être réalisées par le constructeur ou l'aménageur pour garantir leur homogénéité. Néanmoins, les parcelles ne seront pas nécessairement clôturées.

Sur les voies, les clôtures seront traitées de manière qualitative : tubes métalliques, serrurerie, ganivelle, bois, etc. En cas de recours à des clôtures type « grillage », les clôtures seront impérativement de couleur sobre (tons de gris ou noir). Les clôtures de couleur blanche ou verte sont à proscrire ou doivent être dissimulées dans une haie.

Le traitement des clôtures en limite séparative peut être différent si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ou intégrées dans une haie.

En limite avec des espaces naturels ou agricoles, les clôtures doivent permettre une transition douce et qualitative : ganivelle, clôture agricole, haie champêtre ou arbustive, etc.

Les clôtures peuvent être implantées en recul des espaces publics afin de bénéficier d'un doublement des haies et de créer une continuité avec l'espace public (bande végétalisée de 50 cm minimum).

Les haies doivent être composées d'un minimum de 3 essences.

Les portails devront être traités simplement et s'intégreront en prolongement de la clôture (même hauteur, même couleur).

Les portails seront accompagnés, sur minimum un côté, d'un mur plein accueillant les coffrets et éléments techniques (boîte postale, coffret électrique, numéro de rue, etc.).

La hauteur maximale des clôtures et portails est fixée à 2m.

## **ARTICLE U1c 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

Les espaces de parking publics ou privés bénéficieront d'un traitement paysager avec au minimum, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement permettant d'assurer leur insertion paysagère et leur ombrage.

Le recours à des matériaux perméables pour l'aménagement des aires de stationnement est obligatoire.

Les espaces collectifs de stationnement peuvent être couverts (ombrières) et accueillir des panneaux solaires photovoltaïques en toiture ou être végétalisés.

### **ARTICLE U1c 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

### **ARTICLE U1c 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément à l'article L. 111-19 du Code de l'urbanisme, pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### **ARTICLE U1c 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 7 – Dispositions applicables à la zone 1Uiz

### Caractère de la zone :

Secteur économique du Parc des Jacquins à Neulise destiné principalement à l'accueil des activités industrielles et artisanales (il s'agit de la zone, en grande partie construite, située à l'Est de la RN82 et son extension Ouest).

Les utilisations et occupations des sols doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone 1Uiz, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations : la zone est concernée par l'OAP Aménagement commune de Neulise « Parc d'activités des Jacquins ».

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE 1Uiz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone 1Uiz.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Toutes les constructions, et tous les aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1Uiz 2.

### ARTICLE 1Uiz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, et de services destinés aux activités industrielles.
- Les installations classées à condition de ne présenter aucun risque pour le voisinage et de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone ;
- Les constructions, aménagements et extensions de bâtiments à usage d'activités commerciales, dans la limite d'une surface de vente inférieure à 10% de la surface de production ;

- Les entrepôts dans la mesure où ils sont liés aux activités existantes et autorisées sur la zone
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés ou existants sur la zone.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 1Uiz 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

- Les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, permettre l'accès des véhicules de secours et respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès doit se réaliser sur la voie qui présentera la moindre gêne ou risque pour la circulation.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Les accès directs et privés sur les routes départementales sont interdits. Les accès seront impérativement réalisés sur les voies internes de la zone.
- Cette disposition de l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au Centre d'incendie et de secours du SDIS 42, pour lequel les accès directs et privés sur les routes départementales sont exceptionnellement autorisés.

### **ARTICLE 1Uiz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

#### Gestion des eaux pluviales

Toute construction et installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales, s'il existe.

Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ainsi que ceux visant à la limitation des débits évacués, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

La gestion des eaux pluviales doit être pensée à l'échelle de l'opération d'aménagement et/ou de la parcelle et en utilisant des systèmes alternatifs « au tout tuyau » afin de limiter les débits de rejets aux ouvrages publics (noues, fossés et bassins d'échelle zone d'activités).

En cas d'infiltration des eaux pluviales, sera privilégié le recours aux systèmes suivants en cohérence avec la trame paysagère structurante de la zone :

- Réseau de noues paysagères ou enherbées,
- Réseau de fossés enherbés,
- Bassin paysager d'infiltration (en fonction de la nature des sols) ou de rétention,
- Espaces verts collectifs avec modelé de terrain.

Sur les Jacquins Ouest : les eaux pluviales devront alimenter les zones humides prévues à cet effet.

Un système de rétention avant rejet au réseau public devra être mis en œuvre afin de réguler les débits et volumes d'eaux qui sont rejetés au réseau.

La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée par le biais de cuve enterrée ou intégrée dans le volume du bâtiment. Les eaux ainsi récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts, les besoins en refroidissement des machines, etc.

La mise en œuvre de toitures végétalisées pourra être étudiée car elles permettent de réduire les débits même si elles stockent un faible volume d'eau.

### Gestion des déchets

Chaque construction doit comporter sur sa parcelle un espace de stockage et de tri de ses déchets collectés.

## **ARTICLE 1Uiz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1Uiz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent s'implanter :

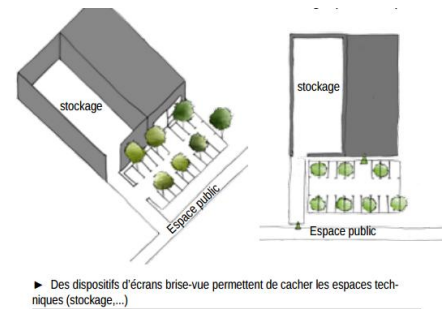
- tel que défini au plan de zonage par rapport à la RN82
- à une distance de l'axe des voies au moins égale à 20 mètres de la RD282
- à une distance de l'axe des voies au moins égale à 10 mètres de la voirie interne de la zone
- En cohérence et en compatibilité avec les orientations prévues dans l'OAP Aménagement-commune de Neulise « Parc d'activités des Jacquins ».

## Dispositions applicables à la zone 1U1z

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité de façon qualitative.

Si possible, les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (cf. schémas à caractère illustratif) ou doivent avoir un traitement paysager.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



### ARTICLE 1U1z 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cette règle s'applique à l'implantation des constructions à l'intérieur du périmètre de la zone (et non pas à l'échelle de l'ensemble du périmètre).

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à :

- à 5,00 m à l'intérieur de la zone
- à 10,00 m si la limite séparative constitue une limite extérieure de la zone

Cette distance de 5 mètres ne s'applique pas au tènement de l'ancienne ferme du site (actuellement cadastré ZP 83, 86, 87 et 88) du fait des caractéristiques particulières (architecture, implantation et orientation...) du bâti qui préexistait à l'aménagement de la zone d'activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE 1U1z 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

### ARTICLE 1U1z 9 – EMPRISE AU SOL (CES)

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 70% de la surface du terrain.

## ARTICLE 1Uiz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 15m.

Sur les Jacquins Ouest, les hauteurs des bâtiments sont d'autre part limitées par des côtes altimétriques à ne pas dépasser. Ces côtes sont les suivantes :

- 490 m sur le secteur nord-est
- 487 m sur le secteur sud
- 486 m sur le secteur nord-ouest.

Une hauteur supérieure à ces hauteurs pourra être admise pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et pour des équipements collectifs.

## ARTICLE 1Uiz 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### Adaptation au terrain

- Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.
- Les orientations des axes des bâtiments seront compatibles avec le schéma fourni dans les orientations d'aménagement
- Les orientations des plateformes seront privilégiées plein sud, afin de privilégier les apports énergétiques solaires, mais seront tolérées parallèles aux courbes de niveau.
- Les talus devront être remodelés de manière à se raccorder selon des surfaces adoucies avec le terrain naturel.
- Les pieds ou crêtes de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2,00 m des limites séparatives .

Sur les Jacquins Ouest, les affouillements et exhaussements sont interdits sur les zones humides au sud ouest du parc (=zone de compensation écologique).

### Sur les Jacquins Est,

- L'orientation des plateformes devra être parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau des terrains pour les tranches 1 et 2 du lotissement.
- Pour la tranche 3 du lotissement, les axes de composition pourront être alignés sur les limites du terrain le long de la RD 282.

### Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage. Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faitage doivent être parallèles à la plus grande longueur du bâtiment.

## Façades

Les façades constituent des éléments architecturaux marquants à la fois pour l'entreprise mais également pour l'image de la zone d'activités.

Toutes les façades bénéficient d'un traitement soigné.

Pour les façades « tournées » sur l'espace public, que ce soit en alignement de la voie de desserte de la zone ou sur des voies extérieures (route départementale, route nationale, etc.). Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels.

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments devront conférer une qualité esthétique, et donner une identité qualitative au site.

Sont à proscrire : les matériaux, les imitations de matériaux, les tôles ondulées et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés...), les dérivés de polypropylènes.

Sont à privilégier :

- L'utilisation de matériaux « écologiques » à faible impact environnemental : matériaux naturels type bois, chanvres, recyclés, recyclables, panneaux d'OSB pour les sols, etc., ou à impact environnemental maîtrisé.
- L'utilisation de matériaux bruts en façade : les bardages bois (le béton le verre, le béton, l'acier (ex corten), les cassettes isolantes planes, les bardages métalliques de qualité. Plusieurs matériaux peuvent être utilisés sur un même bâtiment pour rythmer la façade.

Le choix de couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments ponctuels, de signalétique ou d'enseigne. L'objectif est d'intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement pour cela, il sera privilégié un traitement homogène des façades et les variantes colorimétriques devront être utilisées pour souligner l'architecture.

Sauf dérogation motivée par des impératifs commerciaux ou environnementaux à examiner au cas par cas, les teintes conseillées pour les bardages sont les suivantes :

- couleur bois naturel ;
- nuances de gris moyen ;
- nuances de gris vert.

Les enduits utilisés devront eux être proches des teintes proposées pour les bardages, à savoir dans les gammes de gris, gris vert.

Les bardages bois seront laissés en « bois naturel ».

Les couleurs vives noires, blanches et ivoires sont interdites sauf pour des éléments ponctuels et particuliers de l'architecture (auvent, signalisations...).

Pour les enseignes, il est recommandé une conception sobre et non lumineuse. L'implantation sur la façade nécessite une réflexion au regard de l'architecture du bâtiment. Leur nombre doit être limité pour ne pas surcharger inutilement la façade.

L'intégration de l'enseigne sur la façade doit disposer d'une :

- Accroche directe,
- Intégration au volume du bâtiment (les enseignes ne peuvent dépasser des acrotères ou des façades),
- Localisation de façon à rythmer la façade.
- Leur nombre doit être limité pour ne pas surcharger inutilement la façade.
- Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser les lignes d'égout de la construction principale.
- Les dispositifs publicitaires et enseignes détachés du bâtiment sont interdits.
- La publicité autre que celle liée à l'activité de la parcelle est interdite.
- Le système de murs situé à l'entrée peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du mur, conformément aux croquis ci-précédent.
- La pose d'enseigne ou de publicité sur la clôture est interdite.

### Toitures

Les toitures doivent être :

- Soit de type 2 versants minimum à très faible pente (entre 10 et 30%)
- Soit des toitures terrasses ou végétalisées (recommandées)

Pour une conception qualitative de la toiture, il sera étudié en priorité la mise en place d'une toiture végétalisée afin d'améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et l'intégration paysagère optimale.

Les équipements techniques devront être compris et dissimulés dans un volume architecturé. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée et participer à l'architecture.

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre sauf dans le cas de l'utilisation de matériaux renouvelables ou pour l'amélioration énergétique.

### Clôtures

Les parcelles ne seront pas nécessairement clôturées.  
Les clôtures seront traitées de manière qualitative.

Sur les Jacquins Est, seules les clôtures grillagées vertes (RAL 6005), dont la hauteur totale n'excède pas 2,00 m, sont admises.

## Dispositions applicables à la zone 1U1z

Sur les Jacquins Ouest, les grillages des clôtures seront impérativement de couleur sobre (gris métal, gris anthracite ou noir). Les clôtures de couleur blanche ou verte sont à proscrire.

En limite avec des espaces naturels ou agricoles, les clôtures doivent permettre une transition douce et qualitative et reprendre le vocabulaire agricole : ganivelle, haie champêtre ou arbustive, etc.

Les clôtures peuvent être doublées d'une haie basse composée d'essences locales en port libre, en limite séparative, ces haies peuvent être ponctuées d'arbres de hautes tiges en port libre.

Les clôtures peuvent être implantées en recul des espaces publics afin de bénéficier d'un doublement des haies et de créer une continuité avec l'espace public (bande végétalisée de 50 cm minimum).

Les haies doivent être composées d'un minimum de 3 essences.

A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété (voir croquis ci-contre) destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres, et à masquer les stockages de conteneurs poubelles. Les murs auront une hauteur de 2,00 m avec couvertine.

Les portails devront être traités simplement et s'intégreront l'aménagement des entrées et/ou sorties (même hauteur, même couleur, que la clôture).

La hauteur maximale des clôtures et portails est fixée à 2m.

Cette disposition de l'article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au Centre d'incendie et de secours du SDIS 42.

### Schéma pour les Jacquins Est :

A proximité de chaque entrée, devront être implantés des éléments de murs situés en limite de propriété (voir croquis ci-contre) destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres, et à masquer les stockages de conteneurs poubelles. Les murs auront une hauteur de 2,00 m avec couvertine.

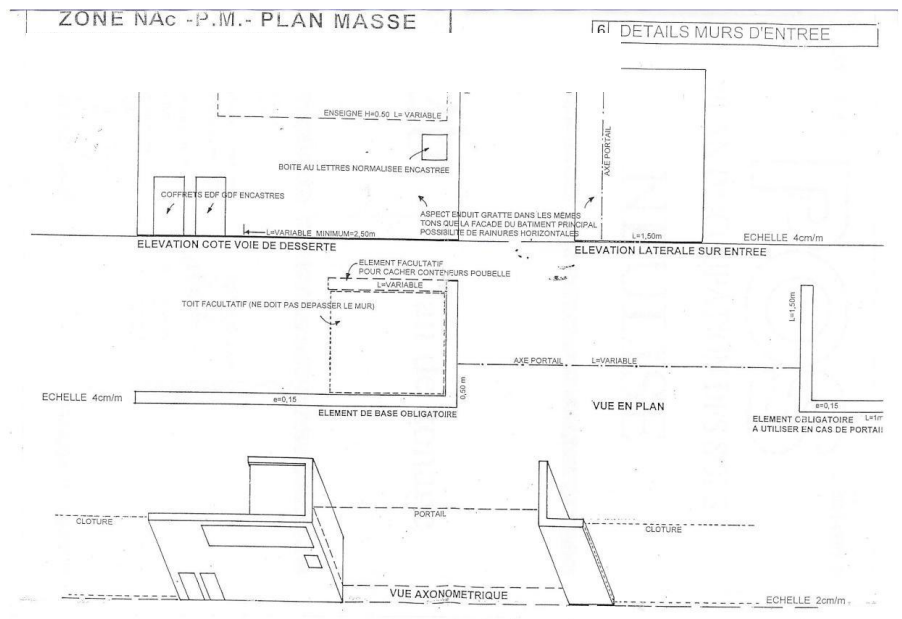
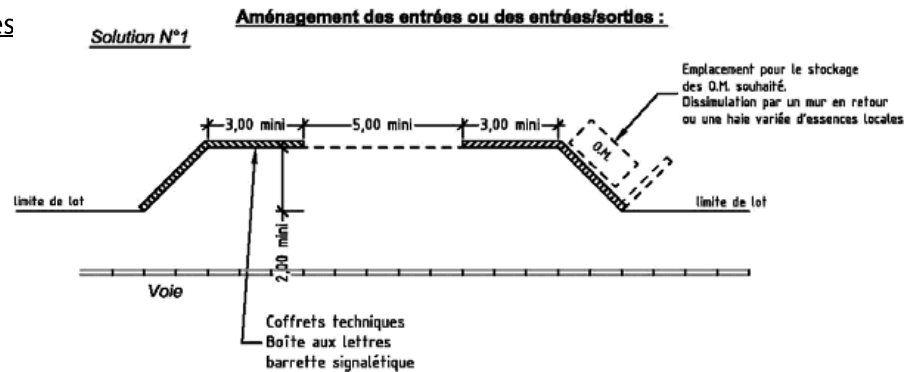


Schéma pour les  
Jacquins Ouest :



## ARTICLE 1Uiz 12 – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

- Les places de stationnement devront être prévues en dehors des emprises publiques
- La surface des emplacements devra être suffisante pour le stationnement des véhicules de livraison, de service, du personnel et des visiteurs.
- Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public. Les aires de stationnement et d'évolution des poids lourds devront être prévues à l'intérieur des parcelles.
- Les aires de stationnement seront clairement délimitées, regroupées. Elles seront ceinturées par des haies basses composées d'essences locales. Les espaces de parking publics ou privés bénéficieront d'un traitement paysager avec au minimum, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement permettant d'assurer leur insertion paysagère.
- Les projets de construction devront intégrer des dispositions techniques permettant de limiter au mieux l'imperméabilisation sur les parcs de stationnement.
- Les aires de stockage devront être dissimulées depuis les emprises publiques de la zone. Elles seront accompagnées de haies arbustives permettant de limiter l'impact depuis les voies internes de la zone d'activités ainsi que depuis la future Route Départementale.
- Le recours à des matériaux perméables pour l'aménagement des aires de stationnement est obligatoire, sauf dispositions contraires applicables aux ICPE.
- Les espaces collectifs de stationnement peuvent être couverts (ombrières) et accueillir des panneaux solaires photovoltaïques en toiture ou être végétalisés.

