

VERDI



## Elaboration du PLU



Phase Traduction  
réglementaire



**Traduction réglementaire du PADD  
Présentation aux PPA**

*Mardi 3 mars 2026*

## Déroulé de la réunion

- 1 – Rappel du projet communal (PADD)
- 2 – Présentation des pièces graphiques et réglementaires
- 3- Bilan de la consommation d'ENAF
- 4- Prochaines étapes



# Rappel état d'avancement

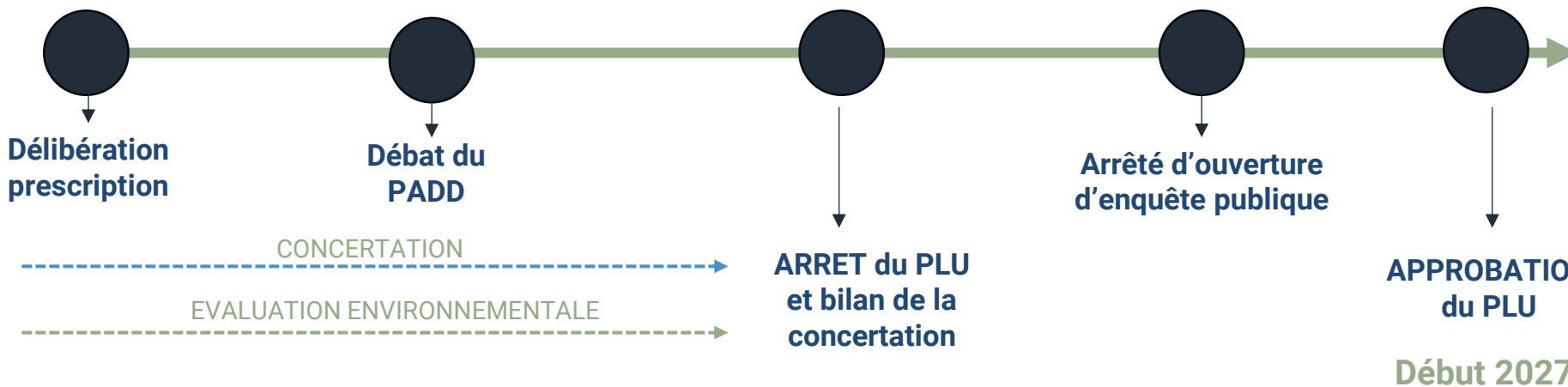
Phase d'étude

Phase administrative

Elaboration des pièces du PLU

Consultation des PPA\*  
Enquête publique

Finalisation du dossier  
avant approbation



Mai  
2024

Mars 2025

Printemps/été  
2026

Début 2027





# RAPPEL DU PROJET COMMUNAL

# Quelles sont les grandes *orientations* retenues pour Saint-Bonnet-le-Froid à l'horizon 2035 ?

Le projet communal s'organise autour de 3 grands axes :

## AXE 1 :

Promouvoir un développement garant de la qualité de vie et du bien-vivre local

Habitat

Démographie

Mobilité

## AXE 2 :

Valoriser et conforter le dynamisme économique et touristique local

Economie

Tourisme

Agriculture

## AXE 3 :

Valoriser les caractéristiques environnementales et promouvoir un développement adapté au changement climatique

Paysage

Biodiversité

Énergie

## Axe n°1

**PROMOUVOIR UN  
DEVELOPPEMENT GARANT DE  
LA QUALITE DE VIE ET DU  
BIEN-VIVRE LOCAL**



Projection démographique :  
**+20 habitants supplémentaires  
d'ici 2035**

**Atteindre 260 habitants en 2035**

**25 logements entre  
2025 et 2035**

- ✓ Permettre un développement démographique raisonné en adéquation avec l'identité communale
- ✓ Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel complet sur la commune
- ✓ Conforter l'enveloppe bâtie du centre-bourg
- ✓ Encourager les mobilités douces quotidiennes



- Enveloppe bâtie principale à conforter et diversifier pour répondre aux enjeux de logements actuels
- Secteurs d'équipement à valoriser
- Permettre l'accueil de logements en extension de l'enveloppe bâtie

## Axe n°2

### VALORISER ET CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE LOCAL



- ✓ **Maintenir le tissu de commerces et services de proximité**
- ✓ **Soutenir et diversifier la vocation touristique de la commune**
- ✓ **Maintenir et valoriser l'économie agricole et forestière**



