

## DIRE AU CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE

**Ventes Immobilières**  
**Audience d'adjudication du 18 juin 2026**

**L'AN DEUX MILLE VINGT SIX ET LE**

Au secrétariat du Greffe du JUGE DE L'EXECUTION du Tribunal Judiciaire de SAINT ETIENNE  
et par devant nous, Greffier,

**A COMPARU :**

**Maître Sabine MATHIEUX, SELARL UDA AVOCATS**, avocat au Barreau de SAINT ETIENNE,  
demeurant 49 rue de la télématique – 42000 SAINT ETIENNE, avocat constitué dans les  
intérêts de :

La **SELARL MJ SYNERGIE - MANDATAIRES JUDICIAIRES**, Société d'exercice libéral à  
responsabilité limitée, ayant son siège social sis 136 cours Lafayette 69003 LYON et un  
établissement secondaire sis 8 rue Blanqui 42000 SAINT-ETIENNE, immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés de LYON sous le numéro 538 422 056, prise en la personne  
Maître Fabrice CHRETIEN, agissant en qualité de Liquidateur Judiciaire de la [REDACTED],  
nommée à cette fonction suivant jugement du Tribunal judiciaire de SAINT-ETIENNE en date  
du 26 juillet 2019, ayant prononcé la liquidation judiciaire de la [REDACTED].

**LAQUELLE DEMANDE**, à ce que soit annexée en Pièce n° 10 du cahier des conditions de la  
vente déposé le 20 mars 2026 (198 pages) – Ventes immobilières RG : 26/00013 –  
Audience d'adjudication du 18 juin 2026

▪ N°10 : Dossier de Renseignements d'Urbanisme, dont ci-joint copie,

**Maître Sabine MATHIEUX, SELARL UDA AVOCATS**, Avocat, a conclu à ce que le présent dire  
fasse partie intégrante du cahier des conditions de la vente.

Ensuite desquels comparution et dire, **Maître Sabine MATHIEUX, SELARL UDA AVOCATS**, a  
requis acte qui lui a été donné, et a signé avec Nous, Greffier.





**TERRANOTA**  
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

**Dossier de Renseignements  
d'Urbanisme**

07/04/2026  
11:27:36



Nou/Réf : 02953MAX04265TE  
MATHIEUX Sabine  
Collab : MATHIEUX Sabine  
Vos/Réf : - 5  
Pro/Acq :   
Adresse :   
Ref Cad : 250 AD 194, 250 AD 263, 250 AD 193 pour 1258m<sup>2</sup>

Documents d'urbanisme	Zone(s)	Droit de préemption
PLUi approuvé le 13/12/22 (Mod.simp.N°1 du 12/12/23)	U2	Droit de préemption urbain SIMPLE

## Droit de préemption

- N'ayant pas rempli ses objectifs de logements sociaux, nous vous informons que la commune de Saint Just Saint Rambert est carencée. Elle n'est pas titulaire de son droit de préemption. Les Dia sont instruites par le préfet et font l'objet de réponses tardives ou de délais allongés
- Est soumis au DPU simple (L211-1 à L211-2 du CU)
- N'est pas soumis au droit de préemption urbain renforcé
- N'est pas compris dans une zone de préemption délimitée au titre des Espaces Naturels Sensibles des départements
- N'est pas situé dans une zone de préemption sur les fonds de commerces, artisanaux, baux commerciaux
- N'est pas situé dans une zone de préemption délimitée au titre de la Protection des Espaces Naturels et Agricoles Périurbains

## Servitudes d'Utilité Publique

- AS1 - protection des eaux potables et minérales - L1321-2 à L1322-13 et R1321-13 et R1322-17 du C. santé publ. - servitude instaurant un périmètre de protection des eaux potables et minérales : Périmètre de protection éloigné

## Servitudes d'Urbanisme

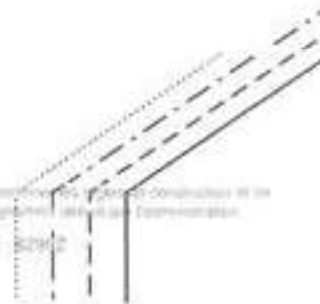
- Est concerné par une délibération instaurant une déclaration préalable pour tous travaux d'édification de clôtures
- Est situé dans une zone de mixité sociale
- Est potentiellement concerné par un sursis à statuer ; Mise en révision du PLUi
- N'est pas concerné par un alignement (limites actuelles de la propriété)
- N'est pas concerné par un emplacement réservé
- N'est pas concerné par une marge de recul

## Opérations

- N'est pas situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC)

## Environnement

- Est situé dans une Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- N'est pas situé dans un parc naturel régional
- N'est pas situé dans une zone de protection Natura 2000





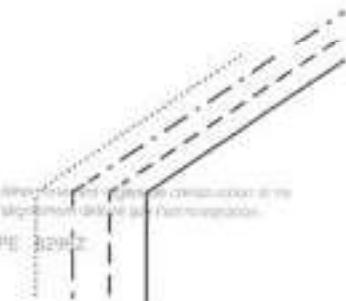
### Observations, prescriptions particulières et autres

- Est situé dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole
- Est concerné par l'arrêté du 25 Mai 2009 concernant les mesures de surveillance sur une zone potentiellement contaminée par les PCB de type Dioxine
- Est situé dans une zone de sismicité : Faible (2)
- Est situé dans une zone à potentiel Radon : Zone 3 (fort)
- Est situé dans une zone de retrait-gonflement des sols argileux : Aléa faible (Au 01/07/2026 : Aléa Moyen)
- Est situé dans un zonage d'eaux pluviales
- *N'est pas situé dans un zonage informatif des obligations légales de débroussaillage*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*
- *N'a pas voté la taxe communale forfaitaire sur les cessions de terrains nus (art.1529 du CGI)*
- *N'est pas situé dans une zone contaminée par la ménévile ou susceptible de l'être à court terme : La zone n'étant pas délimitée par un arrêté préfectoral*

### Observations concernant la parcelle

- L'adresse du bien est : 10 Allée des Papillons
- Est desservi par une voie : Communale
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension
- Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif

A Fraisses, le mardi 07 avril 2026





**TERRANOTA**  
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —



**Dossier de Renseignements  
d'Urbanisme**

07/04/2026  
11:27:36



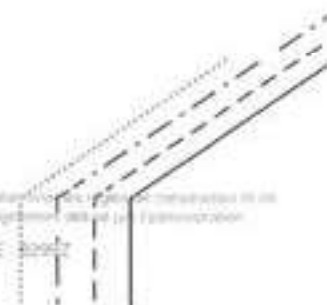
202

### Droit de préemption

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Droit de préemption urbain SIMPLE	X			
Droit de préemption urbain RENFORCE		X		
Zone de préemption des espaces naturels sensibles départementaux		X		
Droit de préemption sur les fonds de commerces, fonds artisanaux, baux commerciaux		X		
PENAP		X		
IMPORTANT	X			

### Servitudes d'Utilité Publique

Questions	OUI	NON	NC	Observations
A1 - forêts soumises au régime forestier (abrogée)				
A2 - dispositifs d'irrigation, canalisations souterraines		X		
A4 - gestion de la ressource en eau				
A9 - zones agricoles protégées		X		
AC1 - protection des monuments historiques classés et/ou inscrits		X		
AC1 - périmètre de protection des monuments historiques classés et/ou inscrits		X		
AC2 - sites inscrits		X		
AC2 - sites classés		X		
AC3 - réserves naturelles		X		
AC3 - périmètre de protection autour des réserves naturelles		X		
AC4 - SPR (Site Patrimonial Remarquable)		X		
AS1 - protection des eaux potables et minérales	X			Périmètre de protection éloigné
I3 - transport de gaz		X		
I4 - lignes électriques		X		
INT1 - cimetières		X		
JS1 - installations sportives		X		
PM1 - plan de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers		X		
PM2 - installation classée		X		
PT1 - transmissions radioélectriques : protection contre les perturbations électromagnétiques		X		
PT2 - transmissions radioélectriques : protection contre les obstacles		X		
PT3 - communication téléphonique et télégraphique		X		
T1 - voies ferrées		X		
PSA - Servitudes Aéronautiques		X		





**TERRANOTA**  
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —



**Dossier de Renseignements  
d'Urbanisme**

07/04/2026  
11:27:36

COPIE ORIGINALE CERTIFIÉE

### Servitudes d'Urbanisme

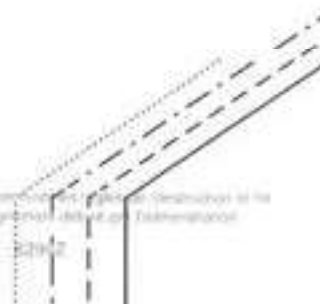
Questions	OUI	NON	NC	Observations
Mixité sociale	X			
Alignement		X		
Emplacement réservé		X		
Marge de recul		X		
Espace boisé classe		X		
Sursis à statuer	X			Mise en révision du PLUI
Eléments remarquables du patrimoine bâtis et/ou naturels		X		
Alignement commercial		X		
Plan d'Exposition au Bruit (PEB)		X		
Changement de destination		X		
Réglementation des clôtures	X			
Taille minimale de logements		X		
Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale		X		
Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)		X		

### Opérations

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Zone d'aménagement concerté (ZAC)		X		
Périmètre d'attente de projet d'aménagement global		X		
Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)		X		

### Environnement

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Parc naturel régional		X		
Natura 2000 (ZPS et ZSC)		X		
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF)		X		
Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)	X			
Espace Naturel Sensible (ENS) hors DP		X		





**TERRANOTA**  
— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —



**Dossier de Renseignements  
d'Urbanisme**

07/04/2026  
11:27:36



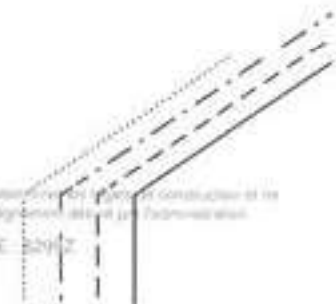
204

**Observations, prescriptions particulières et autres**

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Périmètre de voie bruyante		X		
Zone archéologique		X		
Termites		X		
Sismicité	X			Faible (2)
Radon	X			Zone 3 (fort)
Commune ayant voté la taxe forfaitaire sur les terrains nus à bâtir		X		
Zone de retrait-gonflement des sols argileux	X			Aléa faible (Au 01/07/2026 : Aléa Moyen)
Mérule		X		
Zonage pluvial	X			
Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole	X			
PCB	X			
Opération de revitalisation de territoire (ORT)		X		
Zonage informatif des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD)		X		
Périmètre de réciprocity de 100m à partir des bâtiments agricoles		X		
Périmètre d'étude d'un PPR prescrit		X		
Règlementation des accès sur RD		X		
Périmètre de l'ASA (Association de Syndicat Autorisé)		X		
Appellation d'Origine Contrôlée (viticulture)		X		
Zone inondable du bassin versant de la Mer		X		
Périmètre de proximité avec les transports collectif		X		
Zones humides identifiées par l'inventaire départemental		X		

**Observations concernant la parcelle**

Questions	OUI	NON	NC	Observations
Adresse du bien	X			10 Allée des Papillons
Est desservi par une voie (départementale, communale, rurale ou privée)	X			Communale
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'eau potable	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'électricité basse tension	X			
Est situé dans une zone desservie par un réseau d'assainissement collectif	X			







# TERRANOTA

— URBANISME RÉGLEMENTAIRE —

## Lexique

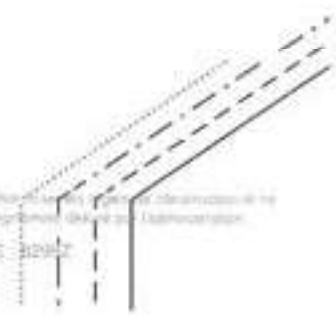
07/04/2026  
11:27:36

206

**Radon** : Il s'agit d'un gaz radioactif d'origine naturelle. Une cartographie du potentiel radon classe les communes en 3 catégories (1 : faible, 2 : moyen, 3 : fort). Une vigilance est demandée pour mettre en place des mesures d'étanchéité et de renouvellement de l'air intérieur.

**Retrait-Gonflement des sols argileux** : Ils ont la capacité à prendre ou perdre du volume selon les intempéries ou les périodes de sécheresse. Ces variations peuvent être suffisamment importantes pour endommager les bâtiments.