### **ARTICLE 1Uiz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

La surface d'espaces verts devra représenter au minimum 10% de la parcelle.

Les plantations existantes seront maintenues

Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés.

Les aires de stationnement seront ceinturées par des haies basses composées d'essences locales. Les espaces de parking publics ou privés bénéficieront d'un traitement paysager avec au minimum, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement permettant d'assurer leur ombrage et leur insertion paysagère.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques et les zones de stockage extérieures.

En dehors des limites des lots, les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Ces plantations devront représenter une superficie de 20% des espaces verts. Sur les lots de plus de 4000 m<sup>2</sup>, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Une bande d'une largeur minimale de 5,00 m le long de la Route Départementale sera traitée en espace vert.

Tous les éléments techniques extérieurs, zones de stockage, dépôts, parkings devront faire l'objet d'une plantation adaptée arbustive et/ou arborée pour limiter au mieux les perceptions depuis la route départementale, les voies internes de la zone et le long des limites séparatives.

### **ARTICLE 1Uiz 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

**ARTICLE 1UIz 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Electricité, Téléphone Et Autres Câblages

Les constructeurs, aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant.

## CHAPITRE 8 – Dispositions applicables à la zone 2U1z

### Caractère de la zone :

Secteur économique correspondant aux zones d'activités économiques aménagés, et réparties sur le territoire de la CoPLER, dont la vocation industrielle et artisanale est à conforter. Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone 2U1z, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

### ARTICLE 2U1z 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone 2U1z.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Toutes les constructions, et tous les aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2U1z 2.

### ARTICLE 2U1z 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles
- Les constructions à usage d'activités commerciales dans la mesure où ils constituent des points de vente ou des showrooms des produits issus des activités industrielles ou artisanales présentes sur la zone et dans la limite d'une surface de vente inférieure à 30% de la surface de production
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes sur la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

- Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique (réseaux secs et humides)
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE 2U1z 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE 2U1z 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

#### **Gestion des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales doit être pensée à l'échelle de l'opération d'aménagement et/ou de la parcelle et en privilégiant des systèmes alternatifs « au tout tuyau » afin de limiter les débits de rejets aux ouvrages publics (noues, fossés et bassins d'échelle zone d'activités).

En cas d'infiltration des eaux pluviales, sera privilégié le recours aux systèmes suivants en cohérence avec la trame paysagère structurante de la zone :

- Réseau de noues paysagères ou enherbées,
- Réseau de fossés enherbés,
- Bassin paysager d'infiltration (en fonction de la nature des sols) ou de rétention,
- Espaces verts collectifs avec modelé de terrain.

Un système de rétention avant rejet au réseau public devra être mis en œuvre afin de réguler les débits et volumes d'eaux qui sont rejetés au réseau.

La réutilisation des eaux pluviales sera privilégiée par le biais de cuve enterrée ou intégrée dans le volume du bâtiment. Les eaux ainsi récupérées peuvent être réutilisées pour l'arrosage des espaces verts, les besoins en refroidissement des machines, etc.,

La mise en œuvre de toitures végétalisées pourra être étudiée car elles permettent de réduire les débits même si elles stockent un faible volume d'eau.

Gestion des déchets : chaque entreprise doit prévoir sur sa parcelle un espace de stockage et de tri de ses déchets collectés.

### **ARTICLE 2U1z 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2Uiz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux voiries et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité de façon qualitative.

Si possible, les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public (cf. schémas à caractère illustratif accolés).



► Positionnés à l'arrière du bâtiment les espaces techniques (stockage,...) sont masqués depuis l'espace public.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE 2Uiz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE 2Uiz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 2Uiz 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé.

### **ARTICLE 2Uiz 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.2.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

Les dispositions de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique.

## ARTICLE 2U1z 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### Façades

Les façades constituent des éléments architecturaux marquants à la fois pour l'entreprise mais également pour l'image de la zone d'activités.

Toutes les façades bénéficient d'un traitement soigné.

Pour les façades « tournées » sur l'espace public, que ce soit en alignement de la voie de desserte de la zone ou sur des voies extérieures (route départementale, route nationale, etc.). Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels.

Les matériaux utilisés dans la construction des bâtiments devront conférer une qualité esthétique, et donner une identité qualitative au site.

Sont à proscrire, les matériaux, les imitations de matériaux, les tôles ondulées et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés...), les dérivés de polypropylènes. Sont à privilégier :

- L'utilisation de matériaux « écologique » à faible impact environnemental : matériaux naturels type bois, chanvres, recyclés, recyclables, panneaux d'OSB pour les sols, etc., ou à impact environnemental maîtrisé.
- L'utilisation de matériaux bruts en façade : les bardages bois, le verre, le béton, l'acier (ex corten), les cassettes isolantes planes, les bardages métalliques de qualité. Plusieurs matériaux peuvent être utilisés sur un même bâtiment pour rythmer la façade.

Le choix de couleurs doit favoriser les luminances faibles, et donc éviter les couleurs trop vives, excepté pour valoriser l'architecture par des éléments ponctuels, de signalétique ou d'enseigne. L'objectif est d'intégrer au mieux le bâtiment dans son environnement pour cela, il sera privilégié un traitement homogène des façades et les variantes colorimétriques devront être utilisées pour souligner l'architecture.

Pour les enseignes, il est recommandé une conception sobre et non lumineuse. L'implantation sur la façade nécessite une réflexion au regard de l'architecture du bâtiment. Leur nombre doit être limité pour ne pas surcharger inutilement la façade.

L'intégration de l'enseigne sur la façade doit disposer d'une :

- Accroche directe,
- Intégration au volume du bâtiment (les enseignes ne peuvent dépasser des acrotères ou des façades),
- Localisation de façon à rythmer la façade.

## Toitures

Les toitures doivent être :

- Soit de type 2 versants minimum à très faible pente (entre 10 et 30%)
- Soit des toitures terrasses ou végétalisées (recommandées)

Pour une conception qualitative de la toiture, il sera étudié en priorité la mise en place d'une toiture végétalisée afin d'améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et l'intégration paysagère optimale.

Les équipements techniques devront être compris et dissimulés dans un volume architectural. Les toitures pourront intégrer des panneaux solaires ou des accumulateurs solaires dans le cadre de l'utilisation des énergies renouvelables. Cette implantation devra être soignée et participer à l'architecture.

## Clôtures

Dans l'idéal, les clôtures avec l'espace public doivent être réalisées par l'aménageur pour garantir leur homogénéité. Néanmoins, les parcelles ne seront pas nécessairement clôturées.

Sur les voies, les clôtures seront traitées de manière qualitative : tubes métalliques, serrurerie, ganivelle, bois, etc. En cas de recours à des clôtures type « grillage », les clôtures seront impérativement de couleur sobre (tons de gris ou noir). Les clôtures de couleur blanche ou verte sont à proscrire ou doivent être dissimulées dans une haie.

Le traitement des clôtures en limite séparative peut être différent si elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ou intégrées dans une haie.

En limite avec des espaces naturels ou agricoles, les clôtures doivent permettre une transition douce et qualitative et reprendre le vocabulaire agricole : ganivelle, clôture agricole, haie champêtre ou arbustive, etc.

Les clôtures peuvent être implantées en recul des espaces publics afin de bénéficier d'un doublement des haies et de créer une continuité avec l'espace public (bande végétalisée de 50 cm minimum).

Les haies doivent être composées d'un minimum de 3 essences.

Les portails devront être traités simplement et s'intégreront en prolongement de la clôture (même hauteur, même couleur).

Les portails seront accompagnés, sur minimum un côté, d'un mur plein accueillant les coffrets et éléments techniques (boîte postale, coffret électrique, numéro de rue, etc.).

La hauteur maximale des clôtures et portails est fixée à 2m.

## ARTICLE 2Uz 12 – STATIONNEMENT

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

Les espaces de parking publics ou privés bénéficieront d'un traitement paysager avec au minimum, la plantation d'un arbre pour 4 places de stationnement permettant d'assurer leur insertion paysagère et leur ombrage.

Le recours à des matériaux perméables pour l'aménagement des aires de stationnement est obligatoire, sauf dispositions contraires applicables aux ICPE.

Les espaces collectifs de stationnement peuvent être couverts (ombrières) et accueillir des panneaux solaires photovoltaïques en toiture ou être végétalisés.

### **ARTICLE 2Uz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

### **ARTICLE 2Uz 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Conformément à l'article .111-19 du code de l'urbanisme, pour les projets mentionnés à l'article L. 752-1 du code de commerce, est autorisée la construction de nouveaux bâtiments uniquement s'ils intègrent :

1° Sur tout ou partie de leurs toitures, et de façon non exclusive, soit des procédés de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit d'autres dispositifs aboutissant au même résultat ;

2° Sur les aires de stationnement, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

### **ARTICLE 2Uz 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 9 – Dispositions applicables à la zone Uls

### Caractère de la zone :

Secteurs économiques correspondant aux entreprises existantes à proximité des centres-bourgs.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques de la zone Uls, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE Uls 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.)
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone Uls.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'hébergement hôtelier ;
- Toutes les constructions, et tous les aménagements et changements de destination à l'exception de ceux mentionnés à l'article Uls 2.

### ARTICLE Uls 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'activités artisanales et industrielles sous condition d'être compatible avec le voisinage résidentiel et l'environnement et ne pas entraîner de nuisances graves ou de dangers ;
- Les entrepôts directement liés aux activités existantes et autorisées sur la zone
- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence permanente dans la zone est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements installés dans la zone sous réserve que ce logement soit intégré au bâtiment d'activité et que sa surface de plancher n'excède pas 10% de la superficie d'activité dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UIs 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE UIs 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE UIs 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UIs 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les bâtiments s'implanteront avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité de façon qualitative.

Si possible, les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UIs 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UIs 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UIs 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé.

### **ARTICLE UIs 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

#### **ARTICLE Uls 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

#### **ARTICLE Uls 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

#### **ARTICLE Uls 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

#### **ARTICLE Uls 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE Uls 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 10 – Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone :

Secteurs de loisirs ou d'équipements en zone urbaine ou à proximité immédiate, dont il s'agit de conforter les équipements collectifs.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques de la zone UE, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, constructions et utilisations des sols autres que celles mentionnées à l'article UE2, sont interdites.

### ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les activités et équipements d'intérêt collectif et services publics notamment :
  - Les équipements sportifs
  - Les salles d'art et de spectacle
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Les autres équipements recevant du public
  - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
  - Les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage.

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les bâtiments s'implanteront avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé.

### **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

### **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

**ARTICLE UE 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

**Dispositions applicables  
aux zones à urbaniser**



## CHAPITRE 11 – Dispositions applicables à la zone AUr

### Caractère de la zone :

Secteurs de développement à vocation résidentielle, encadrés par des orientations d'aménagement et de programmation garantissant une cohérence d'ensemble : tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone AUr, définies au présent chapitre. Ils peuvent être urbanisés sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et le règlement.

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE AUr1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire des nuisances graves (sonores, olfactives, visuelles ...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, déchets, matériaux etc.).
- Les affouillements et exhaussements du sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone AUr.
- L'ouverture, l'extension et l'exploitation de carrières et gravières.
- Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions, les golfs.
- Les exploitations agricoles ou forestières.
- L'hébergement hôtelier.
- L'industrie.
- Les entrepôts
- Les commerces et activités de services

### ARTICLE AUr 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage.
- Pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi,
  - l'extension des constructions existantes à condition ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - Les annexes des constructions existantes à (piscine, garage ou abri pour véhicules, buanderie ...) à condition ne pas compromettre l'aménagement

d'ensemble futur de la zone, dans la limite de 50m<sup>2</sup> au total des annexes et qu'elles soient dans un rayon d'implantation limité à 20m maximum autour de l'habitation.

**Conditions de mise en œuvre**

Pour rappel, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation du PLUI.

Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone concernée.

**ARTICLE AUr 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies. Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les modalités d'accès et de maillage de voirie indiquées dans l'OAP.

**ARTICLE AUr 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux. Lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les modalités de desserte par les réseaux indiquées dans l'OAP.

**ARTICLE AUr 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE AUr 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité qualitativement et il peut être clairement délimité par un élément construit, aménagé ou végétalisé qui se trouve à l'alignement pour assurer la continuité avec le bâti existant. Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

**ARTICLE AUr 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 4m en limite ou si elles jouxtent un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine ou en cas d'opération d'ensemble avec des maisons mitoyennes

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction ( $D > H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE AUr 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE AUr 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé

### **ARTICLE AUr 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9m.

La hauteur des annexes (garage...) ne doit pas excéder 4 m.

### **ARTICLE AUr 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

### **ARTICLE AUr 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement, les règles ci-dessous complètent cette DG.

- Pour les habitations : 2 places par logement

- Pour les autres destinations, le nombre de places doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés (salariés, visiteurs, usagers, livraison, ...).

- Pour tous les projets, un nombre minimum de 1 arbre pour 4 stationnements est attendu.

Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les principes de stationnement indiqués dans l'OAP.

### **ARTICLE AUr 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

**ARTICLE AUr 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AUr 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 12 – Dispositions applicables à la zone AUe

### Caractère de la zone :

Secteurs de développement à vocation économique à moyen terme destinés à être ouverts à l'urbanisation après modification du PLUI.

Les constructions devront respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques de la zone AUe, définies au présent chapitre.

### **ARTICLE AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations, utilisations du sols et constructions sont interdites

### **ARTICLE AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **ARTICLE AUe 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE AUe 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE AUe 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUe 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les bâtiments s'implanteront avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité de façon qualitative.

Si possible, les aires de stockage et de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUe 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

**ARTICLE AUe 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

**ARTICLE AUe 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé.

**ARTICLE AUe 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m.

**ARTICLE AUe 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

**ARTICLE AUe 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

**ARTICLE AUe 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

**ARTICLE AUe 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

**ARTICLE AUe 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

## CHAPITRE 13 – Dispositions applicables à la zone AU

### Caractère de la zone :

Secteurs de développement à long terme, destiné à être ouvert à l'urbanisation après révision du PLUI. Cette révision devra porter sur le passage de AU à AUr des secteurs et contenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour chacun.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le Chapitre I - Dispositions générales à toutes les zones », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone AU, définies au présent chapitre.

Dans le cas où le site fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Pour rappel, toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas interdite et qui n'est pas admise sous condition, est autorisée.

### ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations, utilisations du sols et constructions sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article AU2.

### ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, à condition ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).

- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (piscine, garage ou abri pour véhicules, buanderie ...) à condition ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone, dans la limite de 50m<sup>2</sup> au total des annexes et qu'elles soient dans un rayon d'implantation limité à 20m maximum autour de l'habitation.

- Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage.

### ARTICLE AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

En cas de recul, l'espace libre ainsi dégagé doit être traité qualitativement et il peut être clairement délimité par un élément construit, aménagé ou végétalisé qui se trouve à l'alignement pour assurer la continuité avec le bâti existant.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si leur hauteur ne dépasse pas 4m en limite ou s'il jouxte un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine ou en cas d'opération d'ensemble avec des maisons mitoyennes
- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction ( $D > H/2$ ), sans être inférieure à 3 mètres.

Des implantations autres peuvent être autorisées, dans le respect des conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ARTICLE AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

### **ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

### **ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m.

La hauteur des annexes (garage...) ne doit pas excéder 4 m.

### **ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

**ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

Lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les principes de stationnement indiqués dans l'OAP.

**ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

**ARTICLE AU 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

**Dispositions applicables  
aux zones agricoles**



## CHAPITRE 14 – Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone :

Secteur d'intérêt pour le maintien et le développement de l'activité agricole, correspondant à des parcelles agricoles exploitées ou présentant une qualité agronomique. Des groupes d'habitations sont également implantés dans la zone A.

Elle comprend:

- un secteur Ap : secteur agricole d'intérêt paysager majeur à préserver, y compris des constructions agricoles pour des raisons de protection du paysage. Peu nombreux, ils concernent les espaces très visibles depuis les grands axes (RN7) et constitutifs des silhouettes ou des abords qualitatifs de certains bourgs.
- un secteur Am: secteur agricole situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions du principe d'extension de l'urbanisation en continuité.

Elle intègre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolés. Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste exhaustive figure en annexe du règlement. Les dispositions réglementaires s'appliquant à ces STECAL font l'objet d'un chapitre spécifique de ce règlement (cf Chapitre 16).

La zone A est concernée par le périmètre de protection autour des rives des plans d'eau de montagne (retenue du barrage de Villerest). Les possibilités de constructions sur ce secteur figurent dans les dispositions générales du règlement (DG 5-1-6), et prévalent sur les dispositions de la zone A, à l'exception des quatre STECAL ayant fait l'objet d'une étude de discontinuité.