- ❖ **Identifier et préserver les linéaires commerciaux de la rue principale (*rue du Velay, rue du Vivarais et place Jean Béal/ place aux Champignons*)**
- ❖ **Poursuivre la mise en valeur des espaces publics et la signalétique de l'offre de stationnement afin de valoriser l'offre de commerces et services existants**
- ❖ **Permettre une extension de l'école afin de répondre aux besoins des habitants actuels et à venir**
- ❖ **Poursuivre l'entretien des balisages du réseaux de cheminements existants**
- ❖ **Aménager un parcours ludique pour les enfants ....**



**Axe n°3**  
**VALORISER LES**  
**CARACTERISTIQUES**  
**ENVIRONNEMENTALES ET**  
**PROMOUVOIR UN**  
**DEVELOPPEMENT ADAPTE AU**  
**CHANGEMENT CLIMATIQUE**

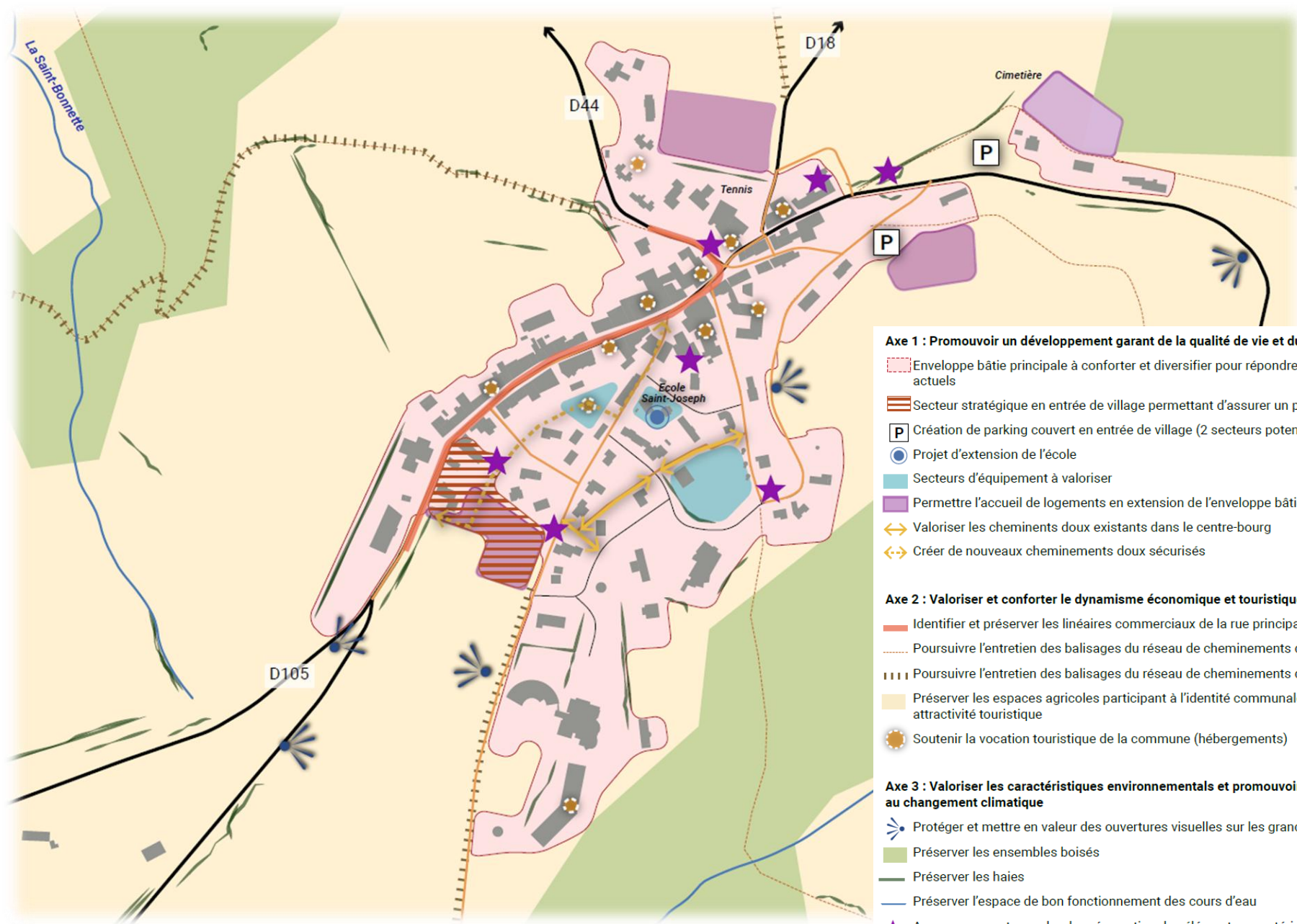


**Valoriser le patrimoine et le**  
**paysage communal**

**Préserver les richesses**  
**écologiques**

**Gérer durablement les**  
**ressources et maîtriser les**  
**énergies**





### Axe 1 : Promouvoir un développement garant de la qualité de vie et du bien-vivre local

- Enveloppe bâtie principale à conforter et diversifier pour répondre aux enjeux de logements actuels
- Secteur stratégique en entrée de village permettant d'assurer un parcours résidentiel
- Création de parking couvert en entrée de village (2 secteurs potentiels)
- Projet d'extension de l'école
- Secteurs d'équipement à valoriser