**Zonage Pluvial** : Outil de gestion des eaux pluviales qui permet d'organiser les diverses actions à mener en vue de réduire le ruissellement d'eau de pluie dans le zonage concerné.



207



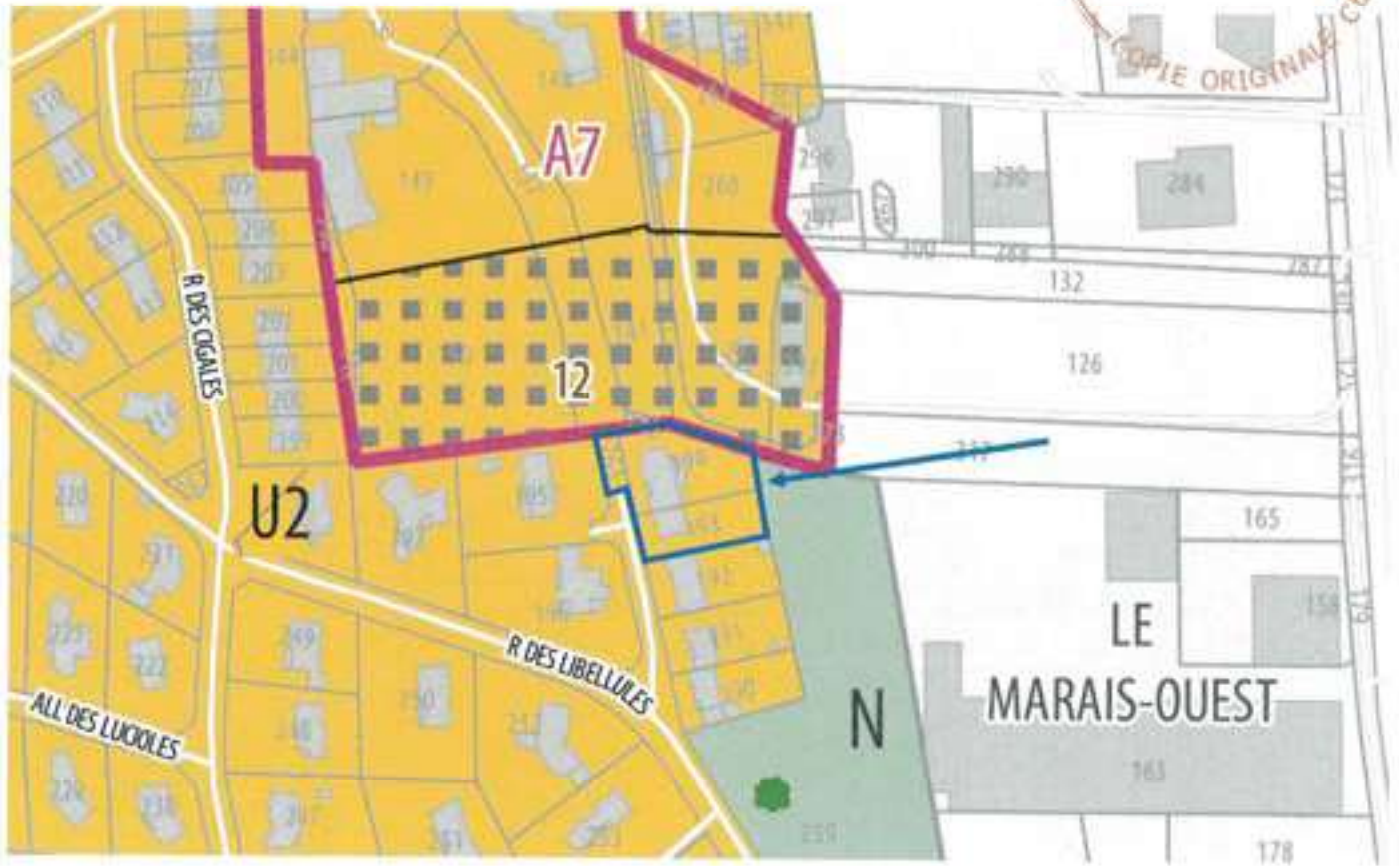
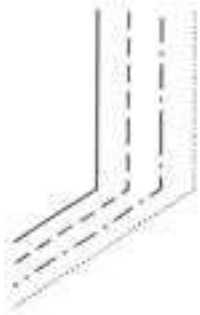
Site/Parcel: 42279/250/AD  
MATHIEU Sabine  
Site/Parcel: 24/2024 - 8  
Adresse: 10 Impasse des Papillons, Lieudit Collonges Sud  
42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT 42170  
N° Cad: 250 AD 194, 263 AD 263, 263 AD 193 pour 1984-2



Parcelles

10 Impasse des Papillons, Lieudit Collonges Sud, 42170 SAINT-JUST-SAINT-RAMBERT

INSEE	Préfixe	Section	Numéro	Contenance	Lieu-dit
42279	250	AD	194	683	Impasse des papillons
42279	250	AD	263	102	Collonges Sud
42279	250	AD	193	484	Impasse des papillons



### ZONES NATURELLES

- N : Secteur naturel et/ou forestier
- Nnt : Secteur naturel à protéger en raison de son intérêt écologique
- Ni : Secteur naturel destiné à la pratique du ski
- Nren : Secteur naturel dédié à la production d'énergie renouvelable
- Nb : Secteur naturel protégé des rives des plans d'eau de montagne

### ZONES AGRICOLES

- A : Secteur pour le maintien et le développement de l'activité agricole
- Ap : Secteur viticole et espace agricole d'intérêt paysager à protéger
- Aco : Secteur viticole et espace agricole d'intérêt paysager à protéger en raison de son intérêt écologique

### ZONES URBAINES

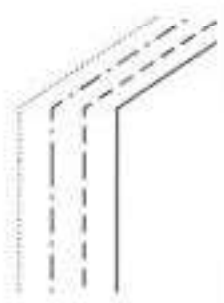
- Up1 : Centre-ville d'intérêt patrimonial
- Up2 : Centre-ville patrimonial et cœur historique
- U1 : Centres-villes et secteurs denses
- U1a : Secteur de grands ensembles

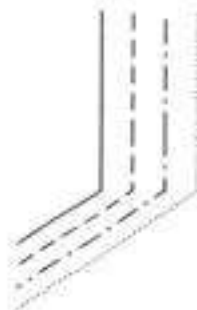
- U2 : Secteur d'extension avec habitat récent
- U3 : Secteur d'habitat individuel peu dense
- UH1 : Secteur de hameaux anciens
- UH2 : Secteur de hameaux récents
- Umu : Bourg patrimonial de montagne
- UL1 : Secteur d'équipement ou de loisirs des centralités
- UL2 : Secteur d'équipement ou de loisirs des autres communes
- UL3 : Secteur d'équipement ou de loisirs de la station 4 saisons
- Ugr : Aire d'accueil des gens du voyage
- Ue1 : Secteur commercial majeur (ZACOM)
- Ue2 : Secteur commercial existant
- Ue3 : Secteur économique tertiaire et services
- Ue3a : Secteur économique tertiaire et service - Crémeries
- Ue3b : Secteur économique tertiaire, service et commerce
- Ue4 : Secteur économique industrielle
- Ue5 : Secteur économique logistique

- Ue6 : Secteur économique industrie lourde
- Ue7 : Secteur économique mixte
- Ue7b : Secteur économique mixte - Les Granges
- Ue8 : Secteur économique artisanat

### ZONES A URBAINISER

- Aur : Vocation résidentielle
- Aue : Vocation économique + indice 1 à 8 (cf. zone Ue)
- Aul : Vocation d'équipement et loisirs + indice 1 à 4 (cf. zone UL)
- AU : Développement résidentiel à moyen terme
- AU : Développement économique à moyen terme
- AU : Développement d'équipement à moyen terme
- 2AU : Développement résidentiel à très long terme
- 2AU : Développement économique à très long terme
- 2AU : Développement d'équipement à très long terme









## PRESCRIPTIONS SE SUPERPOSANT AU ZONAGE

### Éléments de paysage et éléments du patrimoine bâti à protéger (L151-19)






-  Éléments bâtis d'intérêt architectural
- Éléments de petit patrimoine :
  - Activités humaines
  - Eau
  - † Religieux
-  Vergers, jardins et parcs architecturaux d'intérêt patrimonial
-  Muret en pierre / pisé à protéger

### Éléments de paysage et éléments naturels à protéger (L151-23)




-  Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau
-  Zone humide
-  Vergers, jardins, espaces boisés et parcs participant aux continuités écologiques



-  Haie, ripisylves, alignements d'arbres
- Arbre isolés à préserver

### Éléments bâtis pouvant évoluer en zone A et N










-  Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
-  Périmètre d'implantation des nouvelles constructions
-  Bâtiment pouvant changer de destination - création de logement
-  Bâtiment pouvant faire l'objet d'extension pour du logement
-  Bâtiment pouvant changer de destination - autre destination

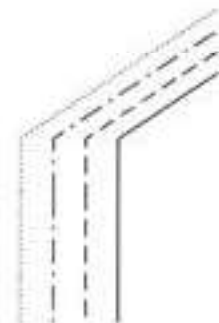
### Éléments de mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine

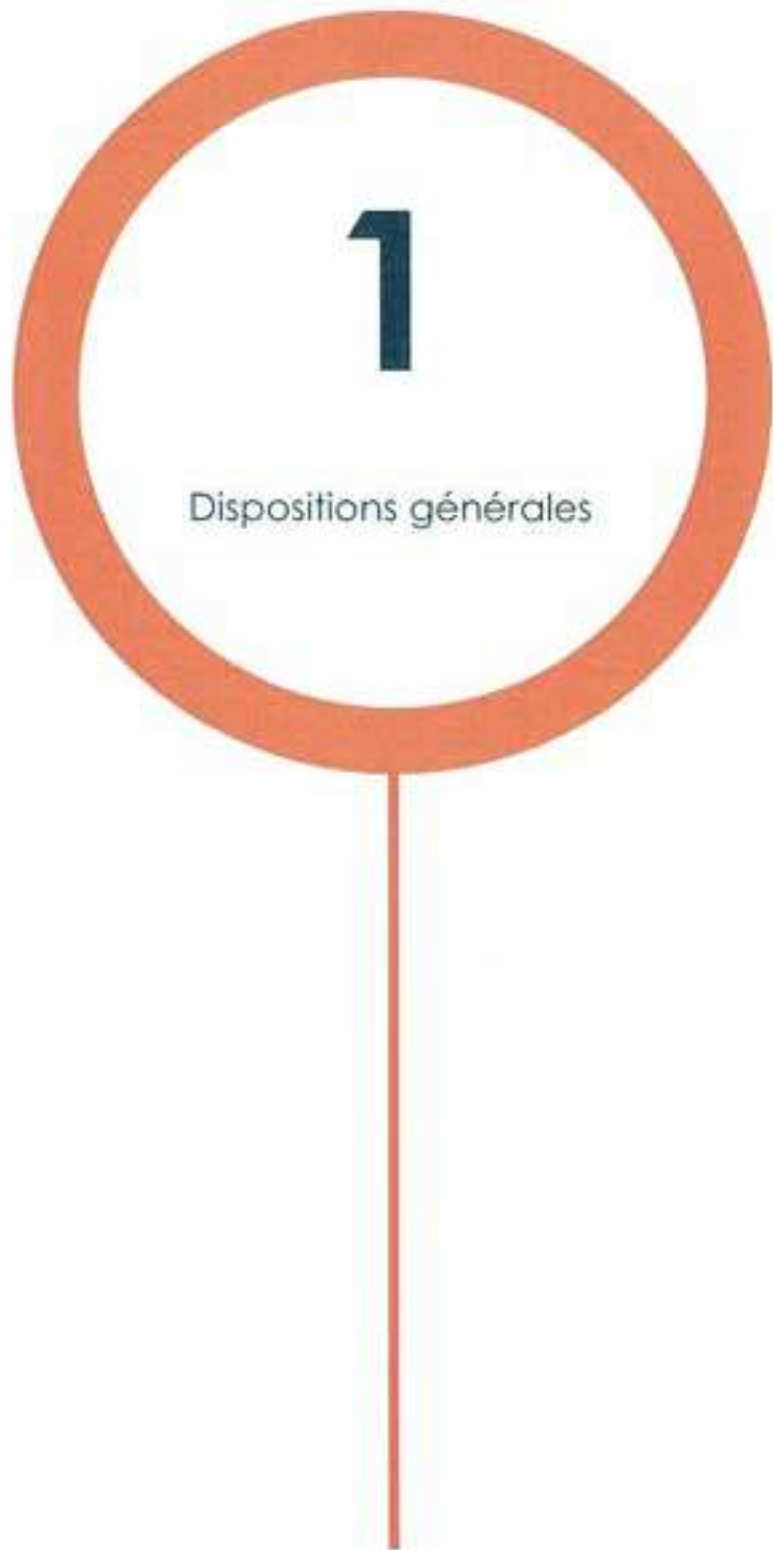
-  Secteur de préservation ou de développement de la diversité commerciale
-  Alignements commerciaux à protéger
-  Alignements commerciaux à protéger renforcés