Dans la zone A, certains anciens bâtiments agricoles sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour l'une ou l'autre des destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. La liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », sauf dispositions contraires spécifiques de la zone A, définies au présent chapitre.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations, constructions et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

## **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### **Sont admis sous conditions en zone A :**

2.1.1. Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole\* par une exploitation agricole\* (bâtiments techniques destinés au stockage de la production ou du matériel agricole, à l'élevage du cheptel animalier, à la production d'énergie de type méthanisation, structures démontables de type tunnels, serres...).

2.1.2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production des exploitations agricoles.

2.1.3. Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

2.1.4. Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage. Les remblais sont limités au tiers de la hauteur du bâtiment.

2.1.5. Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique (réseaux secs et humides), à condition :

- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés. Les installations photovoltaïques au sol sont interdites, sauf sur des sols pollués ou stériles
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et au paysage.

2.1.6. Les aménagements des constructions et installations existantes pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes.), aux conditions cumulatives suivantes :

- Ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et ont comme support l'exploitation : elles demeurent complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole ;
- Les aménagements se font dans le volume des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) et disposant d'un caractère architectural ou patrimonial de qualité ;
- Seules les extensions nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité sont autorisées.

2.1.7. Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :

- L'habitation est destinée au logement des exploitants dont la présence permanente sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à l'exercice de

l'activité agricole ; Pour la notion de nécessité à l'exploitation, se référer à la charte du foncier agricole de la Loire et la doctrine de la CDPENAF de la Loire.

- Les habitations nécessaires à l'exploitation agricole seront privilégiées par réhabilitation du bâtiment existant
- Pour les constructions nouvelles, la surface de plancher totale de l'habitation ne devra pas excéder 130m<sup>2</sup> (hors annexes et hors piscine) ;  
pour les activités d'élevage, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;  
pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. La surface de l'habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques.
- L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine) ;
- Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

2.1.8. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.

2.1.9. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.
- L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.10. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine).

2.1.11. Les ouvrages techniques, constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics suivants : extension mesurée des bâtiments existants, voiries, cimetières, espaces publics, stationnements, défense incendie.

**Sont admis sous conditions en zone Ap :**

2.1.12 L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.13. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine).

**Sont admis sous conditions en zone Am :**

2.1.14. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.15. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;

- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
  - Elles comprennent un seul niveau maximum ;
  - L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine).
- 2.1.16 Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité agricole.
- 2.1.17 La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées
- 2.1.18 Les constructions, installations et aménagements directement liés et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole\* par une exploitation agricole\* (bâtiments techniques destinés au stockage de la production ou du matériel agricole, à l'élevage du cheptel animalier, à la production d'énergie de type méthanisation, structures démontables de type tunnels, serres...).
- 2.1.19 Les aménagements des constructions et installations existantes pour une activité de tourisme à la ferme (gîtes, auberges, chambres d'hôtes.), aux conditions cumulatives suivantes :
- Ces activités s'inscrivent dans la continuité de l'acte de production et ont comme support l'exploitation : elles demeurent complémentaires et accessoires par rapport à l'activité agricole ;
  - Les aménagements se font dans le volume des bâtiments existants (dont le clos et le couvert sont assurés) et disposant d'un caractère architectural ou patrimonial de qualité ;
  - Seules les extensions nécessaires à la mise en conformité aux normes de sécurité et d'accessibilité sont autorisées.
- 2.1.20 Les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à une exploitation agricole, aux conditions cumulatives suivantes :
- L'habitation est destinée au logement des exploitants dont la présence permanente sur place est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et à l'exercice de l'activité agricole ; Pour la notion de nécessité à l'exploitation, se référer à la charte du foncier agricole de la Loire et la doctrine de la CDPENAF de la Loire.
  - Les habitations nécessaires à l'exploitation agricoles seront privilégiées par réhabilitation du bâtiment existant
  - Pour les constructions nouvelles, la surface de plancher totale de l'habitation ne devra pas excéder 130m<sup>2</sup> (hors annexes et hors piscine) ;
  - pour les activités d'élevage, le logement doit être implanté à moins de 100 mètres du bâtiment principal de l'exploitation ;
  - pour les autres productions, le logement doit être intégré aux installations de conditionnement et/ou de transformation des produits issus de l'exploitation. La surface de l'habitation ne peut être supérieure à celle des installations techniques.
  - L'emprise au sol des annexes devra être inférieure à un total de 50 m<sup>2</sup> (hors piscine);
  - Le projet ne doit pas nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics.

### **ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.5.

### **ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.6.

### **ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

Pour les constructions visées aux articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.7, 2.1.18, 2.1.20, il est recommandé d'implanter les nouveaux projets à proximité des bâtiments agricoles existants afin de limiter leur dispersion et ainsi contribuer à la lutte contre le mitage. Toute impossibilité à cette préconisation devra être motivée.

## **ARTICLE A9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

## **ARTICLE A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

En zone A :

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 9m (R+2) pour les constructions à usage d'habitation,
- 4m pour les annexes aux habitations,
- 14m pour les constructions à usage agricole,
- La hauteur de la construction initiale en cas d'extension d'une construction existante.

Ces dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux constructions agricoles singulières (réservoirs, silos, etc...) dont l'élévation résulte d'impératifs techniques et aux équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## **ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **Clôtures**

Pour rappel, les règles de la DG 5.10.3 « Clôtures » ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles mais aux clôtures des habitations y compris à celles liées à une exploitation agricole.

Les clôtures seront traitées de manière sobre et discrète. Les clôtures doivent s'inscrire en cohérence avec le caractère agricole et naturel de la zone et respecter l'une des typologies suivantes :

- Une haie bocagère variée présentant 1/3 d'espèces persistantes maximum, doublée ou non d'un grillage simple ;
- Un grillage agricole simple type grillage à mouton ou grillage à poule fixé sur piquets bois agricole (acacia ou châtaignier) ;
- Les dispositifs intermédiaires avec un mur bahut: plein en bas, surmonté d'une clôture à claire-voie en métal ou en bois.

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Sont interdits:

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemple du parpaing de ciment),
- Les couleurs blanches, vives, brillantes et réfléchissantes
- Les haies opaques d'une seule espèce végétale.

Pour les constructions de la zone A à usage d'habitation, elles doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

Pour les constructions de la zone A à usage agricole :

### **Façades**

Les couleurs neutres ou mêlées de gris sont à privilégier (tons couleur de terre, sable de gore, gris colorés chauds peu saturés).

Les matériaux devront s'intégrer au mieux aux constructions environnantes et à leur environnement. Certains matériaux par leur texture ou leurs teintes naturelles s'adaptent ainsi aisément à un environnement naturel et agricole (béton brut, plaques de fibrociment, bois).

Les teintes claires avec des effets de scintillement sont proscrites. Les couleurs choisies exprimeront la vocation agricole des constructions et il sera privilégié l'emploi de matériaux naturels tel que le bois, le béton brut ou enduit dans des gammes de gris coloré, couleur terre ou sable de gore local.

### **Toitures**

Les couleurs des toitures devront être déterminées en fonction du contexte bâti immédiat de la construction, en étant attentif aux vues du bâtiment dans son environnement notamment depuis les voies principales et les espaces publics.

D'une manière générale, les toitures doivent :

- Soit accueillir des dispositifs d'énergie renouvelables de type panneaux solaires
- Soit être de couleurs éteintes, non réfléchissantes, des tons « couleur de terre », « terre cuite » ou des gris colorés chauds peu saturés.
- Les toitures à deux pans sont à privilégier ;
- Les bâtiments de grande taille peuvent avoir 3 ou quatre pans ;
- Les pentes de toiture sont comprises entre 15 et 50%.

## **ARTICLE A12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

## **ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

La plus grande sobriété doit être recherchée dans les aménagements des cours et des entrées en privilégiant l'emploi de matériaux bruts et naturels (pavés pierre, terre battue, stabilisés, graviers, ...).

Seules les zones de roulement peuvent être imperméabilisées.

L'aménagement des espaces libres doit prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des arbres et arbustes de même nature que les haies ou les bois environnants doivent être plantés en complément pour diminuer l'impact visuel du bâtiment (arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences variées, mixant sujets à feuillage caduc, persistant et marcescent).

Lors de nouvelles plantations, un choix de végétaux adapté au contexte paysager devra être privilégié afin de maintenir l'identité et la diversité végétale des territoires (essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux contraintes physiques du site). Une liste d'espèces végétales recommandées figure en annexe de ce règlement.

Les ouvrages techniques et leurs abords, doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégré dans l'environnement naturel et bâti.

#### **ARTICLE A 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

**Dispositions applicables  
aux zones naturelles et  
forestières**



## CHAPITRE 15 – Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone :

Secteurs naturel et forestier d'intérêt, correspondant notamment aux espaces naturels sensibles, aux espaces boisés de taille significative et aux réservoirs de biodiversité. Des groupes d'habitations sont également implantés dans la zone N.

Elle comprend :

- Un secteur Nco : espace naturel et forestier d'intérêt majeur identifié comme support de continuité écologique, inconstructible pour toute destination sauf l'évolution limitée des bâtiments existants
- Un secteur Nm : secteur naturel et forestier situé en zone de montagne et donc soumis à la réglementation Loi Montagne limitant les possibilités de construire aux exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité.
- Un secteur Nt : espace naturel à vocation touristique, destiné à l'accueil d'une tour paysagère panoramique porté par le Département de la Loire

Elle intègre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) qui correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées. Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste exhaustive figure en annexe du règlement. Les dispositions réglementaires s'appliquant à ces STECAL font l'objet d'un chapitre spécifique de ce règlement (cf Chapitre 16).

La zone N est concernée par le périmètre de protection autour des rives des plans d'eau de montagne (retenue du barrage de Villerest). Les possibilités de constructions sur ce secteur figurent dans les dispositions générales du règlement (DG 5-1-6), et prévalent sur les dispositions de la zone N, à l'exception des quatre STECAL ayant fait l'objet d'une étude de discontinuité (cf Chapitre 15).

Dans la zone N, certains anciens bâtiments agricoles sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, pour l'une ou l'autre des destinations prévues à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme. La liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », complétées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques de la zone N, définies au présent chapitre.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions, aménagements et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.

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

### Sont admis sous conditions en zone N :

2.1.1. Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à une exploitation forestière.

2.1.2. Les exhaussements et affouillements des sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone et aux équipements agricoles (retenues collinaires), sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne compromettent pas la qualité du site et du paysage. Les remblais sont limités au tiers de la hauteur du bâtiment, les affouillements ne sont pas limités.

2.1.3. Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique (réseaux secs et humides) à condition :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière, agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés. Les installations photovoltaïques au sol sont interdites, sauf sur des sols pollués ou stériles
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

2.1.4. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.5. Les constructions annexes (piscine, garage abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine).

2.1.6. Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet pas l'activité forestière ou agricole et dans la limite du volume existant.

2.1.7. Les ouvrages techniques, constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics suivants : extension mesurée des bâtiments existants, voiries, cimetières, espaces publics, stationnements, défense incendie.

**Sont admis sous conditions en zone NCo, sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité écologique du site :**

2.1.8. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.9 Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 30 m<sup>2</sup> (hors piscine).

2.1.10. Les constructions, aménagements et travaux de maintenance pour les équipements et services publics de distribution d'électricité, de gaz, d'eau potable, d'assainissement et du numérique (réseaux secs et humides) à condition :

- Qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière, agricole ou pastorale du terrain sur lesquels ils sont implantés. Les installations photovoltaïques au sol sont interdites, sauf sur des sols pollués ou stériles
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

**Sont admis sous conditions en zone Nm :**

2.1.11. L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUI aux conditions cumulatives suivantes :

- L'extension ne doit pas permettre la création d'un logement supplémentaire ;
- L'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ;
- La surface de plancher initiale de l'habitation existante doit être supérieure à 60 m<sup>2</sup>
- L'extension peut se faire par création d'un nouveau volume bâti à condition que :
  - La surface de plancher de l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi ;
  - La surface de plancher totale après travaux (existant + extension) ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup>.

L'extension peut se faire par l'aménagement d'un bâtiment existant et/ou dans le cadre d'un changement de destination dans son enveloppe : la surface de plancher totale après travaux est limitée au volume du bâtiment existant sans être augmenté.

2.1.12. Les constructions annexes (piscine, garage, abri pour animaux, buanderie ...) à un bâtiment d'habitation existant, aux conditions cumulatives suivantes :

- Les constructions doivent être liées à une habitation existante ;
- Elles doivent être édifiées sur le même tènement et dans un rayon d'implantation limité à 20 m maximum autour de l'habitation ;
- Elles comprennent un seul niveau maximum ;
- L'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> (hors piscine).

2.1.13 Le changement de destination des bâtiments identifiés dans la liste figurant en annexe du règlement, dans la mesure où il ne compromet où il ne compromet pas l'activité forestière ou agricole et dans la limite du volume existant.

2.1.14. La réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées

2.1.15. Les constructions nécessaires aux activités pastorales et forestières

**Sont admis sous conditions en zone Nt :**

La création d'une tour d'observation dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

### **ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

### **ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5m à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.5.

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3m.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.6.

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

Non réglementé

### **ARTICLE N 9 – COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)**

Non réglementé

## ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

### **En zone N,**

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- 4m pour les annexes aux habitations,
- 14m pour les constructions à usage forestier,
- La hauteur de la construction initiale en cas d'extension d'une construction existante.

Ces dispositions de hauteur maximale ne s'appliquent pas aux équipements collectifs, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**En zone Nt,** la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

## ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour rappel, les règles de la DG 5.10.3 « Clôtures » ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles mais aux clôtures des habitations y compris à celles liées à une exploitation agricole.

Les clôtures seront traitées de manière sobre et discrète. Les clôtures doivent s'inscrire en cohérence avec le caractère agricole et naturel de la zone et respecter l'une des typologies suivantes :

- Une haie bocagère variée présentant 1/3 d'espèces persistantes maximum, doublée ou non d'un grillage simple
- Un grillage agricole simple type grillage à mouton ou grillage à poule fixé sur piquets bois agricole (acacia ou châtaignier).
- Les dispositifs intermédiaires avec un mur bahut : plein en bas, surmonté d'une clôture à claire-voie en métal ou en bois

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemple du parpaing de ciment),
- Les couleurs blanches, vives, brillantes et réfléchissantes
- Les haies opaques d'une seule espèce végétale.

Pour les constructions de la zone N à usage d'habitation, elles doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.10. Aspect extérieur des constructions.

Pour les constructions de la zone N à usage forestier :

### **Façades**

Les couleurs neutres ou mêlées de gris sont à privilégier (tons couleur de terre, sable de gore, gris colorés chauds peu saturés).

Les matériaux devront s'intégrer au mieux aux constructions environnantes et à leur environnement. Certains matériaux par leur texture ou leurs teintes naturelles s'adaptent ainsi aisément à un environnement naturel et agricole (béton brut, plaques de fibrociment, bois).

### **Toitures**

Les couleurs des toitures devront être orientées en fonction du contexte bâti immédiat de la construction, en étant attentif aux vues du bâtiment dans son environnement notamment depuis les voies principales et les espaces publics. Les couleurs seront « éteintes », des tons « couleur de terre », « terre cuite » et des gris colorés chauds peu saturés.

## **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

## **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

La plus grande sobriété doit être recherchée dans les aménagements des cours et des entrées en privilégiant l'emploi de matériaux bruts et naturels (pavés pierre, terre battue, stabilisés, graviers, ...).

Seules les zones de roulement peuvent être imperméabilisées.

L'aménagement des espaces libres doit prendre en compte les alignements d'arbres et lignes végétales caractéristiques du paysage. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Des arbres et arbustes de même nature que les haies ou les bois environnants doivent être plantés en complément pour diminuer l'impact visuel du bâtiment (arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences variées, mixant sujets à feuillage caduc, persistant et marcescent).

Lors de nouvelles plantations, un choix de végétaux adapté au contexte paysager devra être privilégié afin de maintenir l'identité et la diversité végétale des territoires (essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux contraintes physiques du site).

Les ouvrages techniques et leurs abords doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

**ARTICLE N 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---

**Dispositions applicables  
aux Secteurs de Taille et  
de Capacités d'Accueil  
Limités**

## CHAPITRE 16 – Dispositions applicables aux Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueils limités

### Caractère des STECAL

Les Secteurs de Taille et de Capacité d’Accueil Limitées (STECAL) correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs isolées, situées soit en zone agricole (A) soit en zone naturelle (N) du territoire.

Ces secteurs sont identifiés et numérotés au document graphique et leur liste exhaustive figure en annexe du règlement.

Quatre STECAL se situent dans le périmètre de protection des rives des plans d’eau de montagne (DG 5.1.6) : ils ont fait l’objet d’une étude de discontinuité et disposent d’une réglementation particulière, en lien avec les prescriptions de l’étude de discontinuité de la CDNPS.

- STECAL 5 et 8 à Cordelle
- STECAL 22 et 23 à St Priest la Roche

Le STECAL 2 est concerné par un dispositif de protection patrimoniale, dont les règles sont définies dans les DG - 5.1.3.2.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans la partie 1 « Dispositions générales », complétées par des dispositions spécifiques définies au présent chapitre.

### ARTICLE S1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, aménagements et utilisations du sol sont interdites à l’exception de celles mentionnées à l’article S2.

### ARTICLE S2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

#### **2.1. Sont admis dans les STECAL de droit commun, à l’exception des STECAL 1, 5, 8, 29 et 31**

- L’aménagement des bâtiments existants à la date d’approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que ces travaux soient liés à l’activité existante à la date d’approbation du PLU.

- Les constructions, installations et aménagements aux conditions cumulatives suivantes :

- o Ils sont liés et complémentaires à l’activité existante à la date d’approbation du PLU (cf. annexe du règlement)
- o L’emprise au sol totale sur le STECAL ne peut être augmentée que dans la limite de 30% de l’emprise au sol existante à la date d’approbation du PLU
- o Ils se font en priorité en continuité avec les constructions existantes, dans la limite du périmètre du STECAL. Sous réserve d’impératifs techniques, de configurations du terrain ou de topographie, ils pourront être admis de façon détachée des constructions existantes, dans la limite du périmètre du STECAL et à une distance maximale de 50 m des bâtiments existants.

- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

**2.2. Sont admis dans les STECAL 2 et 3 (Domaine des Grands Cèdres)**

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés

- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.

- Les constructions, installations et aménagements destinés à l'accueil touristique et de loisirs sous conditions :

o **Dans le STECAL 2 (Château)**, l'hébergement touristique dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU et dans le périmètre d'implantation délimité sur le document graphique.

o **Dans le STECAL 3 (Cabanes)**, l'hébergement léger de loisirs à vocation touristique dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**2.3. Sont admis dans le STECAL 9 - Transports**

Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite de 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ou d'emprise au sol par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**2.4. Sont admis dans le STECAL 14 - Paysagiste**

Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite de 90 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol au total sur le STECAL.

**2.5. Sont admis dans le STECAL 16 - Bois**

Les constructions à usage d'entrepôt dans la limite de 800 m<sup>2</sup> supplémentaire par rapport à la surface de plancher ou d'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

**2.6. Sont admis dans les STECAL 24 et 25**

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés.

- Les constructions, installations et aménagements liés au tourisme, à la restauration, à l'hébergement touristique et aux aires de jeux et de sports dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics à condition :
  - o Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et de réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
  - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

**2.7. Sont admis dans les STECAL 22 et 23, sous réserve de continuité avec les bâtiments existants**

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés.
- Les constructions, installations et aménagements liés au tourisme, à la restauration, à l'hébergement touristique et aux aires de jeux et de sports dans la limite de 30% d'augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone. Les terrassements doivent être limités à 1m.
- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics à condition :
  - o Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et de réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
  - o Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

**2.8. Sont admis dans les STECAL 1, 5, 8, 29 et 31 sous réserve de continuité avec les bâtiments existants :**

- L'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont le clos et le couvert sont assurés, à condition que ces travaux soient liés à l'activité existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions, installations et aménagements aux conditions cumulatives suivantes :
  - o Ils sont liés et complémentaires à l'activité existante à la date d'approbation du PLU (cf. annexe du règlement)
  - o L'emprise au sol totale sur le STECAL ne peut être augmentée que dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
  - o Ils se font en continuité avec les constructions existantes, dans la limite du périmètre du STECAL.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone. Les terrassements doivent être limités à 1m.

- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone.

### **2.9. Sont admis dans le STECAL 20**

- Les constructions, installations et aménagements aux aires de jeux et de sports ;  
- Les aires de stationnement nécessaires, complémentaires et proportionnelles aux activités autorisées sur la zone.

### **2.10. Sont admis dans le STECAL 35**

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à la création d'une centrale à béton dans la limite de 3000m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total sur le STECAL.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la régulation des eaux pluviales ou aux constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone. Les terrassements doivent être limités à 1m.

- Les constructions et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ou aux services publics à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'infrastructures et de réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux ;
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et naturels et au paysage.

## **ARTICLE S3 – ACCES ET VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.2. Condition de desserte des terrains par les voies et conditions d'accès aux voies.

**Pour tous les STECAL**, les voiries seront traitées en matériau perméable (sable, stabilisé, etc.). En cas d'impossibilité technique due à la pente un bicouche est autorisé sur la bande de roulement, sans borduration de part et d'autre. Les accotements seront enherbés avec si besoin des fossés de récupération des eaux pluviales. Les espaces de stationnement seront infiltrants.

#### **ARTICLE S4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.3. Condition de desserte des terrains par les réseaux.

#### **ARTICLE S5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **ARTICLE S6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES**

Les constructions doivent s’implanter avec un recul supérieur ou égal à 5m à compter de l’alignement des voies et emprises publiques.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.5. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.5.

#### **ARTICLE S7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s’implanter :

- Soit en limite séparative
- Soit en retrait, sans que celui-ci soit inférieur à 3m.

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.6. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.6.

#### **ARTICLE S8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementé

#### **ARTICLE S9 – COEFFICIENT D’EMPRISE AU SOL (CES)**

Non règlementé

#### **ARTICLE S10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.9. Hauteur maximale des constructions. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 5.9.

#### **Dans les STECAL de droit commun, les STECAL 22 et 23 (Site du relais du Château + CRV) et 24 et 25 (Site du Viaduc).**

La hauteur de la construction nouvelle ne doit pas dépasser la hauteur de la construction existante. Elle doit s’inscrire dans une harmonie d’échelle avec l’environnement architectural existant et ne doit pas porter atteinte à la qualité de la composition urbaine, des sites, des monuments et des paysages.

## Dispositions applicables aux STECAL

**Dans le STECAL 2 – Domaine des Grands Cèdres (Château)**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres.

**Dans le STECAL 3 - Domaine des Grands Cèdres (Cabanes)**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

**Dans le STECAL 9 - Transports**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

**Dans le STECAL 14 - Paysagiste**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

**Dans le STECAL 16 - Bois**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres.

**Dans le STECAL 17 - Gite**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

**Dans le STECAL 19 - Fustes**, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres.

**Dans le STECAL 35, la** hauteur maximale des constructions est limitée à 20 mètres.

## ARTICLE S11 – ASPECT EXTERIEUR

### **Pour tous les STECAL,**

Les constructions doivent être pensées en fonction du site et en harmonie avec le contexte paysager et historique. Ne sont pas autorisées :

- Les constructions de type préfabriquées
- Toute construction d'un type régional affirmé et étranger à la région (maison bretonne, alsacienne, mas provençaux...).
- Les constructions de type international (mouvement moderne)

Les constructions et aménagements devront chercher à s'insérer dans le site en respectant le patrimoine arboré existant et en évitant au maximum les abattages d'arbres.

### **Toitures et menuiseries**

Quand les constructions nécessitent des toitures, ces dernières seront à deux pans. Les matériaux de toitures et de façades seront naturels et sobres (tuiles rouges, enduit sable de pays, bois, pierre...). Les couleurs seront « éteintes », des tons « couleur de terre », « terre cuite » et des gris colorés chauds peu saturés. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les menuiseries et le mobilier extérieur seront en matériaux pérennes et durables (bois, métal).

### **Clôtures**

Les clôtures seront traitées de manière sobre et discrète. Les clôtures doivent s'inscrire en cohérence avec le caractère agricole et naturel de la zone et respecter l'une des typologies suivantes :

- Une haie bocagère variée présentant 1/3 d'espèces persistantes maximum, doublée ou non d'un grillage simple
- Un grillage agricole simple type grillage à mouton ou grillage à poule fixé sur piquets bois agricole (acacia ou châtaignier).
- Les dispositifs intermédiaires avec un mur bahut : plein en bas, surmonté d'une clôture à claire-voie en métal ou en bois

Les clôtures doivent être perméables pour garantir la libre circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15cm x 15 cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 10m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture, notamment en limite séparative.

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemple du parpaing de ciment),
- Les couleurs blanches, vives, brillantes et réfléchissantes
- Les haies opaques d'une seule espèce végétale.

### **De plus, pour le STECAL 2 – Domaine des Grands Cèdres (Château)**

Les ouvertures des bâtiments traditionnels ne devront ni être murées, ni dénaturées par un remplissage partiel.

L'aspect et l'implantation des constructions nouvelles et extensions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant de manière à ne pas compromettre la qualité architecturale des bâtiments anciens, l'ordonnancement des lieux dans le respect des éléments d'insertion paysagère présents sur le site.

Les adjonctions, extensions, surélévations devront présenter des volumes tels que l'aspect initial de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture traditionnelle.

Les modifications pourront être traitées dans un esprit contemporain à la condition qu'elles aient pour effet de mettre en valeur ou de protéger les éléments ou le volume général du bâti existant.

Les détails architecturaux en superstructure, toiture ou façade (cheminée, balcon, escalier...) devront procéder d'une technique et présenter un aspect en harmonie avec la technologie du bâtiment existant.

Les éléments d'architecture ancienne présentant un caractère technologique ou archéologique ayant valeur de patrimoine devront être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.

Autant que possible les ouvrages en pierres devront conserver leurs aspects initiaux.

### **Façades**

Il est recommandé, pour les immeubles anciens de construction saine, d'utiliser les matériaux d'origine dans leur nature et dans leur mise en œuvre, de garder aux ouvertures des proportions identiques et aux menuiseries le même dessin.

Les rejointoiements des façades dont l'appareillage sera laissé apparent devront être réalisés à base d'un mortier de chaux utilisant un sable de carrière foncé. Ils ne devront pas être traités en creux, en accord avec l'architecture traditionnelle.

Les percements d'ouvertures feront l'objet de soins tout particuliers. Ils ne pourront pas être un facteur de déséquilibre dans l'harmonie générale des façades.

Les dimensions des ouvertures seront :

- Soit de plus en plus réduites avec l'élévation en étage,
- Soit identiques d'un étage à l'autre.

Les baies et fenêtres, autres que les vitrines commerciales et des portes cochères, pourront être au maximum 30 % plus larges que hautes.

Les ouvertures de type œil de bœuf sont autorisées.

### **Toitures**

Les toitures des bâtiments existants, si elles doivent être refaites, devront également présenter des pentes comprises entre 30 % et 50 %.

Les toitures des bâtiments seront exécutées avec des tuiles de couleur rouge sans panachage. Cette disposition ne s'applique pas aux couvertures de piscines, aux vérandas, aux serres ainsi qu'aux installations et ouvrages nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

**De plus, pour le STECAL 3 - Domaine des Grands Cèdres (Cabanès)**, l'aspect et l'implantation des constructions nouvelles et extensions doivent être conçus en considérant leur intégration dans le paysage naturel ou bâti existant de manière à ne pas compromettre la qualité architecturale des bâtiments anciens, l'ordonnancement des lieux dans le respect des éléments d'insertion paysagère présents sur le site.

## **ARTICLE 5 12 – STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.11. Stationnement.

**Pour tous les STECAL**, les espaces de stationnement seront perméables et nécessairement plantés à raison de minimum 1 arbre toutes les 4 places de stationnement afin de garantir l'ombrage des véhicules et l'insertion du parking dans le paysage.

## **ARTICLE 5 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.12. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.

**Pour tous les STECAL**,

Les ouvrages techniques et leurs abords doivent faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale intégrés dans l'environnement naturel et bâti.

Les matériaux de sols pour les cheminements et voiries seront perméables et infiltrants en évitant tout matériau de type « routier » (bordure béton, caniveaux).

Les haies existantes en bordure de site doivent être maintenues. En cas de destruction pour des raisons sanitaires ou de sécurité elles devront faire l'objet d'une replantation à l'identique. L'aménagement des espaces extérieurs et emplacement de camping sera sobre et s'inspirera du contexte « naturel » et boisé du paysage.

En cas de nouvelle plantation, les haies existantes entre les parcelles seront progressivement remplacées par des haies composées d'essences bocagères et locales dans lesquelles seront implantés des arbres menés en port libre afin de garantir l'ombrage des parcelles et leur insertion dans le site. Les végétaux de type « ornementaux » sont interdits ainsi que les végétaux pouvant participer à la banalisation du site (feuillage coloré de type aucuba, prunus à feuille pourpre ou thuya, laurier-cerise, forsythia, cotonéaster, berbérís...). Les arbres et arbustes seront menés en port libre. Les tuteurages des arbres seront en piquets simples de type piquet agricole (acacia ou châtaignier).

### **ARTICLE S 14 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE S 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 5.14. Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

---



# **Annexes**



## 1- Lexique

**Accès** : L'accès est un des éléments de la desserte d'un terrain formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

**Activité agricole** : au sens du code rural et de la pêche maritime « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. »

**Adaptations mineures** : assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

**Affouillement et exhaussement du sol** : Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire (garage, cabane de jardin, abri d'animaux ...), de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée.

**Cœur d'îlot** : partie interne d'un îlot urbain. Un cœur d'îlot peut être constitué d'une cour ou d'un espace vert, mais il peut être également construit.

**Construction** : Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

**Construction annexe** : construction ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines.

**Construction à titre précaire** : construction temporaire autorisée par un permis de construire. La construction temporaire est vouée à être détruite à échéance du délai fixé dans le permis ou à la requête de l'autorité compétente.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Démolition** : Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction. Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- Les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel,
- Les bassins,
- Toute construction ou partie de construction maçonnée, quelle que soit sa hauteur : terrasses couvertes, perrons, rampes d'accès de parkings et garages, etc.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les éléments architecturaux non clos, tels que balcons, volumes bioclimatiques,
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,30 mètres d'épaisseur maximum).

**Emprises publiques** : Les voies ferrées et fluviales, les parcs et jardins ouverts au public, les chemins piétons d'une largeur inférieure à 3 mètres et les chemins ruraux ne constituent pas des emprises publiques ou voies pour l'application des articles 6 et 7 du règlement.

**Exemplarité énergétique** : Une construction remplit les critères d'exemplarité énergétique lorsque l'un des critères suivants est atteint :

- Sa consommation conventionnelle d'énergie est inférieure au moins de 20 % à la consommation conventionnelle d'énergie.
- La construction produit autant d'énergie renouvelable ré-injectée dans le réseau que sa consommation d'énergie non renouvelable (bâtiment à énergie positive certifié).

**Exploitation agricole** : au sens de l'INSEE, unité économique et de production remplissant les trois critères suivants :

- Avoir une activité agricole ;
- Atteindre une certaine dimension (superficie, production, nombre d'animaux)
- Avoir une gestion courante indépendante.

Elle s'identifie à un établissement doté d'une unité juridique unique (numéro SIREN), correspondant soit à une personne physique (exploitation individuelle), soit à un groupe de personnes physiques (GAEC), soit une personne morale (EARL, SCEA ou autre forme sociétaire).

**Exploitation forestière** : L'exploitation forestière est la première étape de transformation et de valorisation de la production forestière.

Elle comprend l'ensemble des aménagements et des opérations techniques permettant la récolte des bois, leur acheminement et leur valorisation.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Haie bocagère** : Une haie est une unité linéaire de végétation ligneuse continue (à la différence des alignements d'arbres) d'une largeur maximale de 10 mètres et ne présentant pas de discontinuité supérieure à 5 m de long. Elle peut être située en limite parcellaire, dans un champ ou en bordure de cours d'eau. Elle peut être implantée à plat, sur talus ou sur creux, avec présence d'arbustes, et, le cas échéant, présence d'arbres et/ou d'autres ligneux (ronces, genêts, ajoncs, ...).

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Nécessité à l'exploitation agricole** (source : protocole de construction en zone agricole – Chambre d'Agriculture du Rhône) : cette notion s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole. La nécessité pour l'exploitation doit être justifiée au regard d'un besoin lié à une évolution survenue dans l'exploitation (technique, économique...) et à laquelle les bâtiments existants ne peuvent répondre. Le projet devra être conçu de façon à répondre aux besoins de l'exploitation, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, dans un souci de gestion économe de l'espace agricole.

**Recul** : Distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tous points de la façade de la construction.

**Réhabilitation** : Toute opération visant à réutiliser un bâtiment existant, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

**Surélévation** : Surélever un immeuble, une maison ou sa toiture, c'est l'élever d'un ou plusieurs niveaux. On parle également d'exhaussement. Contrairement à l'extension en plan, l'élévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol.

**Terrain naturel** : La hauteur des constructions projetées se calcule à partir du niveau du sol existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation

du projet. La mesure du terrain naturel se fait en milieu de façade principale. Pour les façades supérieures à 15 mètres de long, elles sont divisées en sections de 15 mètres en partant du point le plus bas dans le cas d'un terrain en pente et en partant de l'angle dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies ou espaces publics.

Lorsque le TN est à un niveau inférieur à l'espace public, la mesure du TN est celle du niveau de la voie ou de l'espace public au droit de la façade considérée.

Lorsque le terrain est en pente, le terrain naturel retenu est le point le plus bas.

**Unité foncière** : îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière ne tient pas compte des divisions cadastrales.

**Voies** : (concernées par les dispositions de l'article DG 5-2) : La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation publique des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies peuvent être publiques ou privées.