-  Secteur de mixité sociale
-  Périmètre de proximité avec les transports collectifs

### Autres éléments

-  Zone inondable
-  Orientations d'aménagement et de programmation (A = aménagement ; E = économie ; D = densification ; P = patrimoniale ; R = renouvellement urbain)
-  Secteur protégé pour la richesse du sol et du sous-sol
-  Emplacement réservé
-  Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global
-  Secteur de taille minimale de logement
-  Marge de recul
-  Panneaux d'agglomération
-  Cimetière





1

Dispositions générales





Règlement écrit



## 1- Champ d'application du règlement de Loire Forez agglomération

Le présent règlement écrit et ses annexes s'appliquent sur une partie du territoire intercommunal de Loire Forez agglomération, à savoir les communes de :

Bard	Boisset-lès-Montrond
Boisset-Saint-Priest	Bonson
Chalain-d'Uzore	Chalain-le-Comtal
Chalmazel-Jeansagnière	Chambles
Champdieu	Châtelneuf
Chazelles-sur-Lavieu	Craintilleux
Ecotay-L'Olme	Essertines-en-Châtelneuf
Grézieux-le-Fromental	Gumières
Lavieu	Lérigneux
Lézigneux	L'Hôpital-le-Grand
Magneux-Haute-Rive	Margerie-Chantagret
Montbrison	Momand-en-Forez
Palogneux	Périgneux
Prolong	Précieux
Roche	Saint-Bonnet-le-Courreau
Saint-Cyprien	Saint-Georges-en-Couzan
Saint-Georges-Haute-Ville	Saint-Just-en-Bas
Saint-Just-Saint-Rambert	Saint-Marcellin-en-Forez
Saint-Paul-d'Uzore	Saint-Romain-le-Puy
Saint-Thomas-la-Garde	Sauvain
Savigneux	Sury-le-Comtal
Unias	Veauchette
Verrières-en-Forez	

### 1-1- Structure du règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi comprend :

Des **DISPOSITIONS GÉNÉRALES** applicables à l'ensemble du territoire couvert par le PLUi. C'est l'objet de la 1<sup>ère</sup> partie du règlement.

Ces dispositions générales comprennent :

- La définition des différentes zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières) identifiées sur le territoire couvert par le PLUi ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones, comprenant des règles graphiques d'une part et des règles écrites d'autre part ;
- Les règles applicables aux zones à risques naturels (risque inondation hors plan de prévention des risques inondation, risque de mouvements de terrain, risque industriel, ...).



Règlement écrit



Un **RÈGLEMENT DES ZONES** comprenant les règles spécifiques applicables dans chacune des zones du PLUi. C'est l'objet de la 2ème partie du règlement. Cette deuxième partie est divisée en chapitre :

- Les dispositions applicables aux zones urbaines,
- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Les dispositions applicables aux zones agricoles,
- Les dispositions applicables aux zones naturelles,
- Les dispositions applicables dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.

Ces règles spécifiques **complètent et précisent les règles communes** définies dans la 1ère partie du règlement. Les nouvelles constructions\*, aménagements et installations doivent donc respecter les conditions prévues dans la partie « dispositions communes à toutes les zones » ainsi que les dispositions applicables spécifiquement à la zone dans laquelle ils s'inscrivent. Lorsque 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.

Les dispositions applicables dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée se substituent aux dispositions applicables dans les zones agricoles et naturelles.

Chacune des zones disposent d'un chapeau introductif dénommée « Caractéristiques de la zone » ne disposant d'aucune valeur réglementaire et n'étant pas applicable aux tiers.

Les schémas et graphiques sont donnés à titre illustratifs.

Dans l'ensemble du règlement les termes identifiés par une \* sont définis dans le lexique.

Des **ANNEXES AU REGLEMENT** du PLUi, qui font l'objet d'un document écrit spécifique, dont la liste figure ci-dessous :

- Le lexique ;
- Les destinations et sous destinations telles que définies dans le code de l'urbanisme ;
- Les tableaux d'identification des emplacements réservés :
  - les emplacements réservés pour secteurs de mixité sociale ;
  - les emplacements réservés pour voirie\*, équipements, cheminements, espaces verts, etc... ;
- Les tableaux d'identification des secteurs de mixité sociale ;
- Les tableaux d'identification des destinations autorisées pour les changements de destination autre que du logement ou de l'extension\* de logements existantes ;
- Les fiches de prescriptions sur le petit patrimoine bâti identifié sur le document graphique ;
- La liste des espèces végétales conseillées ;
- Les recommandations applicables dans les zones d'aléas retrait-gonflement des argiles ;
- Les zones de préemption au titre des espaces naturels sensibles ;
- Les zones de présomption archéologique ;
- Le rappel de la réglementation anti-endommagement des réseaux lors de travaux.



Règlement écrit

214



## 1-2- Liens entre le règlement et les autres documents composant le PLUI de Loire Forez agglomération

Le règlement est l'une des cinq pièces obligatoires du PLUI. Il est composé d'une partie écrite (le règlement écrit) et d'une partie graphique (le règlement graphique ou plan de zonage)

Les autres documents obligatoires du PLUI sont :

**LE RAPPORT DE PRÉSENTATION.** Le rapport de présentation explique les choix effectués pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur une analyse des évolutions démographiques et socio-économiques, et sur les besoins du territoire en matière de développement économique, de maintien de l'activité agricole\* et forestière, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services, de préservation de l'environnement, ... Le rapport de présentation évalue également les incidences du PLUI sur l'environnement.

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD).** Le PADD définit les orientations générales et d'urbanisme sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUI ; il porte le projet de l'agglomération.

**LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP).** Les OAP définissent des orientations d'aménagement applicables sur l'ensemble du territoire concerné par le PLUI, ou sur des secteurs spécifiques. Le PLUI distingue plusieurs catégories d'OAP :

- OAP sectorielle,
- OAP patrimoniales,
- OAP transport et déplacement.

**LES ANNEXES DU PLUI.** Les annexes contiennent des documents d'information à destination des utilisateurs du PLUI, notamment la liste des servitudes d'utilité publique ainsi que des textes et plans issus de législations spécifiques indépendantes des dispositions du PLUI, qui conditionnent l'occupation et l'utilisation du sol.

Les règles d'occupation et d'utilisation des sols fixées par le règlement sont la traduction des orientations générales et des objectifs énoncés par le PADD. Elles sont définies en cohérence avec le contenu des OAP et justifiées dans leur contenu et leurs effets attendus par le rapport de présentation du PLUI. Elles sont soumises, dans leur application, au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire et figurant dans les annexes du PLUI.



Règlement écrit

215



### 1-3- Articulation des règles du PLUi avec d'autres dispositions relatives à l'occupation ou à l'utilisation du sol

Les projets faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme doivent respecter les dispositions du PLUi ainsi que les réglementations distinctes du PLUi portant effet en matière d'urbanisme quelles qu'elles soient (code de l'environnement, code de la construction et de l'habitation, code de l'urbanisme, la loi Montagne, ...).

#### a. Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme

Soit notamment les articles suivants à la date d'approbation du PLUi :

- 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.

#### b. Les servitudes d'urbanisme

Aux règles du PLUi s'ajoutent les prescriptions relevant de législations spécifiques concernant les servitudes d'urbanisme affectant l'occupation ou l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété autorisées par la loi. Elles ont un caractère d'ordre public. Aucun particulier ne peut y déroger unilatéralement et leur respect fait l'objet de contrôles, notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.

Ces servitudes sont annexées au PLUi. Elles sont susceptibles, selon le cas, de modifier ou de se substituer aux règles définies par le PLUi.



Règlement écrit



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

#### **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 font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France. Le PLUi comprend 81 monuments historiques classés ou inscrits à la date d'approbation du PLUi ;
- Les sites patrimoniaux remarquables (SPR), dont s'applique le règlement nonobstant toute autre disposition du PLUi à l'exception des règles de droit commun, 4 SPR sont en vigueur à la date d'approbation du PLUi :
  - SPR de Champdieu,
  - SPR de Montbrison,
  - SPR de Saint-Just-Saint-Rambert,
  - SPR de Saint-Marcellin-en-Forez ;
- Les sites inscrits et classés des Gorges de la Loire et du Château de Sury-le-Comtal :
  - L'inscription d'un site entraîne, sur les terrains compris dans le périmètre fixé par arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux, et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions\*, sans avoir avisé, quatre mois à l'avance, l'administration de leur intention. L'architecte des Bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit.
  - Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits, ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux : par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ; par le préfet de département après avis de l'architecte des Bâtiments de France ;
- Les zones agricoles protégées (ZAP) ont pour effet de protéger durablement l'usage agricole des terres concernées. Une utilisation autre qu'agricole des espaces classés en ZAP devient, de fait, exceptionnelle. Le territoire couvert par le PLUi est concerné par les ZAP de Saint-Marcellin-en-Forez, et celle de Banson, Saint-Just Saint-Rambert et Sury-le-Comtal ;
- La réserve naturelle régionale peut soumettre à un régime particulier ou interdire à l'intérieur du périmètre délimité toute action susceptible de nuire au développement naturel de la faune et de la flore, au patrimoine géologique et, plus généralement, d'altérer le caractère de ladite réserve. La réserve naturelle « Jasserie de Colleigne » est délimitée sur le territoire de la commune de Sauvain en raison de la présence de milieux ouverts remarquables (landes montagnardes et subalpines, pelouses, prairies, tourbières, ...) caractéristiques des « Hautes Chaumes du Forez », d'une flore et d'une faune exceptionnelles et protégées, ainsi que d'anciennes fermes d'estives appelées « jasseries » témoignages d'une activité traditionnelle pastorale avec leurs caves à fourmes attenantes.

#### **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'inondation 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



Règlement écrit

217



spécifiques du règlement du PPRNP. Les quatre PPRNP du Fleuve Loire s'imposent au PLUi et concernent toutes les communes en bordure du fleuve :

- 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. Les abords de ces canalisations sont également concernés par des périmètres de zones de dangers dans lesquels la maîtrise de l'urbanisation doit faire l'objet d'une vigilance accrue. Afin de permettre un fonctionnement de ces ouvrages, des installations annexes, qui font également l'effet de servitudes d'utilité publique, sont connectées à ces canalisations. Le territoire de Loire Forez agglomération couvert par le PLUi est concerné par les canalisations et ouvrages dont la liste est reprise ci-dessous :
  - Canalisations traversant le territoire, concernées par les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (13) et par les servitudes d'utilité publique d'effets :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	CHALAIN-D'UZORE
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	CHALAIN-LE-COMTAL
Alimentation MONTRBRISON DP	100	67.7	CHAMPDIEU
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	GREZIEUX-LE-FROMENTAL
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	L'HOPITAL-LE-GRAND
Alimentation MONTRBRISON DP	100	67.7	MONTRBRISON
FEURS- BALBIGNY	100	67.7	MORNAND-EN-FOREZ
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	MORNAND-EN-FOREZ
FEURS- BALBIGNY	200	67.7	MORNAND-EN-FOREZ
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	100	67.7	PRECIEUX
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	PRECIEUX
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	PRECIEUX



Règlement écrit

218



ALIM. ST CYPRIEN DP	80	40	SAINT-CYPRIEN
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	SAINT-CYPRIEN
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	250	67.7	SAINT-CYPRIEN
FEURS- BALBIGNY	100	67.7	SAINT-PAUL-D'UZORE
Alimentation MONTBRISON DP	100	67.7	SAINT-PAUL-D'UZORE
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	SAINT-PAUL-D'UZORE
FEURS- BALBIGNY	200	67.7	SAINT-PAUL-D'UZORE
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	80	67.7	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
Alimentation ST-ROMAIN-LE-PUY DP	80	67.7	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
Alimentation ST-ROMAIN-LE-PUY DP	80	67.7	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	100	67.7	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
Alimentation MONTBRISON DP	100	67.7	SAVIGNEUX
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	SAVIGNEUX
ECULLIEUX- L'HOPITAL/ROCHEFORT- THIERS	200	40	SURY-LE-COMTAL

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

- o Canalisation hors service hors gaz traversant le territoire, concernées uniquement par les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (I3) :

Nom Canalisation Hors Service Hors Gaz	DN (-)	PMS (bar)	Commune
Canalisation Hors Service Hors Gaz	DN100	0	SAVIGNEUX
Canalisation Hors Service Hors Gaz	DN100	0	MONTBRISON

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

- o Canalisation ne traversant pas le territoire, mais dont les zones d'effets atteignent ce dernier :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Commune
Alimentation MONTBRISON DP	100	67.7	SAVIGNEUX

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

- o Installations annexes situées sur le territoire, concernées uniquement par les servitudes d'utilité publique d'effets :

Nom Installation Annexe	Commune
MONTBRISON DP	MONTBRISON
PRECIEUX SECTIONNEMENT	PRECIEUX
SAINT-CYPRIEN COUP PDT DP	SAINT-CYPRIEN
SAINT-PAUL-D'UZORE SECT COUP	SAINT-PAUL-D'UZORE
SAINT-ROMAIN-LE-PUY CI VERALLIA 1.5 BAR ET 4 BAR	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
SAINT-ROMAIN-LE-PUY SECT LES BARRAQUES	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
SAINT-ROMAIN-LE-PUY DP	SAINT-ROMAIN-LE-PUY
SURY-LE-COMTAL SECT DP	SURY-LE-COMTAL

- o Installations annexes non situées sur le territoire, mais dont les zones d'effets atteignent ce dernier :

Nom Installation Annexe	Commune
MONTBRISON DP	SAVIGNEUX

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

- Les périmètres de protection des eaux potables et minérales visent à assurer la protection de la qualité des eaux, qu'il s'agisse de captages d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau\*, lacs, retenues, ...)
- La servitude de halage et de marche-pied : les propriétés riveraines d'un cours d'eau\* ou d'un lac domanial sont grevées de servitudes. Le Fleuve Loire est concerné par ce type de servitude. Cette dernière 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 clôturer ;
- La servitude relative aux voies ferrées est instituée sur des terrains riverains des chemins de fer pour assurer la visibilité sur les voies publiques. Les lignes Saint-Etienne/Clermont-Ferrand, Lyon (gare de Saint-Paul)/Montbrison, Bonson/Sembadel sont concernées par cette servitude ;
- La servitude liée au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine. Le territoire couvert par le PLUi est concerné par 7 lignes électriques aériennes de 63 KV pour lesquelles la servitude permet l'entretien des ouvrages en lui conférant le droit d'établir des ouvrages et d'abattre des arbres gênants, la pose, l'entretien ou le fonctionnement de la ligne ;
- La servitude de protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques : il s'agit d'une servitude permettant de maintenir un bon fonctionnement de ces équipements utilisés par la défense nationale ou la sécurité publique ;
- La servitude de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles : il s'agit également d'assurer le bon fonctionnement et la sécurité de ces équipements ;
- La servitude aéronautique de balisage et de dégagement permettant d'assurer la protection de la circulation aérienne des aéroports civils et militaires. Le territoire du PLUi est concerné par ce type de servitudes aux abords de l'aéroport d'Andrézieux Bouthéon,



Règlement écrit



## 2- Dispositions générales

### 2-1- Champs d'application de la règle d'urbanisme

Les règles édictées par le PLUi sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'urbanisme.

L'exécution par toute personne publique ou privée, de tous travaux, constructions\*, aménagements, plantations, affouillements\* ou exhaussements\* des sols doit être conforme au règlement écrit et graphique du PLUi. 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, en outre, être compatibles avec le contenu de la ou des OAP applicables.

Le contrôle de la conformité des demandes d'autorisation d'urbanisme au règlement du PLUi et de leur compatibilité avec les OAP s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### a. Edification des clôtures\*

Toute édification de clôture\* sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

#### b. Ravalement de façade

Les travaux de ravalement de façade sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi sont soumis à autorisation administrative conformément à l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.

#### c. Adaptations mineures\* (L. 152-3 du CU)

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures\* rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions\* avoisinantes. »

#### d. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli (L.111-15 du CU)

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme.



## 2-2- Les différentes zones du PLUI

### a. Zone U

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, activités économiques et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains.

Sont définies dans le PLUI 18 zones urbaines :

- Up1 qui correspond au cœur historique dense des principales villes du territoire. Elle correspond au bâti ancien d'intérêt patrimonial (cités médiévales concentriques ou semi-concentriques). Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Elle se distingue également par une mixité des fonctions (résidentielles, tertiaires, commerciales, ...).
- Up2 qui correspond au cœur historique dense et au bâti ancien présentant un intérêt architectural et urbain des bourgs du territoire. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Elle se caractérise également par une mixité des fonctions (résidentielles, tertiaires, commerciales, ...).
- U1 qui correspond aux secteurs centraux ou péri centraux, aux faubourgs, aux quartiers de gare à intensifier, dans lesquels sont renforcées les fonctions urbaines. Cette zone présente des caractéristiques morphologiques et des sensibilités paysagères et architecturales particulières. Elle se caractérise également par une mixité des fonctions (résidentielles, tertiaires, ...). La zone comprend un sous-secteur UTa qui correspond au quartier de grand ensemble de Beauregard à Montbrison.
- U2 qui correspond aux secteurs d'extension\* récents autour des cœurs historiques denses. Elle correspond à du bâti relativement récent composé de petits collectifs et de maisons individuelles pures ou groupées. Cette zone présente des tissus urbains diversifiés, principalement résidentiels et présentant une capacité de densification opportune autour des cœurs historiques.
- U3 qui correspond à des secteurs d'extension\* récents et principalement pavillonnaires éloignés des cœurs historiques. Elle se caractérise par une destination principalement résidentielle.
- UH1 qui correspond à des hameaux bâtis ou groupements d'habitations anciens en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes. Il s'agit principalement d'anciens hameaux agricoles devenus résidentiels.
- UH2 qui correspond à des hameaux bâtis ou groupements d'habitations en discontinuité avec l'urbanisation des bourgs et villes. Cette zone est composée de constructions\* récentes qui se sont développées en continuités de hameaux anciens ou qui se sont développer ex-nihilo au sein des espaces agri-naturels.
- Um qui correspond à des bourgs de montagne (Jeansagnière, Roche et Lérigneux) constitués d'un cœur historique et d'un développement urbain récent limité. Elle se caractérise par une mixité des fonctions (résidentielles, commerciales, artisanales, industriels...).



- UL qui correspond à des secteurs d'équipements d'intérêt collectif ou de loisirs. Ils permettent d'accueillir des équipements et des services publics en lien avec cette vocation, ainsi que certains commerces et activités de services complémentaires.  
La zone UL comporte trois sous-secteurs :
  - UL1 qui correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectifs ou de loisirs en zone urbaine ou à proximité immédiate des centralités du territoire. Elle permet d'accueillir des équipements et services publics tels que locaux et bureaux administratifs ou assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, des centres de congrès et d'exposition, ainsi que des activités complémentaires tels que cinéma, restauration et hébergements hôtelier et touristique.
  - UL2 qui correspond aux zones d'équipements d'intérêt collectifs ou de loisirs en zone urbaine ou à proximité immédiate des autres communes du territoire. Elle permet d'accueillir des équipements et services publics tels que locaux et bureaux administratifs ou assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, des équipements sportifs, ainsi que des activités complémentaires tels que restauration et hébergements hôtelier et touristique.
  - UL3 qui correspond au secteur d'aménagement et de diversification de la station quatre saisons de Chalmazel-Jeansagnière. Elle permet le développement des constructions et infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du projet quatre saisons, la restauration, les hébergements hôtelier et touristique.
- Ugv qui correspond à des secteurs permettant l'installation de gens du voyage en voie de sédentarisation.
- Ue1 qui correspond aux zones dédiées au commerce de détail. Ces zones ont pour vocation d'accueillir de nouveaux commerces en complémentarité des centres villes.
- Ue2 qui correspond aux secteurs économiques à dominante commerciale en entrée de ville dont il faut encadrer l'évolution.
- Ue3 qui correspond aux secteurs économiques dédiés aux bureaux (activités de direction et de gestion des entreprises), ainsi qu'aux activités de services (centre de formation etc...).
- Ue4 qui correspond aux secteurs économiques accueillant des activités industrielles\* (dont l'artisanat du secteur de l'industrie).
- Ue5 qui correspond aux secteurs économiques accueillant des activités de logistique et d'industrie.
- Ue6 qui correspond aux secteurs économiques accueillant des activités industrielles dites « lourdes »\*.
- Ue7 qui correspond aux secteurs économiques mixtes : pouvant accueillir du commerce de gros, de l'industrie (dont l'artisanat du secteur de la construction et de l'industrie), des entrepôts, ainsi que des bureaux.
- Ue8 qui correspond aux secteurs économiques dédiés à l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie. Ces zones sont des sites d'emplois locaux de tailles variables en milieu à dominante rural.



Règlement écrit



**b. Zone AU**

La zone à urbaniser dite « zone AU » : il existe trois types de zones à urbaniser :

- La « zone AU indicée » correspond aux zones pourvues de voies ouvertes au public et de réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement à la périphérie immédiate du site et ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions\* à implanter dans l'ensemble de cette zone. Au sein de cette zone, des OAP et, le cas échéant, le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions\* y sont autorisées :
  - o soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble\* ;
  - o soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP et, le cas échéant, le règlement.
- La « zone AU stricte » correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme, par voie de modification du PLUi puisqu'ils ne disposent pas, à l'approbation du PLUi, des réseaux suffisants pour un futur aménagement ;
- La « zone 2AU » correspond à des secteurs où l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLUi.

Les zones U et AU ont une vocation générale : tous les travaux de construction\* ou d'aménagement\*, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément interdits ou autorisés sous conditions par le règlement y sont autorisés.

**c. Zone A**

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 d'en limiter le mitage.

La zone A comporte deux sous-secteurs :

- Ap qui correspond à des secteurs agricoles à fort enjeux productifs ou paysager dans lesquels l'usage des sols est plus restreint que dans les zones A au regard du potentiel agronomique des sols,
- Aca qui correspond à des continuités écologiques situées dans des zones agricoles couvertes par une servitude d'utilité publique « Zone agricole protégée ».

**d. Zone N**

La zone naturelle et forestière dite « zone N » : la zone N correspond à des espaces à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites et des milieux naturels ;
- soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières\* ;
- soit pour répondre à la nécessité de conserver une proportion d'espaces naturels conformément aux principes d'équilibre entre l'aménagement et la protection définie par le code de l'urbanisme.

5.1

Règlement écrit



Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions\* permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

La zone N comporte 4 sous-secteurs :

- Nnr qui correspond aux zones de production d'énergie renouvelable,
- Nco qui correspond aux secteurs de continuités écologiques structurantes du territoire et dans lesquels l'urbanisation est strictement limitée,
- Nb qui correspond aux abords des plans d'eau situés en zone de Montagne et dans lesquels les nouvelles constructions\* sont très limitées,
- Ns qui correspond à l'emprise du domaine skiable et de loisirs de Chalmozel-Jeansagnière.

Les zones A et N ont une vocation spécifique et restreinte : tous les travaux de construction\* ou d'aménagement, tous les ouvrages et installations qui n'y sont pas expressément autorisés par le règlement, le cas échéant sous conditions, y sont interdits.

Les zones A et N comportent quelques hameaux, groupes d'habitation et habitat diffus pour lesquelles des règles spécifiques d'extension\* sont édictées.

Les zones A et N comportent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui correspondent à des activités économiques artisanales, de tourisme et de loisirs existantes ou à venir. Ces secteurs sont identifiés au document graphique.

Chacune de ces zones (U, AU, A et N) comporte des secteurs indicés qui sont délimités au règlement graphique et qui renvoient à des règles particulières édictées au règlement écrit.