**Zone humide** : terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

## 2- Secteur de taille et de capacité d'accueil limités

Numéro de STECAL	Commune	Nom de l'activité	Destination	Type d'activités	Type de STECAL	Projet
1	Chrassimont	Artisanale du bois	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
2	Cordelle	Domaine des Grands Cèdres - Changy	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Nouveau projet	Création d'un gîte
3	Cordelle	Domaine des Grands Cèdres - Changy	Hébergement léger de loisirs à vocation touristique	Existante	Nouveau projet	Création de cabanes (HLL)
4	Cordelle	La Grange des clarines	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
5	Cordelle	Le Catalpa	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant ou des chalets
7	Cordelle	Vitrierie Thelis	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
8	Cordelle	Camping de Mairs	Hébergement léger de loisirs à vocation touristique	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment (accueil, sanitaires...) ou des emplacements
36	Cordelle	Le Rétro	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
9	Crozet-sur-Gand	Transports du Gand	Entrepot	Existante	Nouveau projet	Création d'un abri pour le matériel
10	Fourneaux	Dubuis SARL	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
11	Neaux	Cyril Delombre TP	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
35	Neulise	Centrale à béton	Industrie	Nouvelle	Nouveau projet	Création d'une centrale à béton
13	Pradines	Abbaye de Pradines	Hébergement	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
15	Pradines	Aire de jeux et de sports	Equipements sportifs	Existante	Droit commun	Extension des vestiaires et du terrain
14	Pradines	Paysagiste	Entrepot	Nouvelle	Nouveau projet	Création d'un entrepot
16	Pradines	Marchand de bois	Entrepot	Existante	Nouveau projet	Création d'un abri pour le matériel
18	St. Cyr de Favieres	Meubles Perron	Industrie	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
20	St Just la Pendue	Aire de jeux et de sports	Equipements sportifs	Existante	Nouveau projet	Création d'un terrain de sport synthétique et parking
39	St Just la Pendue	Carrosserie	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
23	St Priest la Roche	Relais du Château	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
22	St Priest la Roche	Centre Roannais de vacances	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
21	St Priest la Roche	Suez Organique	Industrie liée au traitement des boues de station d'épuration	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
27	St Symphorien de Lay	Garage Total	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
28	St Symphorien de Lay	Casse automobile	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
26	St Symphorien de Lay	Minoterie Chevignon	Industrie	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
24	St Symphorien de Lay	Site de la Roche - Partie Ouest	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
25	St Symphorien de Lay	Site de la Roche - Partie Est	Tourisme et loisirs	Existante	Tourisme	Diversification touristique
34	St Symphorien de Lay	Garage	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension du bâtiment existant
29	St Victor sur Rhins	Domaine du Vierre	Hébergement hôtelier et touristique	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
30	St Victor sur Rhins	Aire de jeux et de sports	Equipements sportifs	Existante	Droit commun	Extension des vestiaires et du terrain
31	St Victor sur Rhins	Gonin	Artisanat	Existante	Droit commun	Extension des bâtiments existants
32	Vendranges	RMTP Terrassement	Artisanat	Existante	Droit commun	Création d'un abri à bois

### 3- Éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

Commune	N° sur le zonage	Type de bâti
<b>Chirassimont</b>	<b>1</b>	Chapelle du cimetière
<b>Cordelle</b>	<b>2</b>	L'ancienne bascule
	<b>3</b>	L'ancien cloître
	<b>4</b>	Château de Changy
<b>Croizet sur Gand</b>	<b>5</b>	Le lavoir situé à l'est du bourg
<b>Lay</b>	<b>6</b>	Maison bourgeoise au lieu-dit « La Forêt »
	<b>7</b>	Deux maisons bourgeoises sur les rives nord et sud de la rue du Point du jour
	<b>8</b>	Château de la Verpillère
	<b>9</b>	Bâtiment de ferme du château de la Verpillère (nord du parc).
<b>Neulise</b>	<b>10</b>	L'ancien lavoir au nord-est du bourg.
<b>Pradines</b>	<b>11</b>	Abbaye de Pradines
<b>St Cyr de Favières</b>	<b>12</b>	Le Château de Villon
<b>St Just la Pendue</b>	<b>13</b>	La Chapelle de la liesse.
<b>St Priest la Roche</b>	<b>14</b>	Ancien pigeonnier
	<b>15</b>	Château de la Roche
<b>St Symphorien de Lay</b>	<b>16</b>	Une maison bourgeoise située sur la rive sud de la RN7

Commune	N° sur le zonage	Type de bâti
<b>St Victor sur Rhins</b>	<b>17</b>	La centrale hydraulique et thermique, la cheminée du site Passot
	<b>18</b>	L'ancienne chapelle
	<b>19</b>	Le viaduc à l'ouest du bourg
	<b>20</b>	Le lavoir du parc Dugoujard
	<b>21</b>	La marquise de la gare
	<b>22</b>	L'ensemble de maisons ouvrières de l'entreprise Passot (entrée ouest du bourg).
<b>Régny</b>	<b>23</b>	Chapelle de Naconne

#### 4- Bâtiments pouvant prétendre à un changement de destination

##### Chirassimont : Bâtiment Chizallet – A53



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole*	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

\* Vérification présence bâti agricole avec la CA42 : plus en activité + pas de de retour possible à l'agriculture

> Nouveau logement

##### Chirassimont : Bâtiment Danière – A58



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale (A61)
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole*	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

\* Vérification présence bâti agricole avec la CA42 : plus en activité + pas de de retour possible à l'agriculture

> Nouveau logement

### Chirassimont : Bâtiment Rodriguez – B422



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Clavières – B297



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale
Matériel principal	Pierre et bois
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

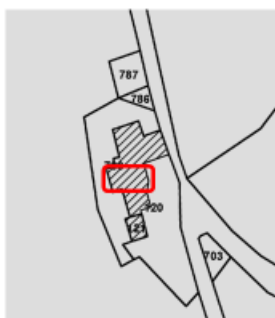
### Chirassimont : Bâtiment Bissay à Les Verdonnières - C157



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Bissay à La Casse – C788



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Bissay à La Casse – C788



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Berchoux à La Sauvetey – D834



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Berchoux à La Sauvetey – D834



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Chirassimont : Bâtiment Babe à La Sauvetey – D183



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange devenue annexe de l'habitation principale
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Cordelle : Bâtiment Pilon à Presle – C1468



Destination souhaitée	Gîte et chambres d'hôtes
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



➤ Nouveau logement

### Cordelle : Bâtiment Laurencie à Rilly – A143



Destination souhaitée	Pas de projet immédiat
Type de bâtiment	Dépendance du château
Matériel principal	Pierre et pisé
Occupation actuelle	Vacant (+10 ans)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



➤ Nouveau logement

### Cordelle : PARCELLE E375



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Ancien cuvage
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



### Cordelle : PARCELLE A 144

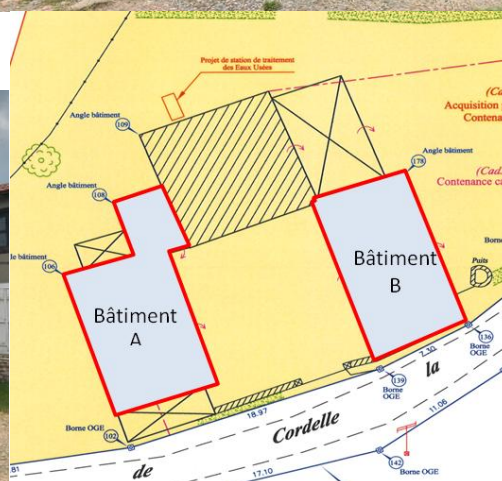


Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



**Cordelle : PARCELLE C693**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Anciennes dépendances
Matériau principal	Pierres/Pisé/ Bois
Occupation actuelle	Habitation Occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



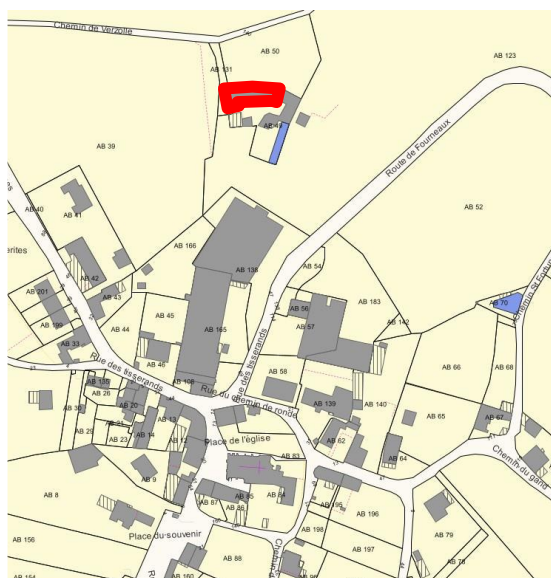
**Fourneaux : PARCELLE C 463**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Etable et Grange
Matériau principal	Pierres + crépi chaux
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

**Croizet-sur-Gand : parcelle A174**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

## **Croizet-sur-Gand : parcelles AB49-AB131 et AB50**



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme (logement, dépendances)
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant depuis février 2024
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

## Machézal: Bâtiment Pavallier– C368

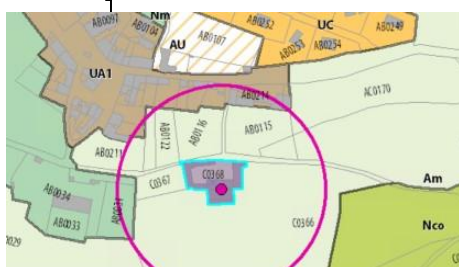


Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange/étable
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle*	Vacant (depuis 01/2018 – départ retraite exploitant)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

\* Vérification siège d'exploitation avec la CA42 : M. Pavallier – parcelle C368 en retraite depuis Janvier 2018 – pas de de retour possible à l'agriculture

➤ Extension logement

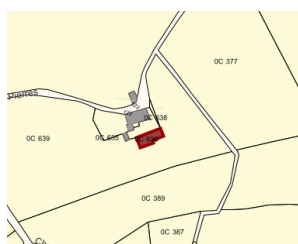
## Machézal – Parcelle C368 – Pavallier



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	
EDF	
Voirie adaptée	
Distance > 100m bâti agricole	
Plus de retour possible à une activité agricole	

➤ Création logement

Enquête publique – PLUI CoPLER

**Machézal : PARCELLE C 636**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

**Machézal : PARCELLE AB 201**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

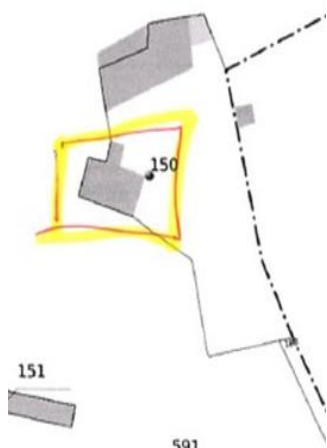
**Machézal : PARCELLE C 380**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



**Machézal : PARCELLE B150**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Habitation Occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



**Machézal : PARCELLE AC 45**

Destination souhaitée	Agricole → Habitation ou Commerce et activités de service
Type de bâtiment	Corps de ferme , ancienne auberge
Matériau principal	Pierres , Bois
Occupation actuelle	Vacant (10/01/2023)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



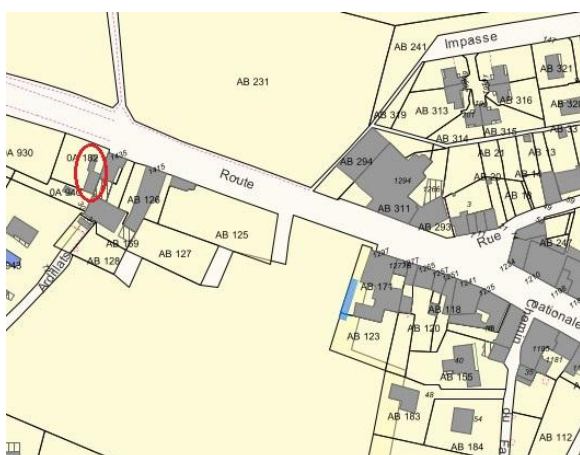
## Machézal : PARCELLE AC 46

Destination souhaitée	Agricole → Habitation ou Commerce et activités de service
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériau principal	Pierres , Bois
Occupation actuelle	Vacant (10/01/2023)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



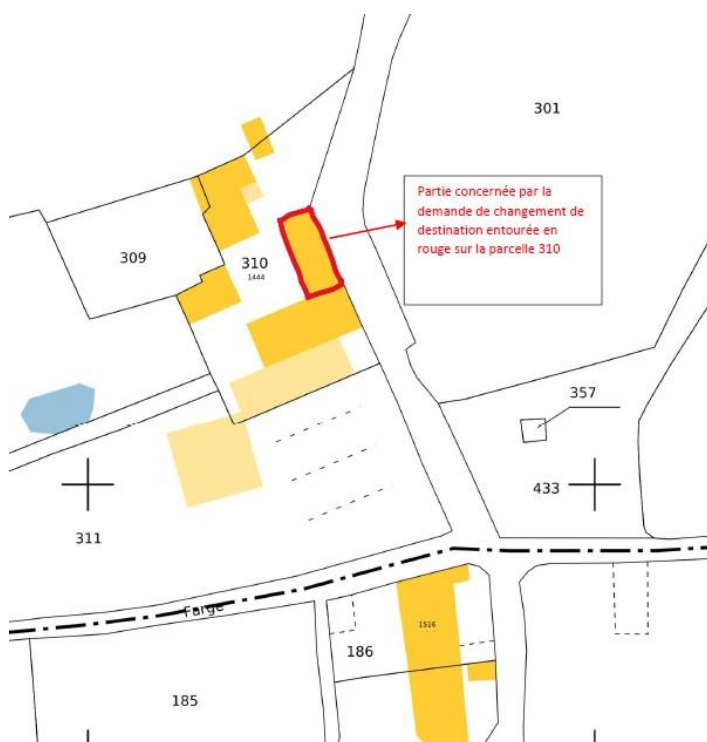
## Neaux : PARCELLE A 182

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierre + Pisé
Occupation actuelle	Vacant (Depuis très longtemps)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Non
EDF	Non
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	OUI
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Ancienne cave servant de débarras
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant (1984)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

### Neaux : PARCELLE B 310



**Neulise: Route du Forez - ZR 20**



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



**Neulise: Grand Presle - YB 75**



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



➤ Extension logement

➤ Extension logement

**Neulise** Route du beaujolais – ZH 52

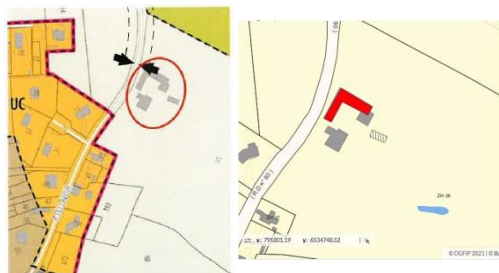


Destination souhaitée	
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



➤ **Logement, artisanat, hébergement touristique, bureaux**

**Neulise – Parcelle ZH3 6**



Destination souhaitée	<b>Logement, bureaux, hébergement touristique</b>
Type de bâtiment	Corps de ferme
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + petite écurie en ½ sous sol
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant (2023)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Non (Raccordable : point d'arrivée d'eau à proximité, qui dessert le bâtiment habitable ; un nouveau compteur serait sans doute à installer)
EDF	Oui (le bâtiment habitable est raccordé à EDF et la grange est raccordée au bâtiment habitable ; il serait a priori préférable d'installer un nouveau compteur )
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non (Non, mais le bâtiment se situe dans un hameau et se trouve à moins de 25m du bâtiment principal habitable, et à 40 mètres du bâtiment voisin habité par Marcel Vergiat. Le bâtiment agricole le plus proche se situe à 60 mètres )
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

## Neulise : PARCELLE ZW 5



### Pradines : Bâtiment Chapon – A217/218



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet
Matériel principal	Pierre et pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Pradines : Bâtiment Duperray – A140/141



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet
Matériel principal	Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

## Pradines : Bâtiment Rochard – D795/1041



\* Vérification siège d'exploitation avec la CA42 : plus d'activité depuis 2016 + présence de tiers proches + pas de retour possible à l'agriculture

Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange et étable
Matériel principal	Pierre et Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Création logement

## Pradines : PARCELLE A 320



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Etable et Grange
Matériau principal	Pisé
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



## Regny : Bâtiment AB34



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Non précisée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

## Regny : Bâtiment AB131



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Non renseigné
Occupation actuelle	Non renseigné
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AB154

HABITATION Mr FOULLAND ET  
LES COP/DE L'IMMEUBLE NACONNE  
SECTION -AB- 134, 154



28

Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AB164

HABITATION Mr COMBE  
SECTION -AB- 164



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Non renseigné

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AC34



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement



30

## Regny : Bâtiment AD135



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Non renseigné
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement



31

## Regny : Bâtiment AD176



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Non renseigné
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AE6



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AE24

HABITATION Mr PASSOT  
SECTION -AE-24



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui



34

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AI52

HABITATION Mme GIRAUD G  
SECTION -AI- 52



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AK148



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Non renseigné
Plus de retour possible à une activité agricole	Non renseigné

> Extension logement

## Regny : Bâtiment AL7



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

> Extension logement

## Regny : Bâtiment AL25



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

### ➤ Extension logement



## Regny : Bâtiment AL31



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Non renseigné
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