Règlement écrit

225



### 3- Dispositions communes à toutes les zones

#### 3-1- Chapitre 1 - Destinations des constructions\*, usages des sols et natures d'activités

**DÉFINITION, VALEUR JURIDIQUE ET CHAMP D'APPLICATION :** Le présent chapitre rappelle les destinations et sous destinations appliquées aux constructions\*. Il définit les outils graphiques utilisés au plan de zonage, leur localisation dans la structure du règlement écrit du PLUI, la ou les zones dans lesquelles ils s'appliquent, leur objet et, lorsque l'outil graphique est complété par une disposition écrite du règlement, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement viennent :

- Soit compléter le règlement écrit : la règle est alors constituée de la prescription écrite et de la prescription graphique qui s'y rapporte ;
- Soit se substituer au règlement écrit : la règle est alors formulée exclusivement de manière graphique. Lorsque la règle est uniquement graphique, le règlement écrit l'indique.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet la formulation de règles relatives :

- Aux destinations et aux sous-destinations des constructions\* ;
- Aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères ;
- À la desserte.

#### Emplacements réservés

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, donne toutes les précisions sur la destination et le bénéficiaire de chacun de ces emplacements.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du code de l'urbanisme :

- Toute construction\* y est interdite ;
- Une construction à titre précaire\* peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du code de l'urbanisme ;
- Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
  - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

#### Secteur de projet en attente d'un projet d'aménagement global

Dans le périmètre d'une telle servitude délimitée au plan graphique, seuls sont autorisées les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection\* ou l'extension limitée des constructions existantes\* et les constructions nouvelles dès lors que la surface de plancher créée

5.1

Règlement écrit



n'excède pas 10 m<sup>2</sup>. Si aucune procédure ne lève cette servitude d'attente pour mettre en œuvre le projet d'aménagement ou de renouvellement urbain\* du site, cette servitude arrivera à échéance 5 ans après l'approbation du présent PLUi.

#### **Secteurs de taille minimale de logement**

Les secteurs de taille minimale de logement sont délimités au document graphique. Dans ces secteurs, les opérations créant 2 logements ou plus devront respecter une proportion de 70 % de logements comportant au moins 3 pièces.

#### **Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol**

Sont délimités au document graphique des secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'art. R 151-34 du code de l'urbanisme dans lesquels seules sont autorisées les constructions\*, aménagements et installations nécessaires à l'exploitation et la mise en valeur des ressources naturelles du sol et du sous-sol (carières\*, gravières\*).

#### **Secteurs impactés par le risque inondation (hors PPRNPi de la Loire et du Furan)**

Dans les zones d'aléas d'inondation réparties au document graphique, la consultation de la direction départementale des territoires (DDT) de la Loire pour avis est obligatoire pour toutes demandes d'autorisation d'urbanisme.

#### **DG 1.1 – Destinations des constructions\***

Se reporter au tableau explicatif en annexe du règlement

#### **DG 1.2 - Mixité sociale et fonctionnelle en zone urbaine ou à urbaniser**

##### **Secteurs de mixité sociale**

Les secteurs de mixité sociale sont délimités au document graphique et numérotés par commune. Ils fixent un pourcentage de logements locatifs sociaux à produire par opération d'aménagement. Ce pourcentage varie d'un site à l'autre. Le pourcentage minimum attendu par site figure au sein des annexes du règlement.

##### **Densité résidentielle**

Dans les périmètres délimités en raison de la proximité des transports collectifs (quartiers de gare), il est demandé, au titre de l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, pour toutes les opérations de construction de logements sur des tenements de plus de 5000 m<sup>2</sup>, les densités minimales suivantes :

- 40 logements / ha pour les communes de Montbrison et Savigneux ;
- 25 logements / ha pour les communes de Bonson, Saint-Romain-le-Puy et Sury-le-Comtal.

##### **Secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale**

Dans les périmètres de « préservation ou de développement de la diversité commerciale » figurant au document graphique, sont autorisés, par création ou changement de destination :



Règlement écrit

227



**En zones Up1 et U1 :**

- L'extension\* et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...);
- Les restaurants;
- Les hôtels;
- Les complexes cinématographiques.

**En zone Up2 :**

- L'extension\* et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...);
- Les restaurants;
- Les hôtels;
- Les complexes cinématographiques.

**En zone U2 :**

- L'extension\* et l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail ou de restauration, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...);
- Les hôtels.

Pour les autres communes sur lesquelles ne sont pas définis de périmètres de préservation ou de développement de la diversité commerciale, ce sont les contours des zones Up1 et Up2 qui valent périmètre.

**Linéaires commerciaux à protéger**

Des linéaires commerciaux à protéger sont identifiés au document graphique. Sur ces linéaires sont interdits le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectées au commerce de détail ou aux services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à des fins d'habitation et d'annexes\* aux habitations.

Ils permettent l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail, d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...), et d'activités de services avec accueil de clientèle (banque, assurance...).

**Linéaires commerciaux à protéger renforcés**

Des linéaires commerciaux à protéger renforcés sont identifiés au document graphique. Sur ces linéaires sont interdits le changement de destination de locaux existants en rez-de-chaussée affectées au commerce de détail à des fins d'habitation et d'annexes\* aux habitations, **ainsi qu'à des fins de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.**

Ils permettent l'implantation de nouvelles surfaces commerciales de détail ou d'artisan-commerçant (coiffeur, boulangerie...).

5.1

Règlement écrit



### DG 1.3 - Règles applicables aux secteurs concernés par les transports de gaz naturel - SUP 11 et 13

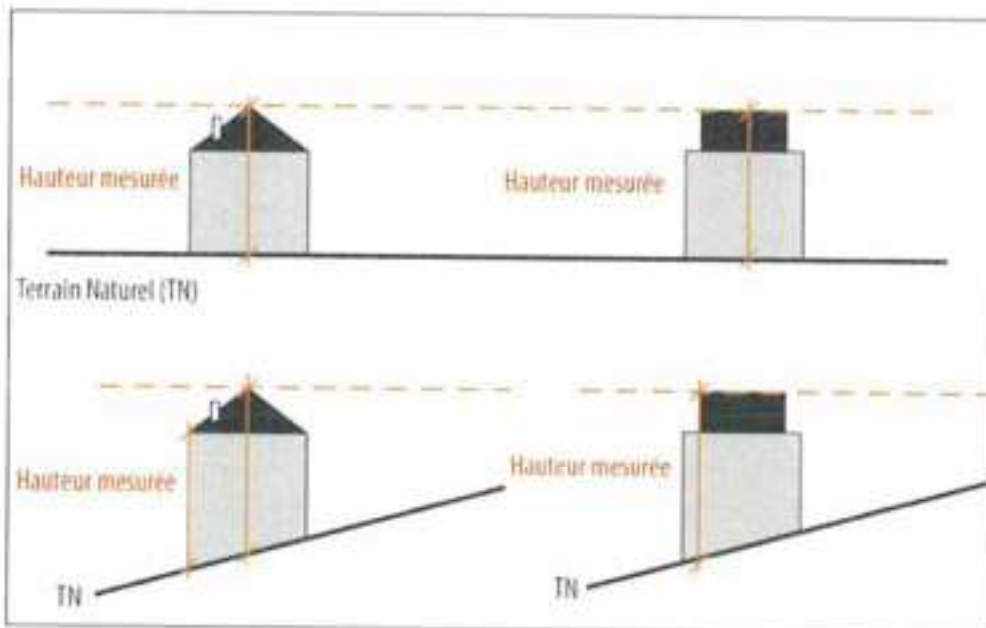
Toutes demandes d'autorisations d'urbanisme situées dans les zones des SUP 11 et 13 devront être transmises à titre d'information à GRT-Gaz et devront prendre en compte la réglementation anti-endommagement présente en annexe du règlement du PLUi.

Les secteurs concernés par la SUP 13 sont des zones non aedificandi et non sylvandi. Les autorisations d'urbanisme situées dans les secteurs concernés par la SUP 11 devront respecter les interdictions et les règles d'implantation associées et devront détailler les modalités d'analyse de compatibilité.

## 3-2- Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### DG 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions\*

#### Hauteur\*



Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage 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. Les installations techniques (ouvrages techniques concourant à la production d'énergie renouvelable, antennes, cheminées, dispositifs relatifs aux ascenseurs, chaufferies, climatisations, gardes corps, ...) sont exclues du calcul de la hauteur\*.

Les hauteurs\* maximales peuvent être dépassées dans les cas suivants :



- La construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\* sous conditions 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 ;
- Pour les travaux de réhabilitation\* sur une construction existante\* à la date d'approbation du PLUi, qui dépasse la hauteur\* maximale réglementée ;
- Pour les installations techniques de grand élancement indispensables aux destinations autorisées dans la zone (pylônes, antennes, silos, ...).

Dans le cas de construction\* à toiture-terrasse, les hauteurs\* définies dans chacune des zones du PLUi, sont à minorer de 2 m pour les constructions\* principales.

#### **Bonus lié aux performances énergétiques renforcées :**

Un dépassement de la hauteur\* absolue maximale de 30% supplémentaire est autorisé pour les constructions\* faisant preuve d'exemplarité énergétique\* sous conditions :

- Ne pas être situées dans un site patrimonial remarquable (SPR)\* ;
- Ne pas porter atteinte à un monument historique inscrit ou classé ou à un bâtiment concerné par un périmètre de protection d'un monument historique ;
- Ne pas porter atteinte à un site inscrit ou classé ;
- Ne pas porter sur des constructions\* classées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Ne pas porter atteinte à la qualité architecturale\* du bâtiment.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif\***

Les distances d'implantation par rapport aux voies et emprises d'usage collectif\* s'apprécient à partir du nu de la façade.

#### **Dispositions particulières :**

Des règles de recul\* différentes de celles édictées dans les dispositions relatives à chacune des zones peuvent être autorisées, sous réserve de justifications techniques ou architecturales, ou appliquées dans les cas suivants :

- Lorsque des prescriptions différentes figurent dans les règlements des sites patrimoniaux remarquables, au document graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour respecter l'harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions\* voisines diffère de la règle générale. La construction\* nouvelle peut s'implanter en continuité avec les bâtiments voisins, implantés le plus près de l'alignement\* sur voies et sur emprises d'usage collectif\* ;
- 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) ;
- Pour les extensions\* d'une construction principale existante\* à la date d'approbation du PLUi qui ne respecte pas la règle générale sans aggravation de la situation initiale ;



5.1

Règlement écrit

230



- Pour les surélévations\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle générale ;
- Pour les nouvelles constructions\* situées en second rideau\* (cœur d'îlot\*, secondes franges bâties, ...)
- Pour la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\*, sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'implantation dans le site,
- Lorsque le projet se situe au croisement de deux voies, la règle d'implantation ne s'applique que par rapport à la voie principale.

#### **Surplombs et débords sur voies et sur emprises d'usage collectif\* :**

Les éléments architecturaux et les ouvrages en saillie au-dessus des voies et des emprises d'usage collectif\* peuvent être 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'énergies renouvelables) et sous réserve :

- De l'absence de dispositions contraires dans les règlements des sites patrimoniaux remarquables ;
- De l'absence d'impacts architecturaux, patrimoniaux, paysagers ou urbains 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 maintien de la sécurité publique.

Les débords de toitures pour les constructions\* construites à l'alignement\* des voies et des emprises à d'usage collectif\* est autorisée sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

#### **Implantation des constructions\* par rapport aux limites séparatives\***

Les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives\* s'apprécient à partir de l'égoût de toiture.

#### **Dispositions particulières :**

Des reculs\* différents à celui édicté dans les dispositions de chaque zone (article 5) peuvent être autorisés, sous réserve de justifications techniques ou architecturales, ou appliqués dans les cas suivants :

- Lorsque des prescriptions différentes figurent dans les règlements des sites patrimoniaux remarquables, au document graphique et dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- Pour les nouvelles constructions\* situées en second rideau\* (cœur d'îlot\*, secondes franges bâties, ...) ;

5.1

Règlement écrit



- 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) ;
- Pour les extensions\* en continuité d'un bâtiment principal existant à la date d'approbation du PLU et ne respectant la règle générale ;
- Pour les surélévations\* de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas la règle générale ;
- Pour la réalisation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\*, sous réserve de justification techniques, architecturales ou d'implantation dans le site ;
- Pour préserver des éléments végétaux d'intérêt écologique et paysager (essences variées, arbres anciens existants) ;
- Pour les nouvelles constructions\* situées en second rideau\* (cœur d'îlot\*, secondes franges bâties, ...)
- Pour réaliser des travaux d'isolation par l'extérieur ou l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables sur une construction existante\* à la date d'approbation du PLU.

#### **Implantation des constructions\* sur une même unité foncière\***

Lorsque deux constructions\* sur une même unité foncière\* ne sont pas contiguës\*, la distance les séparant doit être au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction\* la plus haute. L'implantation et la conception des constructions\* sur une même unité foncière\* doivent assurer un ensoleillement des façades des constructions\* accueillant du logement.

Cette règle n'est pas applicable à la construction d'annexes\* existantes ou à construire ou en cas de césure\*.

Cette règle ne s'applique pas dans l'ensemble des zones A, N, Ue, et AUe.

## **DG 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Patrimoine archéologique**

Les zones de présomption de prescription archéologique figurent dans les annexes du PLU. 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 (DRAC) - service régional de l'archéologie - et toutes les mesures de conservation provisoires doivent être mises en œuvre.

Dans le cadre de toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant une zone de présomption de prescription archéologique, la consultation préalable des services de l'État compétents est nécessaire.

### **Éléments de paysage et éléments du patrimoine bâti à protéger, conserver, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L 151-19)**

***Éléments bâtis d'intérêt architectural :***

5.1

Règlement écrit



- Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou un ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation\* des caractéristiques conférant leur intérêt (culturelles, historiques et architecturales) ;
- La démolition\* totale ou partielle d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- Les extensions\* du bâtiment identifié ou constructions\* nouvelles aux abords du bâtiment identifié doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnement architectural du bâti existant.

#### **Éléments de petit patrimoine :**

- La démolition\* totale ou partielle d'un élément de petit patrimoine repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable (permis de démolir) ;
- Le déplacement de ces éléments est possible, avec autorisation préalable (déclaration préalable de travaux), dans un objectif de mise en valeur.

#### **Murs en pierres ou pisés à protéger**

- Le déplacement de ces éléments est possible, notamment pour élargir et sécuriser une voie. Toutefois, ils doivent être reconstitués à l'identique dans leur apparence (appareillage en pierres ou pisé) et hauteur\*. Lorsque des percements sont nécessaires pour créer des accès\*, ceux-ci doivent être réalisés avec soin en préservant les parties conservées de part d'autres du percement.

#### **Vergers, jardins et parcs architecturaux d'intérêt patrimonial :**

Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot\* ou dans le tissu urbain dense. Ils participent à la mise en valeur du patrimoine et des espaces publics au sein des villes et bourgs. Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Dans ces emprises sont uniquement autorisés :

- Les travaux et constructions légères\* destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- Les annexes\* aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les arbres et plantations existantes ;
- Les extensions\* des constructions existantes\* dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect boisé du site.

### Clôtures\*

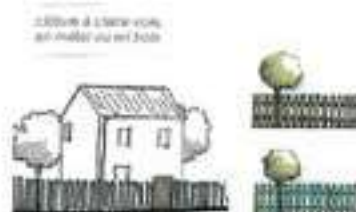
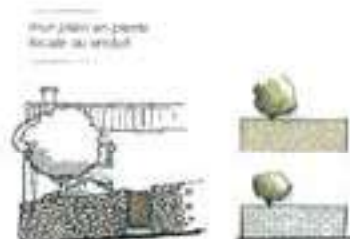
Rappels : Les clôtures\* sont facultatives. Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures\* nécessaires à l'activité agricole\* ou forestière et aux murs de soutènement. Dans le cas des murs de soutènement, la hauteur\* de la clôture\* est mesurée depuis le terrain naturel\*, sans prendre en compte la hauteur\* du mur de soutènement.

La hauteur\* maximale des clôtures\* est limitée à 1,80m dans leur totalité (partie pleine et partie à claire-voie\*).

Dans les zones U2, U3 et Uh, la partie pleine, lorsqu'elle existe, ne peut excéder 1 mètre, elle peut être surmontée de dispositifs ajourés et/ou adossée à une composition végétale.

Une hauteur\* différente de la hauteur\* maximale définie peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection\* et/ou l'extension\* de murs existants en pierres de qualité ou en pisé d'une hauteur\* supérieure, à condition de respecter l'aspect initial ;
- Pour répondre à une nécessité de sécurité ou liée à des nuisances (dépassement des seuils acoustiques réglementaires, ou le long des voies bruyantes) ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès\*, toute réalisation de clôture\* en bordure d'emprise publique\* ou de voie peut être limitée en hauteur\* en deçà de la hauteur\* réglementaire maximale définie par le présent règlement. Dans ces cas-là, la hauteur\* maximale des clôtures\* opaques\* (mur, haie, ...) est fixée à 1m ;
- Pour les constructions\* relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », la hauteur\* des clôtures\* peut être supérieure à 1,80 mètre si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient ;
- Pour des raisons de gardiennage et de sécurité dans les zones économiques ;



Les clôtures\* doivent s'inscrire en cohérence avec les clôtures\* voisines déjà existantes, et respecter une des typologies suivantes :

- Haie bocagère\* variée ;
  - Mur plein s'accordant avec les murs existants en pierre locale ou enduit d'une teinte neutre ;
  - Clôture\* à claire-voie\*, en métal ou en bois ;
  - Clôture\* grillagée à condition d'être adossée à une composition végétale (arbustes et couvre sols) ;
- Dispositifs intermédiaires avec un mur bahut : plein en bas, surmonté d'une clôture\* à claire-voie\*.

5.1

Règlement écrit



Dans le cas d'une surélévation\* d'un mur de clôture existant, un principe de cohérence architecturale est à respecter (matériaux, couleur, épaisseur, remise en place de la couverture d'origine le cas échéant).

Sont interdits :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (exemple du parpaing de ciment) ;
- Les couleurs blanches, vives, brillantes ;
- Les haies constituant des clôtures opaques\* d'une seule espèce végétale.

#### **Intégration des constructions\* dans la pente**

Un soin particulier doit être apporté à l'intégration des constructions\* dans la pente 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 (cf. fiche en annexe du règlement – Implantation des constructions\* dans la pente).

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.

Pour les bâtiments agricoles en zone A et N :

- La hauteur\* des déblais et remblais est limitée à la moitié de la hauteur\* du bâtiment.

Pour les autres constructions\* :

- Pour des pentes inférieures à 20% : les talus créés doivent être répartis en pentes douces pouvant être plantées. Les déblais et remblais ne doivent pas représenter une hauteur\* de plus de 1 mètre par rapport au terrain naturel\* ;
- Pour les pentes supérieures à 20% : la construction\* s'étage dans la pente, les éventuels murs de soutènement ainsi que les déblais / remblais ne dépassent pas 2 mètres de hauteur\* et sont réalisés sur le modèle des terrasses agricoles\*.

#### **Intégration architecturale des constructions\***

De façon générale, l'architecture du bâtiment doit être adaptée aux particularités et aux contraintes locales. Les constructions\* nouvelles doivent présenter une homogénéité avec l'environnement architectural existant et doivent s'insérer harmonieusement dans la pente. Les constructions\* d'un type régional affirmé, étranger à la région (maison bretonne, alsacienne, mas provençaux, chalets savoyards, ...), ne sont pas autorisées.

#### **Façades**

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



Règlement écrit



Pour les enduits et/ou revêtements de façade, les couleurs vives, noires, foncées et blanches sont interdites ou utilisées de façon minoritaire ainsi que l'utilisation de matériaux réfléchissant.

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 que : le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, etc.

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.

### **Toitures**

*Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux couvertures des bassins des piscines, aux vérandas, aux pergolas, aux unités de production d'énergies renouvelables, aux serres et aux tunnels agricoles.*

Pour l'ensemble des constructions\* (constructions nouvelles et extensions\* sauf celles mentionnées ci-dessus) :

- Les pentes de toitures sont comprises entre 15 et 50% ;
- Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de chacun des volumes de la construction\*, de façon homogène avec les bâtiments situés à proximité.

Les toitures doivent avoir deux, trois ou quatre pans par volume, à l'exception des seuls cas suivants autorisant les toitures à un pan :

- Les extensions\* et les annexes\* accolées à un bâtiment agricole d'une surface supérieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- Les extensions\* et les annexes\* accolées à la construction\* principale d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> ;
- Les annexes\* non accolées à la construction\* principale d'une surface inférieure à 10m<sup>2</sup>.

Dans le cas d'une toiture 1 pan accolée, le côté le plus haut devra être celui adossé à la construction principale.

En cas de réhabilitation\* d'une construction existante\* :

- les toitures doivent avoir une apparence identique, sauf preuve d'une impossibilité technique. La couleur rouge brique sera privilégiée dans la mesure du possible.
- si cette construction\* ne respecte pas les règles édictées précédemment, les toitures pourront conserver l'apparence existante.

La couverture, la forme et la couleur des toitures sont choisies, en cohérence avec les toitures environnantes. L'usage de la tuile rouge est obligatoire dans l'ensemble des zones du PLU sauf pour les bâtiments agricoles et forestiers et les bâtiments économiques. La toiture des bâtiments ajoutés doit être en accord avec la construction\* d'origine, dans la continuité de la forme et des couleurs.



Règlement écrit



### Toitures terrasses :

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les constructions\* à vocation économique encadrées par les règlements des zones Ue :

Les toitures à faible pente (<5%) et les toitures terrasses sont autorisées sous conditions non cumulatives :

- qu'elles bénéficient d'acrotères hauts, masquant le matériau employé,
- qu'elles bénéficient d'une végétalisation ou qu'elles accueillent des panneaux solaires.

### Pour les autres constructions\* :

Les toitures terrasses sont autorisées :

- pour les extensions\* et annexes\* à une construction\* principale représentant moins de 20% de la surface de toiture de la construction principale existante\*
- sur tout ou partie de la surface de la construction\* principale et de ses annexes\* lorsque l'une des conditions suivantes est remplie :
  - Être végétalisées ;
  - Être accessibles ;
  - Accueillir des capteurs solaires dissimulés par un acrotère.

### **Intégration des dispositifs d'énergies renouvelables dans les toitures à pan :**

Pour tout type de construction\*, des exceptions quant à la forme et la couleur des toitures peuvent être admises en cas d'intégration de capteurs d'énergie solaire afin d'obtenir le meilleur rendement énergétique.

Conformément au schéma ci-contre, les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) peuvent être installés en bande de longueur égale, sur toute ou partie de la surface de la toiture, centrés dans l'axe d'une ouverture existante, posés sur un auvent ou une annexe\* (serre, véranda), ou encore utilisés comme garde-corps ou pare-soleil.

Ils doivent être intégrés à la toiture ou posés en applique sur celle-ci à condition de lui être parallèle dans la limite de 20cm au-dessus du toit.



### **Equipements techniques**

Les coffrets de branchement d'électricité et de gaz, et les boîtes aux lettres doivent être encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures\*.

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



Règlement écrit



Les pompes à chaleur, bloc climatisation et autres équipements techniques de ce type doivent bénéficier d'une intégration qualitative en évitant une intégration directe en façade visible depuis l'espace public ou en prévoyant un système de brise vue n'altérant pas son fonctionnement.

### DG 2.3 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*

#### Coefficient de biotope par surface\* (CBS)

Le règlement fixe dans certaines zones U et AU un coefficient de biotope par surface\* à atteindre. Le coefficient de biotope par surface\* peut être calculé à la parcelle ou à l'échelle du tènement foncier.

Dans le cas d'une parcelle ou d'un tènement foncier couvert par deux zonages :

- S'il s'agit de deux zones U et/ou AU, le CBS s'apprécie au prorata de chacune des surfaces
- S'il s'agit d'une zone U ou AU et d'une zone A ou N, alors le CBS s'apprécie sur l'ensemble de la parcelle, l'objectif à atteindre étant le coefficient de la zone U ou AU en question



Concernant le calcul de la surface de toiture, est comptabilisée la surface projetée au sol.

Calcul du coefficient de biotope\* : Surface éco aménagée / surface de la parcelle

$$\frac{[\text{Surf. éco n}^{\circ}1 \times \text{coef. n}^{\circ}1] + [\text{Surf. éco n}^{\circ}2 \times \text{coef. n}^{\circ}2] + [\text{Surf. éco n}^{\circ}... \times \text{coef. n}^{\circ}...]}{\text{Surf. totale de la parcelle}}$$

Surf. éco = surface éco-aménagée correspondant à l'un des descriptifs identifié dans le tableau ci-dessous





Coef. = Coefficient de valeur écologique correspondant à la surface éco-aménagée identifiée

	Type de surface et Coefficient de valeur écologique par m <sup>2</sup> appliqué	Descriptif du type de surface
	0 = Surface imperméable	Revêtement imperméable pour l'air et pour l'eau, sans végétation (béton, bitume, enrobé, toiture en tuile, ...)
	0,3 = Surface végétalisée verticale	Végétalisation des murs jusqu'à 10 m (mur végétalisé, mur de soutènement végétalisé, ...)