### ➤ Extension logement

### Regny : Bâtiment AM43



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Non renseigné
Matériel principal	Pierre et pisé
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

### Regny : Bâtiment AM77



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

## Regny : Bâtiment A02



42

Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Non renseigné
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment A020



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Regny : Bâtiment AV3



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Non renseigné

➤ Extension logement



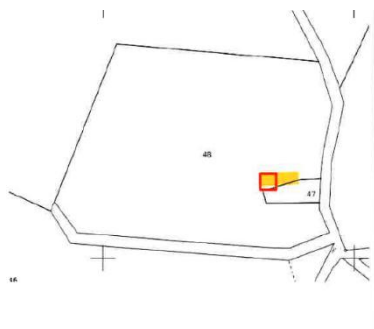
44

## Regny : Bâtiment AW261



Destination souhaitée	Habitation à Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet
Matériel principal	Non renseigné
Occupation actuelle	Occupé
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

**Regny : PARCELLE A 48**

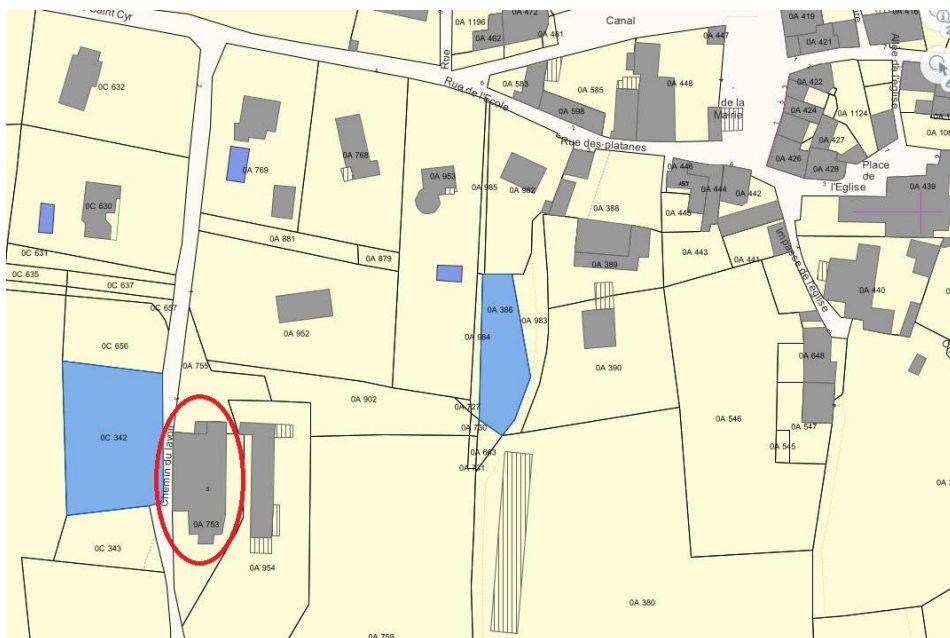
Partie encadrée en rouge concernée par le changement de destination

Non pas pour créer un nouveau logement, mais pour agrandir **le logement actuel**.

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui

## Saint Cyr de Favières : PARCELLES A 753 et A 755

Destination souhaitée	Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Occupé par les propriétaires en tant que local professionnel
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	NON
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



### Saint Cyr de Favières : PARCELLES A 321 et A 997

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres et Pisé
Occupation actuelle	Habitation Occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



## Saint Just la Pendue : Route de Chirassimont – AD59



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Saint Just la Pendue : Cuimbre – B486



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## Saint Just la Pendue : Les Gouttes – C59



47

Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

## St Just la Pendue – Sous Biesse – parcelle D345 (MATHELIN)



7

Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme complet (logement et dépendances)
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant depuis 1940
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Non
EDF	Non
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Nouveau logement

### St Just la Pendue – La Buissonnière – parcelle ZA30 (VERICEL)



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant depuis 2017
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement



### Saint Priest la Roche : Bâtiment Benessy B - B625



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

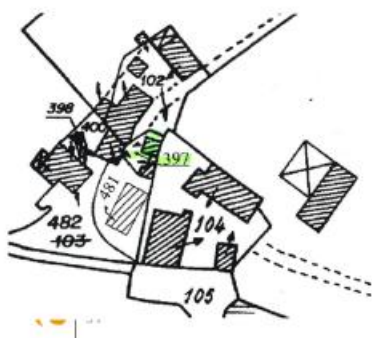
### Saint Priest la Roche : Bâtiment Benessy E - B379



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Saint Priest la Roche : Bâtiment Lasnon - A397



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Moins de 4m
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

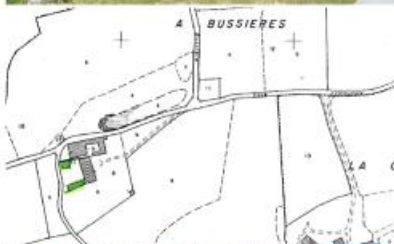
### Saint Priest la Roche : Bâtiment Liange – ZA9



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Saint Priest la Roche : Bâtiments Yvert – ZA 8



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	2 Granges
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant (2002)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Non, moins de 4m
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

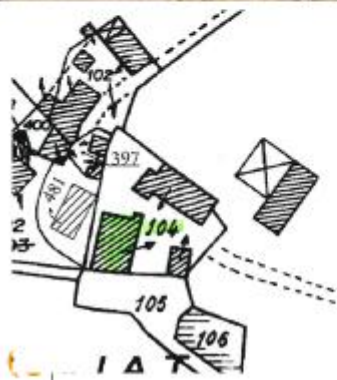
### Saint Priest la Roche : Bâtiment Rondard – A166



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Non, moins de 4m
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

### Saint Priest la Roche : Bâtiment Subtil – A104



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Création logement

### Saint Priest la Roche : Bâtiment Vadeboin – C447



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

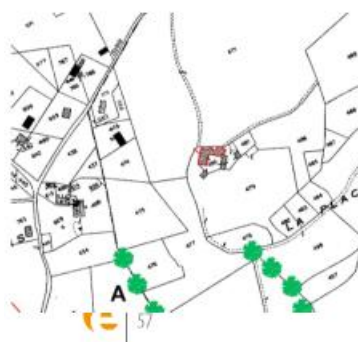
### Saint Priest la Roche : Bâtiment Zurro – B359



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension existant

### Saint Priest la Roche Bâtiment La Place - C1034



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

### St Symphorien – Aux Gouttes – Parcelle B1401(Berthelier)



Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme avec habitation
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

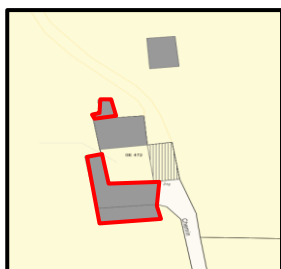
➤ Extension logement



9

Enquête publique – PLUI CoPLER

### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLES E472 – E 1264



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange + corps de ferme + garage extérieur
Matériau principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



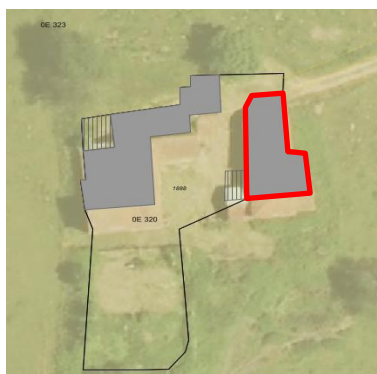
### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLE E320



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLE E320(bis)



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLE F477

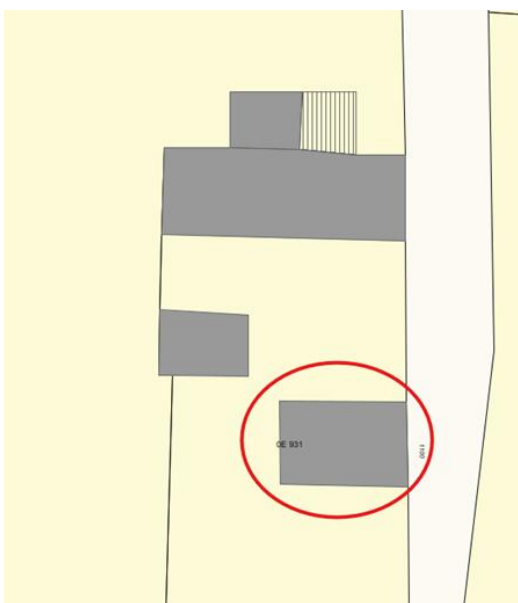


Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



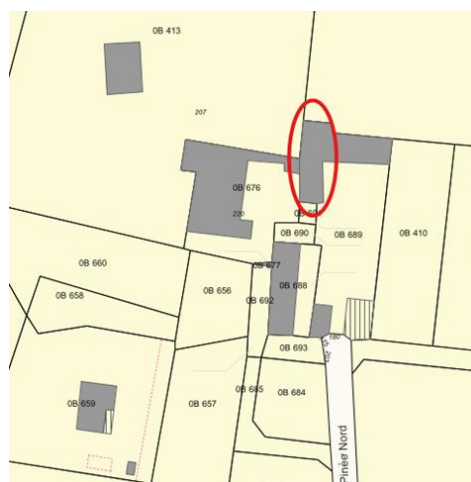
### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLE E931

Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Habitation occupée
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui (Non pour moi)
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



### Saint Symphorien-de-Lay : PARCELLE B 689

Destination souhaitée	Agricole → Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires
Type de bâtiment	Dépendance Agricole
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant (Plus d'activité depuis plus de 30 ans)
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



## Saint Victor : Bâtiment Poulette – AE66



58

Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Non renseigné

➤ Extension existant

## Saint Victor sur Rhins - 1451 chemin de beau coté - parcelle AH16



8

Destination souhaitée	Habitation
Type de bâtiment	Corps de ferme avec habitation, grange et écurie
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Vacant depuis 2014
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Plus de retour possible à une activité agricole	Oui

➤ Extension logement

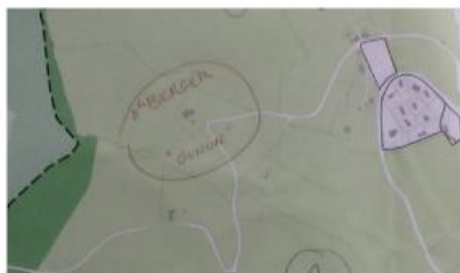
## Saint Victor-sur-Rhins : PARCELLE AC107



Destination souhaitée	Agricole → Habitation
Type de bâtiment	Granges
Matériau principal	Pierres
Occupation actuelle	Vacant
Toits et murs en place	Oui
Eau potable collectif	Oui
EDF	Oui
Voirie adaptée	Oui
Distance > 100m bâti agricole	Oui
Pas de retour possible à l'activité agricole	Oui



## Vendranges : Bâtiment Berger – Chez Gonon



Destination souhaitée	Extension logement existant
Type de bâtiment	Non renseigné
Matériel principal	Pas de bât agri à proximité
Occupation actuelle	
Toits et murs en place	
Eau potable collectif	
EDF	
Voirie adaptée	
Distance > 100m bâti agricole	
Plus de retour possible à une activité agricole	

➤ Extension logement

## Vendranges : Bâtiment Chavany – à Les Fortunes



Destination souhaitée	Extension ou nouveau logement
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Non renseigné
Occupation actuelle	Pas de bât agri à proximité
Toits et murs en place	
Eau potable collectif	
EDF	
Voirie adaptée	
Distance > 100m bâti agricole	
Plus de retour possible à une activité agricole	

➤ Extension logement

## Vendranges : Bâtiment Larencon



Destination souhaitée	Extension ou nouveau logement
Type de bâtiment	Non renseigné
Matériel principal	Pierre
Occupation actuelle	Non renseigné
Toits et murs en place	
Eau potable collectif	
EDF	
Voirie adaptée	
Distance > 100m bâti agricole	
Plus de retour possible à une activité agricole	

➤ Extension logement

## Vendranges: Bâtiment Marcet – à La Chaize



Destination souhaitée	Extension logement existant
Type de bâtiment	Grange
Matériel principal	Non renseigné
Occupation actuelle	
Toits et murs en place	
Eau potable collectif	
EDF	
Voirie adaptée	
Distance > 100m bâti agricole	Pas de bât agri à proximité
Plus de retour possible à une activité agricole	

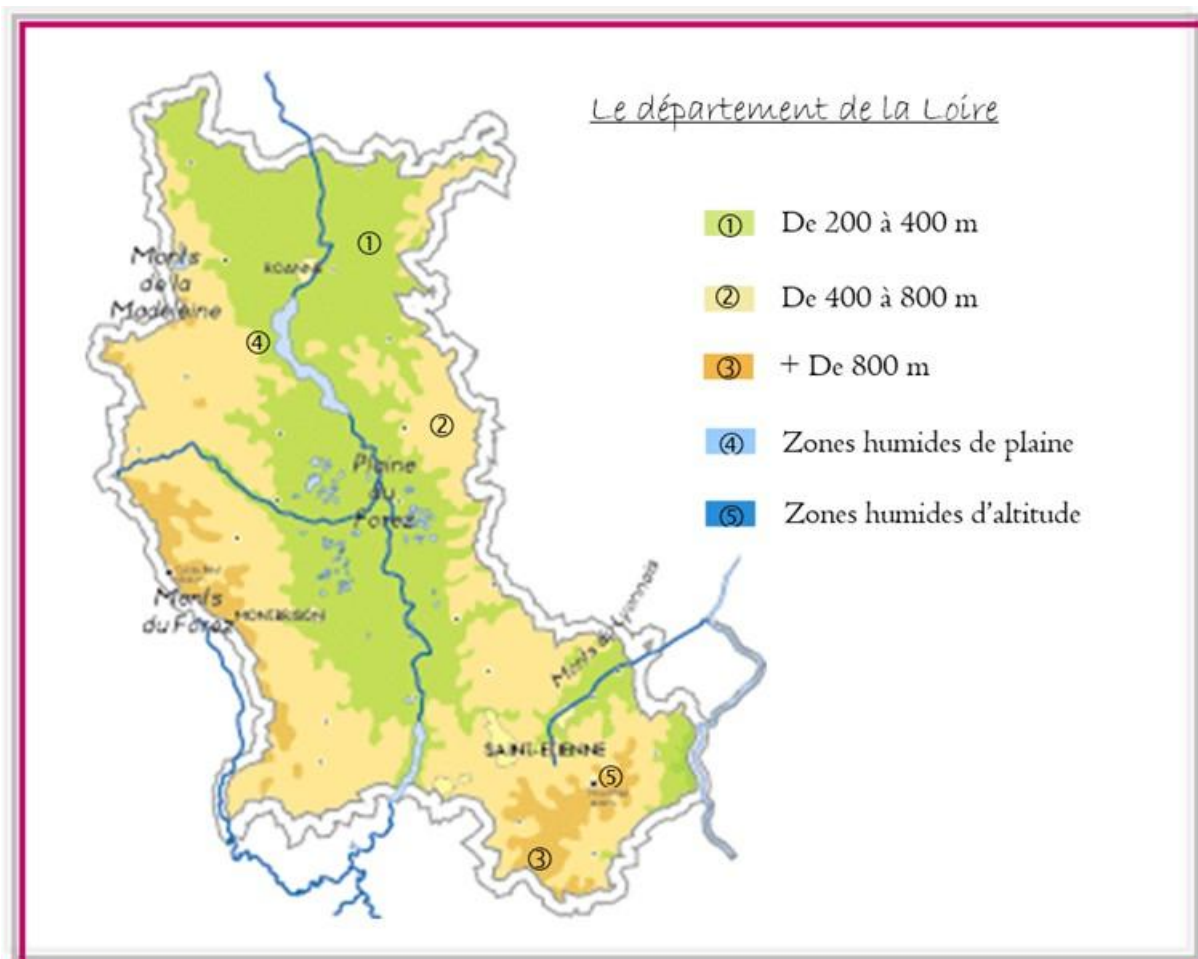
➤ Extension logement

## 5- Espèces végétales recommandées

Dans le cadre de la politique de développement durable menée par le Département de la Loire, une attention particulière est portée sur la promotion des essences locales pour tout projet de plantations, adaptées aux conditions pédoclimatiques du territoire, dans un objectif de protection de l'environnement et des paysages.

Privilégier les espèces à faible potentiel allergisant dans les espaces urbains.

Privilégier la diversité des essences dans les haies (limitation des risques allergisants, plus favorables à la biodiversité, limite les risques sanitaires pour les essences (ex pyrale du Buis).