5.1

Règlement écrit



	0,5 = Surface semi ouverte	Revêtement perméable pour l'air et l'eau (dallage en bois, graviers, pavé drainant, stabilisé, pavé enherbés, pergolas bioclimatiques ...)
	0,5 = Espace vert sur dalle (épaisseur de terre < 50 cm)	Espace vert sans corrélation en pleine terre (toiture végétalisée, terrasse végétalisée, dispositifs de végétalisation hors sol)
	0,7 = Espace vert sur dalle (épaisseur de terre > 50 cm)	
	1 = Espaces verts en pleine terre	Espace en continuité avec le terrain naturel* ou dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (potager, pelouse, noue*, bassin paysager. ...)

Afin de prendre en compte les dispositifs de récupération des eaux de toitures, un CBS de 0,3 s'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales. Les toitures végétalisées disposant déjà d'un coefficient de 0,5 ou 0,7 selon l'épaisseur de terre, ce coefficient supplémentaire ne s'applique pas.

Si un milieu naturel végétalisé de qualité est présent sur la parcelle (zone humide\*, espèce protégée, ...), celle-ci doit être préservée au maximum. Les surfaces occupées et préservées peuvent bénéficier d'un CBS majoré de 30%.

En cas d'impossibilités techniques justifiées (configuration du bâti historique, patrimoine archéologique, configuration de la parcelle, pollution des sols avérée, ...), d'atteindre les CBS demandés, un minimum de 20% de la superficie des espaces libres doit être constituée de pleine terre.

Dans le cas de parcelle disposant d'un CBS inférieur au minimum requis, les extensions\* et les aménagements\* ne pourront réduire le CBS existant sur la parcelle que dans les conditions suivantes :

- Pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité,
- Pour une extension\* inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*.

Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.

Le coefficient de biotope par surface\* ne s'applique pas pour les travaux de réhabilitation\* et les changements de destination.



Règlement écrit



### **Espaces libres**

L'aménagement\* des abords des constructions\* et des espaces résiduels (traitement des reculs\* par rapport aux voiries\* ou aux limites séparatives\*), doivent faire l'objet d'une réflexion au même titre que les constructions\*, et leur traitement paysager doit être soigné.

Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. 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\*. Toute haie supprimée doit faire l'objet d'une reconstitution à linéaire constant.

De façon générale, toutes les espèces invasives (liste en annexe) et les espèces allergènes sont peu recommandées. Le recours à des essences locales (liste en annexe) et nécessitant peu d'entretien est recommandé.

Les constructions\* et aménagements\* doivent être conçus de manière à limiter leur impact sur l'imperméabilisation\* des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité. Le recours à un traitement minéral des sols doit être limité. Les emplacements de stationnement en dehors de la bande de roulement doivent être les plus perméables et végétalisés sauf contraintes techniques avérées (surface en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).

Les enrochements de type routier sont interdits. Les talus doivent être traités de manière homogène sur chaque séquence bâtie. Des techniques de plantation qui favorisent la colonisation rapide des talus par des plantes couvre-sol adaptées au sol et au climat doivent être mises en œuvre.

### **Éléments de paysage et éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique (art. L 151-23)**

#### **Bande inconstructible de part et d'autre des cours d'eau\* :**

Dans les dix premiers mètres depuis la berge du cours d'eau\*, sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions\* sauf celles encadrées dans le règlement des STECAL concernés ;
- Les exhaussements\*, affouillements\*, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau\* et dans les secteurs protégés pour la richesse du sol et du sous-sol ;
- La destruction de la ripisylve\* existante ;
- L'imperméabilisation\* des sols.

Au-delà des dix premiers mètres depuis la berge et jusqu'à l'extrémité de la ripisylve\* existante, sont interdits :

- Les déblais-remblais de plus de 0,5 m ;
- La destruction de la ripisylve\* existante.

5.1

Règlement écrit

**Zones humides\* :**

Du fait de leurs rôles de soutien d'étiage, de régulation des débits des cours d'eau\* et des nappes et de fonctionnalité épurative des eaux, les zones humides\* contribuent à la gestion durable de la ressource en eau. Ce sont également des milieux naturels auxquels sont inféodés une faune et une flore spécifiques qui participent au maintien de la biodiversité.

Dans ces emprises sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions\* ;
- Les exhaussements\*, affouillements\*, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour :
  - les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide\* ;
  - les travaux d'entretien pour le maintien et le développement d'une activité piscicole ;
  - les travaux d'entretien des retenues collinaires existantes ainsi que l'aménagement\* de retenues collinaires compatibles avec les orientations du SAGE en vigueur ;
- L'imperméabilisation\* des sols.

**Vergers, jardins et parcs participant aux continuités écologiques :**

Ces secteurs privés, non bâtis, cultivés ou plantés d'essences ornementales, constituent des espaces de respiration en cœur d'îlot\* ou dans le tissu urbain. Ils participent au maintien des continuités écologiques au sein des villes et bourgs et au verdissement communal car ils sont perceptibles depuis l'espace public. Les parcelles concernées par cette inscription graphique doivent donc conserver leur aspect végétalisé prédominant. Dans ces emprises, sont uniquement autorisés :

- Les travaux et constructions légères\* destinés à leur gestion et à leur mise en valeur ;
- Les annexes\* aux habitations limitrophes à condition de ne pas détruire les arbres et plantations existantes ;
- Les extensions\* des constructions existantes\* dans la limite de 30% et à condition de préserver l'aspect boisé du site.

Dans ces emprises, est également autorisée la réalisation de cheminements modes actifs\* et de voiries\* de desserte ne pouvant être réalisée à un autre endroit sous conditions de ne pas remettre en question l'aspect végétalisé initial et de replanter un arbre pour chaque arbre abattu.

**Bosquets, haies, ripisylves\*, alignements d'arbres, espaces boisés :**

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un bosquet, un alignement d'arbres, une haie ou la ripisylve\* d'un cours d'eau\*, repérés au document graphique, doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Cette dernière peut être refusée ou soumise à des conditions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à ces éléments.

Les principaux critères de décision sont : l'état sanitaire des arbres, la fonction précise de la haie, la sécurité publique, la fonctionnalité agricole et la fonctionnalité des accès\*. En cas d'arrachage, en tant que mesure compensatoire, un bosquet, un alignement d'arbres, une haie ou une ripisylve\* doivent être replantés dans les mêmes proportions que celui ou celle détruite (linéaire supérieur ou

5.1

Règlement écrit



équivalent) avec des essences locales (se reporter à la liste d'essences recommandées en annexe). Une dérogation à l'obligation de replanter peut être obtenue lorsque le projet est nécessaire à la création d'un accès\*.

## DG 2.4 – Stationnement

### Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et emprises d'usage collectif\*.

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 rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction\*, et jusqu'à 300 mètres dans les secteurs Up1, Up2, U1 et Ue1.

Le nombre de stationnement prévu doit répondre à la règle suivante :

- Pour les logements : 1 place par logement jusqu'à 70 m<sup>2</sup> et 1 place supplémentaire par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement ;
- Pour les autres destinations, le nombre de places doit permettre de répondre à l'ensemble des besoins identifiés (salariés, visiteurs, livraison, ...).

Quelle que soit la destination ou la sous-destination\* de la construction\*, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, à dominante végétale, y compris les délaissés, dans les conditions définies au présent règlement (cf. Espaces libres). Les plantations doivent être réalisées en fonction de la nature du milieu et de l'échelle des lieux. Il est recommandé de faire correspondre les essences aux espèces locales (cf. liste en annexe), en veillant à leur diversité.

Les aires de stationnement en surface doivent être aménagées avec des revêtements perméables, sauf contre-indication technique dans les zones économiques ou dans les secteurs impactés par des servitudes d'utilité publique disposant de règlements contraires (canal du Forez, captage d'eau potable, ...).

Les espaces de stationnement collectif doivent bénéficier d'un traitement paysager de qualité et seront plantés avec au minimum un arbre pour 6 places de stationnement, sauf contre-indication liées aux contraintes de déneigement au sein de la station quatre saisons de Chalmazel-Jeansagnière.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*, la réalisation des places de stationnement peut être mutualisée.



Règlement écrit

042



### **Stationnement vélo**

Pour les bâtiments collectifs à usage principal d'habitation, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes à raison de 0,75 m<sup>2</sup> minimum par logement de deux pièces ou moins et 1,5 m<sup>2</sup> par logements de 3 pièces ou plus, avec une surface minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos. L'espace destiné aux vélos doit avoir une surface minimale de 1,5% de la surface de plancher totale.

En cas de réhabilitation\* ou de restructuration\* de bâtiments existants, il n'est pas demandé la réalisation de stationnements vélos sécurisés.

### **Bornes de recharge électrique**

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

## **3-3- Chapitre 3 – Equipements et réseaux**

### **DG 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Conditions de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (entrées de ville)**

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction en vigueur à la date d'approbation du PLUi, relatif au recul\* des constructions\* et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations, ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du PLUi ou les orientations d'aménagement et de programmation prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte, dans les projets de constructions\* ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale\*, urbanistique et des paysages.

Des marges de recul, dans lesquelles des constructions\* ou installations sont interdites, s'appliquent de la manière suivante aux abords des voies à grande circulation (A72, RD8, RD 204 et RD496 sur le territoire couvert par le PLUi), en dehors des espaces urbanisés :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette règle ne s'applique pas :

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



Règlement écrit

243



- À l'adaptation, au changement de destination, à la réfection\* ou à l'extension\* de constructions existantes\*.

### **Dispositions relatives aux routes départementales**

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).

### **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.

Des reculs\* spécifiques doivent, en outre, être respectés, 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, notamment dans les carrefours, et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, doivent être recherchées la/les implantations la/les plus éloignées possibles du bord de la chaussée sauf preuve d'une impossibilité technique, et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité ;
- Les extensions\* de bâtiments existants : tout projet d'extension\* de bâtiment existant ou de construction d'annexes\* à l'intérieur des marges de recul ne doit pas réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ni la stabilité de l'infrastructure existante, ni les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales ;



5.1

Règlement écrit



- 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.

#### **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.

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

Les nouveaux accès\* sont 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. 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).

#### **Dispositions relatives à l'ensemble du territoire**

##### **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.

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



Règlement écrit

245



Dans le cas de constructions\* nouvelles sur un terrain ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, un seul accès\* sur l'unité foncière\* existante à la date d'approbation du PLUi sera autorisé. Un second accès\* pourra être admis, sous réserve d'être justifié par des nécessités liées au type de trafic généré par la construction\* et au renforcement de la sécurité de l'accès\* sur la voie publique.

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

Par ailleurs, le gestionnaire de la voirie pourra imposer un accès\* bateau, lorsqu'il le juge nécessaire pour des raisons de trafic ou de sécurité.

Les principes d'accès\* tels que définis dans les orientations d'aménagement et de programmation doivent être respectés dans un principe de compatibilité.

#### **Voirie\* :**

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions\*, 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 et 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 du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules, en particulier les véhicules de sécurité incendie, puissent faire demi-tour. En dehors des zones économiques, l'aménagement\* de l'aire de retournement devra en outre être conçu pour consommer la moindre superficie de terrain, tout en permettant une manœuvre simple, en marche avant, y compris des véhicules de collecte des ordures ménagères le cas échéant.

### **DG 3.2 – Desserte par les réseaux**

#### **Dispositions applicables aux abords des routes départementales – gestion des eaux pluviales**

Les nouvelles constructions\* et les extensions\* de bâtiments existants doivent également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et doivent permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention toute particulière aux anciens passages des rejets d'eaux pluviales.

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

5.1

Règlement écrit



- Nul ne peut, sans autorisation, rejeter dans les fossés de la route départementale 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 routes départementales 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 déversoirs des ouvrages de rétention, dans la limite des seuils définis par les documents réglementaires 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 et financières de calibrage du fossé de la route.

En tant que gestionnaire de la voirie\* départementale, le Département demande que lui soit transmis les dossiers d'étude "Loi sur l'eau" relatifs à toute opération d'aménagement ou de construction\* le nécessitant.

#### Dispositions applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal – gestion des eaux pluviales

Les aménagements\* projetés doivent respecter la réglementation en vigueur, le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que les dispositions du règlement du service assainissement de Loire Forez agglomération, annexé au PLUi.

Ces prescriptions pour la maîtrise du ruissellement sont les suivantes (à titre indicatif à la date d'approbation du PLUi) :

- Privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle de l'opération d'aménagement par la mise en place de systèmes d'infiltration pour des pluies d'occurrence trentennale ;
- Favoriser l'infiltration : il s'agit du scénario prioritaire de gestion des eaux pluviales à la parcelle. Même en cas de valeurs de perméabilité a priori défavorable ne permettant pas l'infiltration d'une pluie trentennale, la pluie mensuelle doit être infiltrée à minima et des systèmes de rétention complémentaires doivent être prévus ;
- Homogénéiser les règles de gestion des eaux pluviales pour les opérations d'ensemble\* avec la notion de débit spécifique de fuite unique à l'échelle du territoire (5 l/s/ha pour une pluie trentennale, avec un débit minimum de 2 l/s). La surface à prendre en compte correspond à l'intégralité du bassin versant intercepté par le projet et à l'ensemble des surfaces du projet (toitures, parking, voirie\*, espaces verts...).
- Sensibiliser au fait de considérer le rejet au réseau, qu'il soit séparatif eaux pluviales ou a fortiori unitaire, comme solution de dernier recours en privilégiant ainsi les rejets au milieu superficiel (fossé, cours d'eau\*, ...).
- Le rejet, à débit régulé, des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit se faire par ordre de priorité :
  - au milieu naturel (eaux superficielles, ruisseau, bief, fossé, talweg\*...), sous réserve de l'autorisation de l'autorité compétente ou du propriétaire.



Règlement écrit



- o au réseau d'assainissement collectif de type eaux pluviales, sous réserves de l'autorisation du gestionnaire des réseaux,
- o et en dernier recours au réseau d'assainissement collectif de type unitaire, sous réserves de l'autorisation du gestionnaire des réseaux.

Le service assainissement de Loire Forez agglomération se réserve le droit de refuser tous rejets d'eaux pluviales qui par leur quantité, leur qualité, leur nature ou leurs modalités de raccordement, ne répondraient pas au présent règlement, dès lors qu'il estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives de gestion, notamment par infiltration à la parcelle.

Tout rejet d'eaux pluviales est formellement interdit dans les réseaux d'assainissement collectifs de type eaux usées stricte. Les trop-pleins ou surverses d'ouvrages de gestion des eaux pluviales sont interdits aux réseaux d'assainissement collectifs (eaux pluviales ou réseau unitaire). Ils doivent être dirigés dans des zones non sensibles de l'aménagement (type voirie\*, espaces verts...).

En complément des ouvrages de gestion des eaux pluviales, le pétitionnaire a la possibilité de mettre en place une cuve de récupération pour la réutilisation des eaux de pluie pour des usages non domestiques (arrosage, alimentation sanitaires...).

#### Cas particulier des Zones d'Aménagement Concertées :

Par dérogation, le pétitionnaire peut se soustraire à l'application des règles générales de gestion des eaux pluviales si l'aménagement\* prévu se situe dans l'emprise d'une ZAC, pour laquelle un dossier Loi sur l'Eau (DLE) a été établi et pour lequel il est défini un mode de gestion des eaux pluviales spécifique (à la parcelle selon les règles du DLE ou de manière commune).

#### Desserte par les réseaux

##### **Eau potable :**

L'alimentation de toute construction\* nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée par un dispositif agréé.

##### **Réseau d'alimentation en énergie et réseaux de télécommunication :**

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction\* doit être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Tout nouveau projet d'aménagement\* et toute nouvelle extension de réseau devra en outre obligatoirement prévoir le passage des fourreaux nécessaires au raccordement futur à la fibre optique.

##### **Gestion des eaux usées et assainissement :**



Règlement écrit



Les aménagements\* réalisés sur les terrains doivent respecter la réglementation en vigueur, le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales ainsi que les dispositions du règlement du service assainissement de Loire Forez agglomération, annexé au PLUI.

### DG 3.3 - Collecte et gestion des déchets :

La réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage est un enjeu fort à l'échelle de l'agglomération. Dans un objectif de réduction des déchets à la source, d'amélioration du tri sélectif et de facilitation de la collecte, les éléments suivants doivent être mis en œuvre.

Concernant les ordures ménagères :

- Les opérations faisant l'objet d'une voie traversante seront desservies en porte à porte quelle que soit leur longueur ;
- Pour les opérations aménagées en impasse intérieure ou égales à 199 mètres linéaires, ou pour les opérations sécurisées (closes par un portail) quelle que soit leur longueur, un point de rassemblement en bord de voirie\* principale (containers OM sortis le jour de la collecte et rangés après) doit être aménagé ;
- Tout projet d'habitat collectif\* et d'habitat intermédiaire\* devra prévoir un local dédié au stockage des containers d'ordures ménagères en attente de collecte, dans la mesure du possible intégré au bâtiment sauf si contraintes techniques prouvées.

Concernant en particulier les déchets verts et alimentaires :

- Il sera privilégié le recours à des végétaux à croissance lente nécessitant un faible entretien (taille, tonte...) afin de limiter les déchets verts. (cf liste en annexe).
- Chaque opération d'ensemble\* sur une emprise de plus de 5000m<sup>2</sup> doit prévoir l'aménagement d'une aire de compostage de 10m<sup>2</sup> minimum. Cette surface doit être en contact direct avec le sol, peut disposer d'un accès\* VL et d'un accès\* à l'eau et sera dans la mesure du possible visible et ombragé.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Pour les voies en impasse supérieures ou égales à 200 mètres linéaires, une aire de retournement permettant la giration sans manœuvre des véhicules de collecte doit être aménagée ;



Règlement écrit

249



## CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone U2

### Caractéristiques de la zone

La zone U2 correspond aux secteurs d'extension récents autour des cœurs historiques denses. Elle correspond à du bâti relativement récent composé de petits collectifs, d'habitat intermédiaire\* et de maisons individuelles pures ou groupées. Cette zone présente des tissus urbains diversifiés, principalement résidentiels et présentant une capacité de densification opportune autour des cœurs historiques.

### Chapitre 1 – Destinations des constructions\*, usages des sols et natures d'activités

#### Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions\* et activités

##### 1.1. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont interdits :

- Les exploitations agricoles\* ou forestières\* ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics, sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire sauf celles mentionnées au § 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés.

##### 1.2. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont autorisés sous conditions :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, la restauration, l'artisanat (destiné à la vente de bien ou de services) et le commerce de détail sous conditions d'être implantés dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale ;
- En dehors des secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale, l'extension\* de commerces et activités de services (artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma) dans la limite de 25% de la surface de vente\* existante au 1er janvier 2014 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\* sous réserve d'être compatibles avec une zone à destination principale d'habitat (fourrières automobile, dépôt de transport en commun, centre technique municipaux, station d'épuration, ...) ;
- La construction\* ou l'extension\* des activités des secteurs secondaire et tertiaire de type industrie sous conditions d'être des constructions\* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, odeur, fumée, ...) ;
- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition qu'elles soient liées à une activité économique existante à la date d'approbation du PLUI ;



Règlement écrit

250



## Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 1.2.

## Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3 – Hauteurs\* des constructions\*

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions\**. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.

La hauteur\* des constructions\* est limitée à :

- 12 m pour les communes de Bonson, Champdieu, Montbrison, Saint-Cyprien, Saint-Just-Saint-Rambert, Saint-Marcellin-en-Forez, Saint-Romain-le-Puy, Savigneux, et Sury-le-Comtal ;
- 9 m pour les autres communes.

La hauteur\* des annexes\* est limitée à 4 m.

### Article 4 - Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif\*

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions\**. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.

**Les constructions\* principales doivent être implantées à 6 m maximum des voies et des emprises d'usage collectif\*.**

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

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. *Volumétrie et implantation des constructions\**. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.

Les constructions\* principales et annexes\* peuvent être édifiées soit :

- En limite séparative\* si la hauteur\* sur limite n'excède pas 6 m ;
- En retrait des limites séparatives\*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction\*, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.2. *Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.2.



Règlement écrit



### Article 7 - Coefficient de biotope par surface\*

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.

**Le coefficient de biotope par surface\* (CBS) est fixé à 0.5.**

### Article 8 – Aménagement\* des espaces libres et clôtures\*

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.

Les clôtures devront respecter les prescriptions prévues dans la DG 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### Article 9 - Stationnement

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.4. Stationnement. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.4.

## Chapitre 3 – Equipements et réseaux

### Article 10 – Desserte par les voies publiques et privées

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.1.

Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. L'aménagement\* des accès\* sous la forme de bateau est obligatoire.

### Article 11 – Desserte par les réseaux

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.2. Desserte par les réseaux. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.2.



Règlement écrit



## CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone U3

### Caractéristiques de la zone

La zone U3 correspond à des secteurs d'extension\* récents et principalement pavillonnaires éloignés des cœurs historiques. Elle se caractérise par une destination principalement résidentielle.

### Chapitre 1 – Destinations des constructions\*, usages des sols et natures d'activités

Article 1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions\* et activités

#### 1.1. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont interdits :

- Les exploitations agricoles\* ou forestières\* ;
- Les commerces et activités de services sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les équipements d'intérêt collectif et service publics, sauf ceux mentionnés au § 1.2 ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, sauf celles mentionnées au § 1.2 ;
- Les dépôts de ferraille, matériaux, déchets ou véhicules désaffectés.

#### 1.2. Les destinations, sous-destinations ou éléments suivants sont autorisés sous conditions :

- L'extension\* de commerces et activités de services (artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma), dans la limite de 25% de la surface existante au 1er janvier 2014 ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\* sous réserve d'être compatibles avec une zone à destination principale d'habitat (fourrières automobile, dépôt de transport en commun, centre technique municipaux, station d'épuration, ...) ;
- La construction\* ou l'extension\* des activités des secteurs secondaire et tertiaire de type industrie, sous conditions d'être des constructions\* artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, qu'elles soient liées à une activité économique existante à la date d'approbation du PLUI, que la surface de plancher ajoutée n'excède pas 100m<sup>2</sup> et ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, odeur, fumée, ...) ;
- Les constructions\* nouvelles d'entrepôts dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles soient liées à une activité économique existante à la date d'approbation du PLUI ;

### Article 2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 1.2.

5.1

Règlement écrit



## Chapitre 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### Article 3 – Hauteurs\* des constructions\*

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.*

**La hauteur\* des constructions\* principales est limitée à 9m et à 4 m pour les annexes\*.**

### Article 4 - Implantation des constructions\* par rapport aux voies et aux emprises d'usage collectif\*

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.*

**Les constructions\* principales et annexes\* doivent être édifiées à 5 m minimum des voies et des emprises d'usage collectif\*.**

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

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.1. Volumétrie et implantation des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.1.*

**Les constructions\* principales et annexes\* peuvent être édifiées soit :**

- En limite séparative\* si la hauteur\* sur limite n'exécède pas 4 m ou si la construction\* jouxte un bâtiment existant en limite sur la parcelle voisine sans pouvoir dépasser la hauteur\* de la construction\* attenante ou en cas d'opération d'ensemble\* avec des constructions\* accolées ;
- En retrait des limites séparatives\*, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur\* de la construction\*, sans pouvoir être inférieure à 3 m ;

### Article 6 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.2.*

### Article 7 - Coefficient de biotope par surface\*

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.*

**Le coefficient de biotope par surface\* (CBS) est fixé à 0,8.**



Règlement écrit

254



### **Article 8 – Aménagement\* des espaces libres et clôtures\***

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions\*. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.3.*

*Les clôtures devront respecter les prescriptions prévues dans la DG 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.*

### **Article 9 - Stationnement**

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 2.4. Stationnement. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 2.4.*

## **Chapitre 3 – Equipements et réseaux**

### **Article 10 – Desserte par les voies publiques et privées**

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.1.*

*Les garages et les portails seront placés et conçus de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. L'aménagement\* des accès\* sous la forme de bateau est obligatoire.*

### **Article 11 – Desserte par les réseaux**

*Les constructions\*, aménagements\* et installations doivent respecter les conditions prévues dans la DG 3.2. Desserte par les réseaux. Les conditions dérogatoires sont également citées dans la DG 3.2.*