Nom de l'espèce Nom commun Nom latin	Hauteur à l'âge adulte	Croissance	Feuilles	Type de milieux	Potentiel allergisant
<b>Les arbres à haut jet</b>					
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i>	25 m	Rapide	Caducs	4 5	Fort
<b>Chêne pédonculé</b> <i>Quercus robur</i>	40 m	Lente	Caducs	1 2	Modéré
<b>Chêne sessile</b> <i>Quercus petraea</i>	35 m	Lente	Caducs	1 2	Modéré
<b>Erable sycomore</b> <i>Acer pseudoplatanus</i>	30 m	Rapide	Caducs	1 2 3 4 5	Faible/négligeable (par contact)
<b>Frêne commun</b> <i>Fraxinus excelsior</i>	30 m	Rapide	Caducs	1 2 3	Fort (Nul chez les plants femelles)
<b>Hêtre</b> <i>Fagus sylvatica</i>	35 m	Rapide	Caducs	1 2 3	Modéré
<b>Merisier</b> <i>Prunus avium</i>	25 m	Rapide	Caducs	1 2	-
<b>Peuplier blanc</b> <i>Populus alba</i>	30 m	Rapide	Caducs	4	Faible/négligeable (Nul chez les plants femelles)
<b>Peuplier noir</b> <i>Populus nigra</i>	30 m	Rapide	Caducs	4 5	Faible/négligeable (Nul chez les plants femelles)
<b>Tremble</b> <i>Populus trembla</i>	30 m	Rapide	Caducs	4	Faible/négligeable (Nul chez les plants femelles)
<b>Tilleul</b> <i>Tilia platyphyllos</i>	30 m	Rapide	Caducs	1 2 3	Modéré (par contact)
<b>Les arbres bas ou arbres recépés</b>					
<b>Aulne glutineux</b> <i>Alnus glutinosa</i>	20 m	Rapide	Caducs	4 5	Fort
<b>Bouleau</b> <i>Betula verrucosa</i>	20 m	Rapide	Caducs	1 2 3 4 5	Fort
<b>Charme</b> <i>Carpinus betulus</i>	20 m	Rapide	Caducs	1 2	Fort
<b>Châtaigner</b> <i>Castanea sativa</i>	20 m	Rapide	Caducs	1 2	Faible/négligeable

<b>Erable champêtre</b> <i>Acer campestre</i>	15 m	Moyenne	Caducs	1 2	Faible/négligeable (par contact)
<b>Genévrier</b> <i>Juniperus communis</i>	10 m	Lente	Persistantes	1 2 3	Modéré
<b>Poirier commun</b> <i>Pyrus pyraster</i>	20 m	Rapide	Caducs	1 2	-
<b>Saule blanc</b> <i>Salix alba</i>	20 m	Rapide	Caducs	4 5	Modéré (Proche de nul avec coupe régulière type têtard / Nul chez les plants femelles)
<b>Saule marsault</b> <i>Salix caprea</i>	15 m	Rapide	Caducs	4 5	Modéré (Proche de nul avec coupe régulière type têtard / Nul chez les plants femelles)
<b>Les arbres bas ou arbres recépés</b>					
<b>Saule des vanniers</b> <i>Salix viminalis</i>	10 m	Rapide	Caducs	4	Modéré (Proche de nul avec coupe régulière type têtard / Nul chez les plants femelles)
<b>Sorbier des oiseleurs</b> <i>Sorbus aucuparia</i>	15 m	Rapide	Caducs	3	-
<b>Alisier blanc</b> <i>Sorbus aria</i>	15 m	Moyenne	Caducs	1 2 3	-
<b>Les arbustes</b>					
<b>Ajonc d'Europe</b> <i>Ulex europaeus</i>	4 m	Rapide	Persistantes	1 2	-
<b>Aubépine</b> <i>Craetaegus monogyna</i>	6 m	Lente	Caducs	1 2 3	-
<b>Camérisier</b> <i>Lonicera xylosteum</i>	2 m	Rapide	Caducs	1 2 3	-
<b>Cornouiller sanguin</b>	5 m	Rapide	Caducs	1 2	-

<i>Cornus sanguinea</i>					
<b>Fusain d'Europe</b> <i>Euonymus europaeus</i>	5 m	Lente	Caducs	1 2 3	-
<b>Genêt des teinturiers</b> <i>Genista tinctoria</i>	0,70 cm	Rapide	Persistantes	1 2 3	-
<b>Groseillier à maquereau*</b> <i>Ribes uva crispa</i>	1,5 m	Moyenne	Caducs	1 2	-
<b>Houx</b> <i>Ilex aquifolium</i>	10 m	Lente	Persistantes	1 2 3	-
<b>Noisetier</b> <i>Corylus avellana</i>	4 m	Rapide	Caducs	1 2 3	Fort
<b>Pommier sauvage</b> <i>Malus sylvestris</i>	8 m	Moyenne	Caducs	1 2	-
<b>Prunellier</b> <i>Prunus spinosa</i>	4 m	Lente	Caducs	1 2 4	-
<b>Troène</b> <i>Ligustrum vulgare</i>	3 m	Lente	Persistantes	1 2	Modéré (par contact, proche de nul avec coupe régulière)
<b>Saule pourpre</b> <i>Salix purpurea</i>	6 m	Lente	Caduc	4 5	Modéré (Proche de nul avec coupe régulière type têtard / Nul chez les plants femelles)
<b>Sureau noir</b> <i>Sambucus nigra</i>	8 m	Moyenne	Caducs	1 2 3 (4 5)	-
<b>Viorne obier</b> <i>Viburnum opulus</i>	4 m	Rapide	Caducs	4 5	-

## 6- Débits de fuite par commune

Débits de fuite et volume de rétention par communes					
Nom commune	Code INSEE	Superficie en hectare	Bassin versant	Debit de fuite (en l/s/ha)	Occurrence du volume de rétention
Chirassimont	42063	1069	Rhins-Trambouze	10	10
Cordelle	42070	2664	Loire 3	15	10
Croizet sur Gand	42077	598	Rhins-Trambouze	10	10
Fourneaux	42098	1217	Rhins-Trambouze	10	10
Lay	42118	1285	Rhins-Trambouze	10	10
Machezal	42128	1388	Rhins-Trambouze	10	10
Neaux	42153	1736	Rhins-Trambouze	10	10
Neulise	42156	2299	Rhins-Trambouze	10	10
Pradines	42178	1160	Rhins-Trambouze	10	10
Regny	42181	1380	Rhins-Trambouze	10	10
Saint Cyr de Favières	42212	1411	Rhins-Trambouze	10	10
Saint Just la Pendue	42249	1988	Bernand	5	10
Saint Priest la Roche	42277	1350	Loire 3	15	10
Saint Symphorien de Lay	42289	3357	Rhins-Trambouze	10	10
Saint Victor sur Rhins	42293	1143	Rhins-Trambouze	10	10
Vendranges	42325	1114	Rhins-Trambouze	10	10

## 7- Aléas miniers connus

## 7-1- Lay, Fourneaux, Saint Symphorien de Lay

ANNEXE : Liste limitative des travaux ou aménagements pouvant être admis en zone d'aléa minier

		Zones urbanisées		
Zones	Zones non urbanisées bâties	Aléa effondrement localisé de niveau moyen (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa effondrement localisé de niveau faible (hors zone d'aléa liée aux puits)	Aléa tassement de niveau faible
Projets nouveaux autorisés	Aléa effondrement localisé de niveau moyen ou faible, ou aléa tassement de niveau faible	- la réalisation de clôtures	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions	- la réalisation de clôtures et terrasses désolidarisées des autres constructions
		- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .	- la construction d'annexes de plain-pied, non habitables, disjointes des bâtiments existants (sauf piscines enterrées) dans la limite d'une emprise au sol inférieure à 20 m <sup>2</sup> et sans étage, tels que les garages et abris de jardin. Les constructions pourront être réalisées en une ou plusieurs fois, et sous réserve de la limite des 20 m <sup>2</sup> .
		/	/	/
Projets sur constructions existantes autorisés		- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une annexe non habitable sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
		- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier	- la reconstruction à l'identique d'une habitation sinistrée, si le sinistre est lié à d'autres causes que le sinistre minier
		- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons,	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons,	- les travaux d'entretien courant et d'amélioration des bâtiments dans l'emprise au sol existante, tels que ravalement, changement de toiture, changement de fenêtre, création d'ouvertures, fermetures de balcons,

mises aux normes...	mises aux normes...	mises aux normes...	mises aux normes...
<p><b>Projets sur constructions existantes autorisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort</li> <li>- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie</li> <li>- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens</li> <li>- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire</li> <li>- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort</li> <li>- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie</li> <li>- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens</li> <li>- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire</li> <li>- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations</li> <li>- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort</li> <li>- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie</li> <li>- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens</li> <li>- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire</li> <li>- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations</li> <li>- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité</li> <li>- les extensions latérales des bâtiments d'emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> et sans accroissement de la vulnérabilité</li> <li>- les rehaussements pour permettre l'aménagement de combles sans création de logements supplémentaires et limités à un seul étage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort</li> <li>- les travaux d'isolation ou de récupération d'énergie, hors géothermie</li> <li>- les travaux ayant pour effet d'augmenter la sécurité des personnes ou des biens</li> <li>- l'aménagement des volumes existants (aménagement des combles...) sans création de logement supplémentaire</li> <li>- les travaux permettant l'accessibilité aux personnes handicapées sans modification de la structure porteuse et des fondations</li> <li>- les changements de destination sans accroissement de la vulnérabilité</li> </ul>
/	/	/	/
/	/	/	/
<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chausses ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.</li> <li>- l'entretien et la mise aux normes des réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chausses ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.</li> <li>- l'entretien et la mise aux normes des réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chausses ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.</li> <li>- l'entretien et la mise aux normes des réseaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les travaux relatifs au maintien de l'état des infrastructures tels que la rénovation des chausses ou de la couche de roulement, la pose de barrières de sécurité, la mise aux normes des carrefours, etc.</li> <li>- l'entretien et la mise aux normes des réseaux</li> </ul>

**Définition de « vulnérabilité » :**

La vulnérabilité exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène minier sur un enjeu donné.

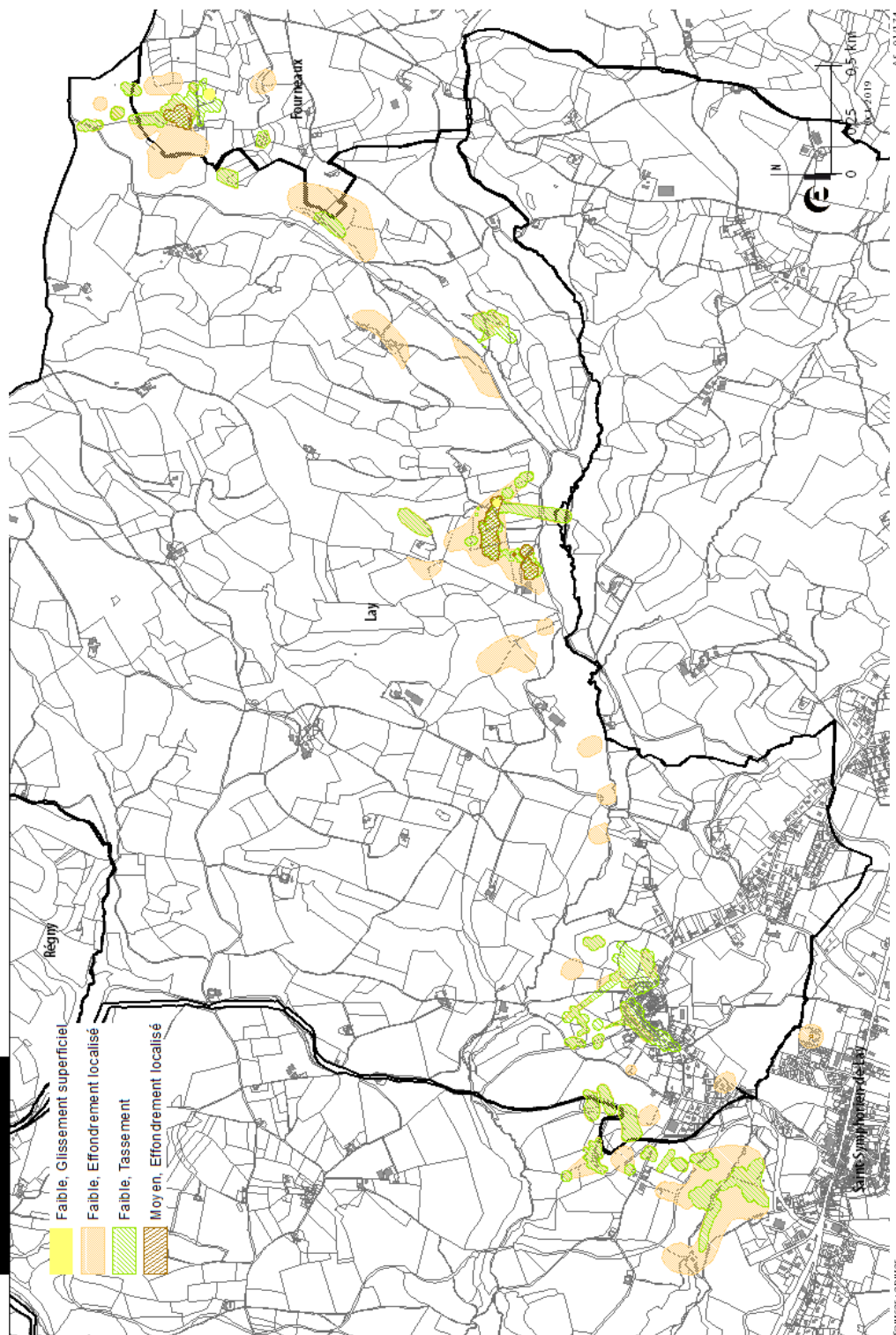
La destination 1 présente la vulnérabilité maximale :

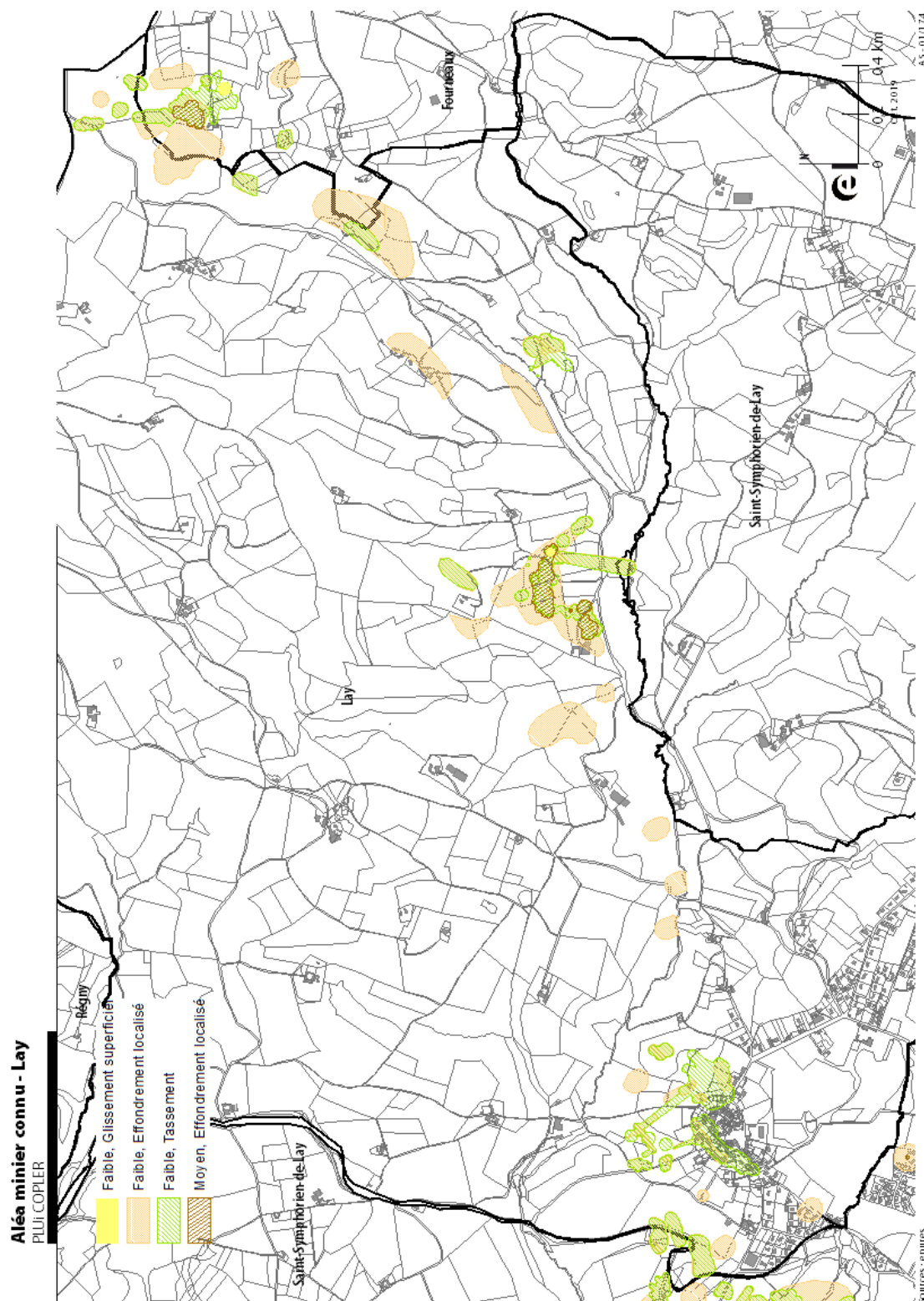
**Destinations par vulnérabilité décroissante :**

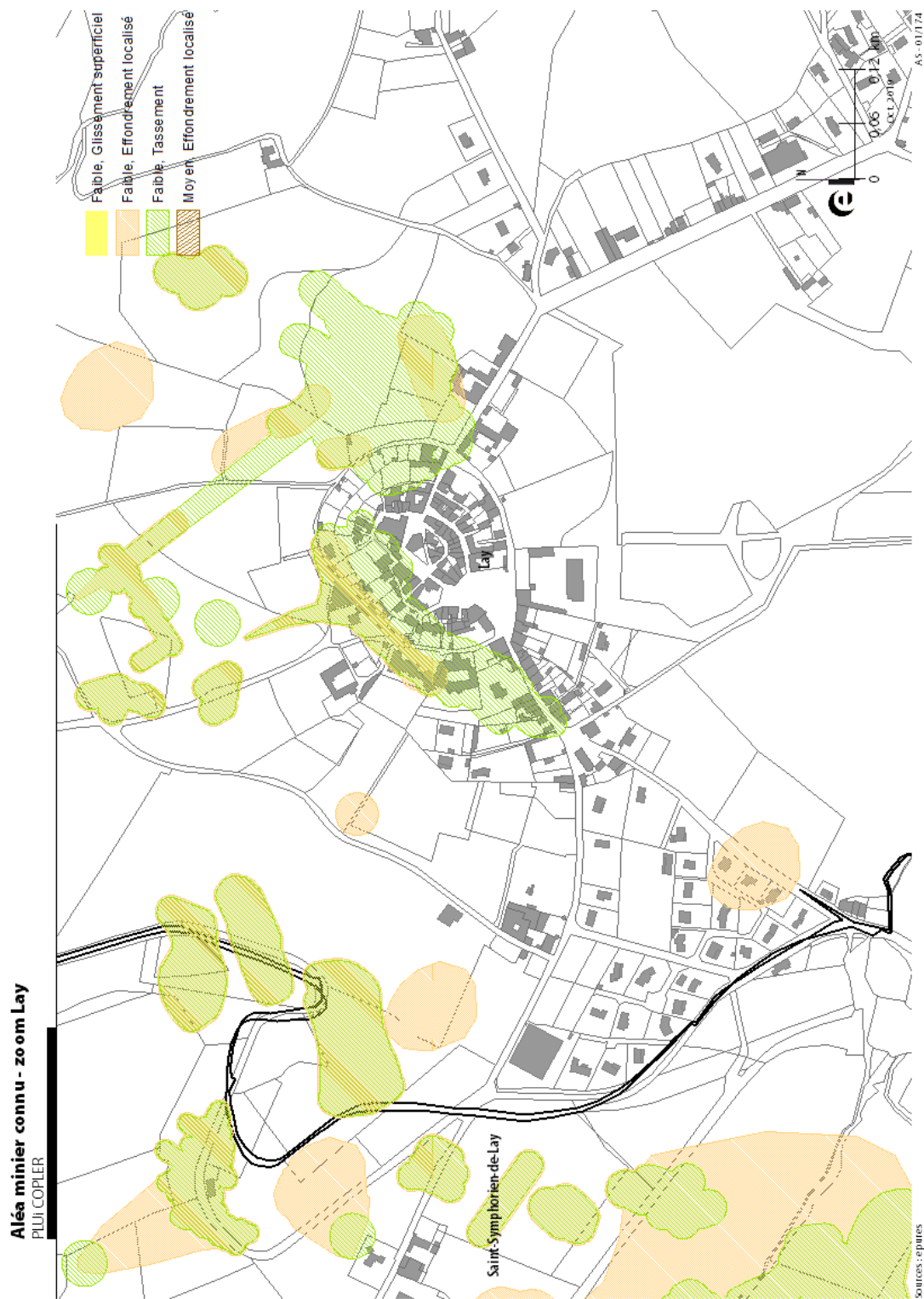
1 – habitations, hébergements hôteliers, installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il s'agit des bâtiments publics (écoles, mairies, casernes de pompiers...)
2 – commerces, bureaux
3 – industries, artisanat
4 – entrepôts
5 – installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il s'agit des constructions techniques (STEP, transformateurs électriques...)
6 – exploitations agricoles ou forestières

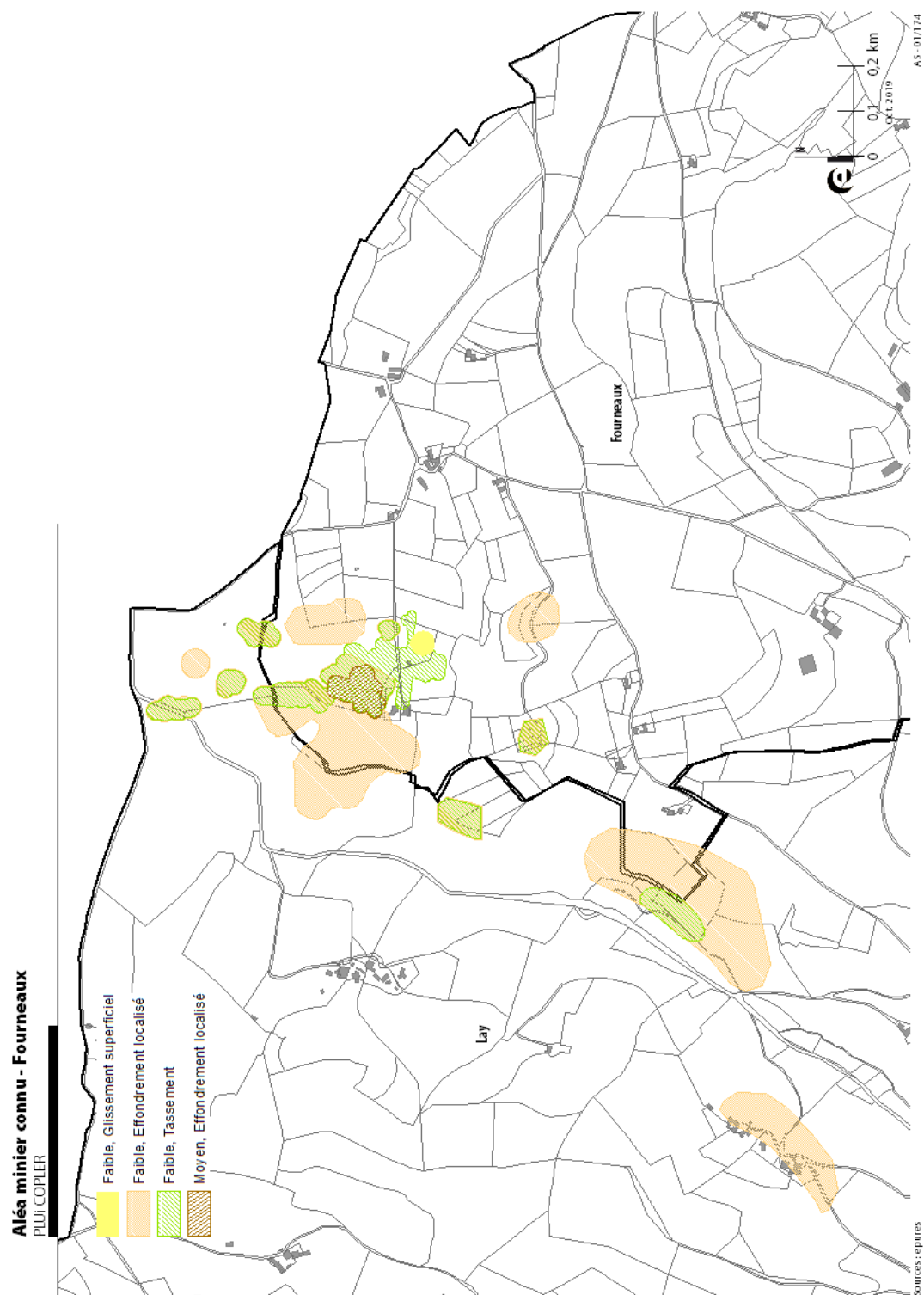
**Aléa minier connu - Carte générale**

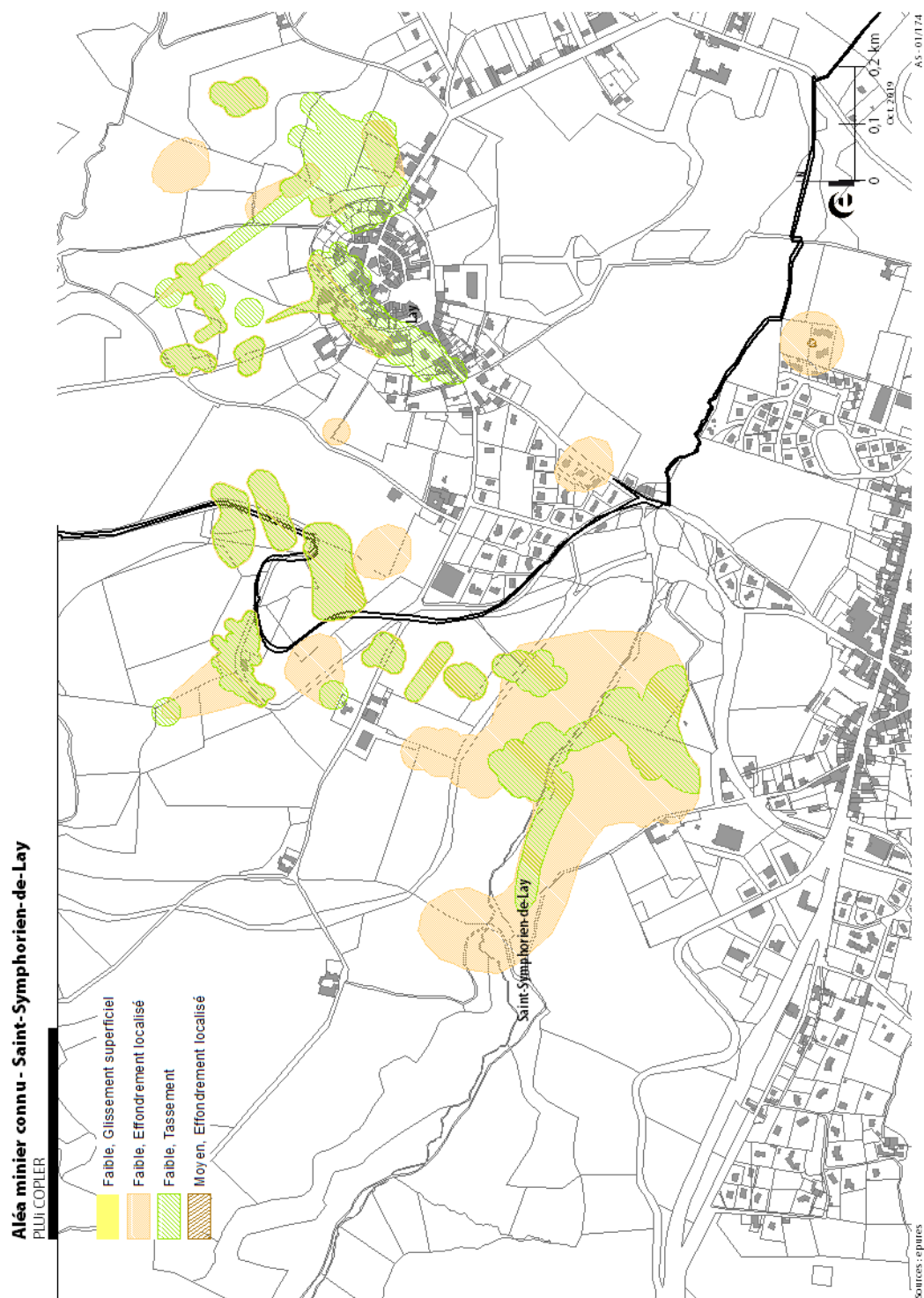
PLU COPLER





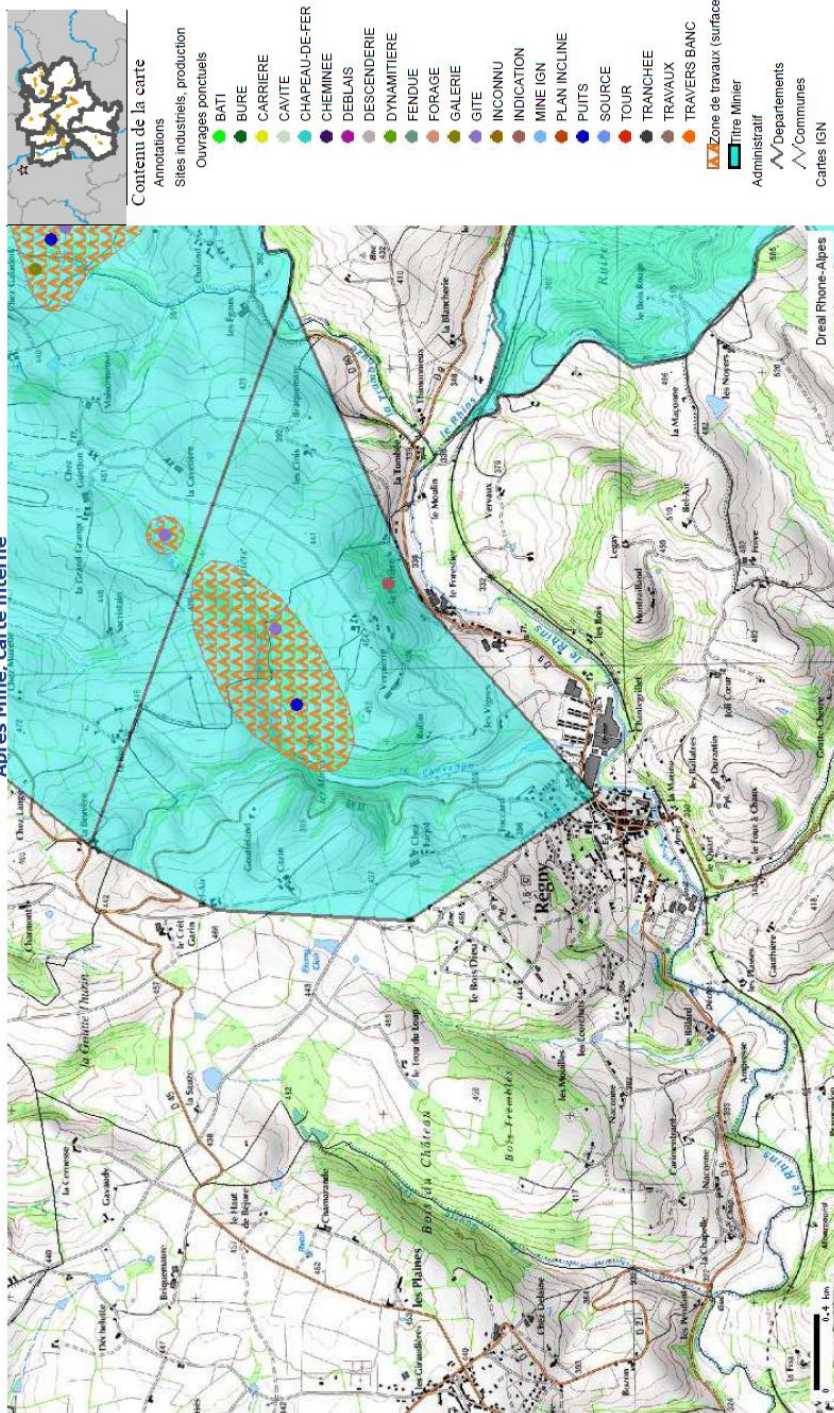






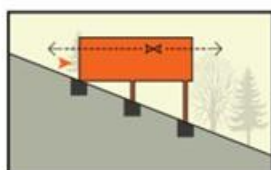
## 7-2- Regny

Après Mine, carte interne



## 8- Recommandations pour l'insertion des constructions dans la pente

### SE SURÉLEVER DU SOL *en porte-à-faux ou perché sur des pilotis*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

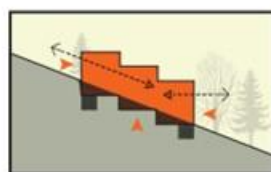
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel / impact minimum  
volume faible des déblais  
dégagement des vues / prise d'altitude  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
espace résiduel utilisable  
adaptation aisée aux pentes extrêmes et aux terrains complexes

#### CONTRAINTES

accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
technicité ou coût éventuel du système porteur  
exposition au vent  
volumétrie éventuelle

### ACCOMPAGNER LA PENTE *en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

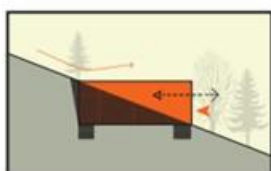
#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
volume des déblais  
ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes  
accès directs multiples possibles à tous les niveaux

#### CONTRAINTES

circulation intérieure

### S'ENCASTRER *s'enterrer, remblai et déblai*



VOLUME DES DÉBLAIS/REMBLAIS

#### AVANTAGES

respect du terrain naturel  
impact visuel faible / volumétrie  
isolation thermique / exposition au vent  
l'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/ accessibilité)  
intimité éventuelle

#### CONTRAINTES

volume des déblais/remblais  
accès direct limité / accès au terrain plus complexe  
ouverture et cadrage limité des des vues / orientation





46 rue de la télématique  
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1  
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09  
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com