- Permettre l'accueil de logements en extension de l'enveloppe bâtie
- Valoriser les cheminements doux existants dans le centre-bourg
- Créer de nouveaux cheminements doux sécurisés

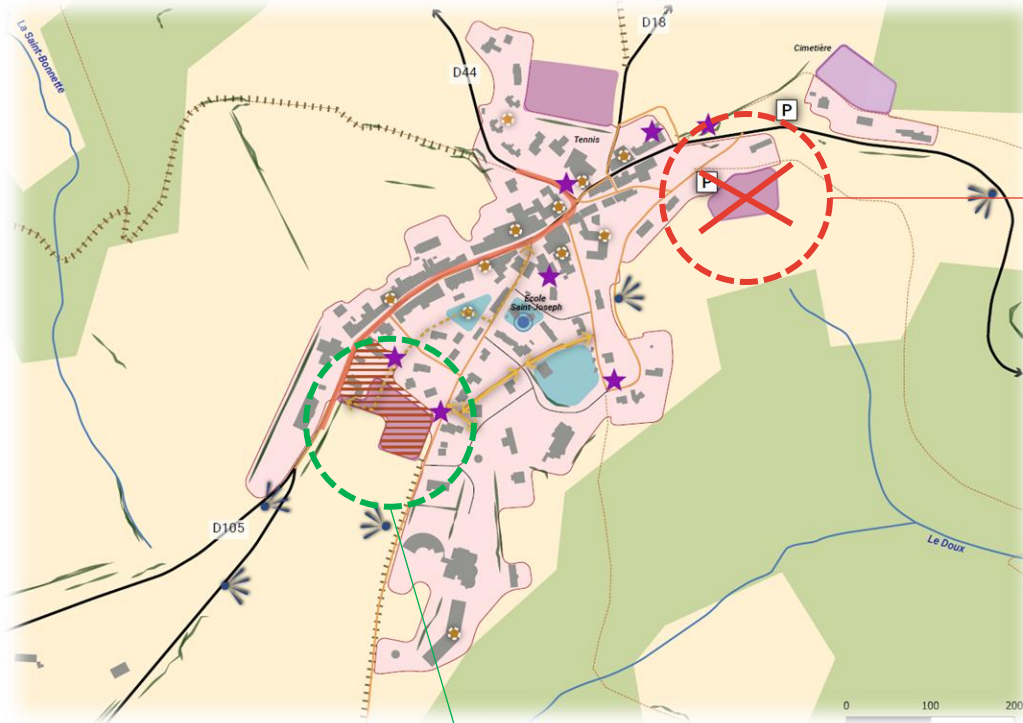
### Axe 2 : Valoriser et conforter le dynamisme économique et touristique local

- Identifier et préserver les linéaires commerciaux de la rue principale
- Poursuivre l'entretien des balisages du réseau de cheminements de randonnée existants
- Poursuivre l'entretien des balisages du réseau de cheminements de VTT existants
- Préserver les espaces agricoles participant à l'identité communale et garantissant son attractivité touristique
- Soutenir la vocation touristique de la commune (hébergements)

### Axe 3 : Valoriser les caractéristiques environnementales et promouvoir un développement adapté au changement climatique

- Protéger et mettre en valeur des ouvertures visuelles sur les grands paysages
- Préserver les ensembles boisés
- Préserver les haies
- Préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau
- Accompagner et encadrer la préservation des éléments caractéristiques de l'identité communale

Evolution du projet communal > nouveau débat du PADD à prévoir => à prévoir en Avril 2026



Abandon du secteur de développement situé à l'Est (terrain communal) en raison du dénivelé important > difficulté technique à mobiliser ce secteur

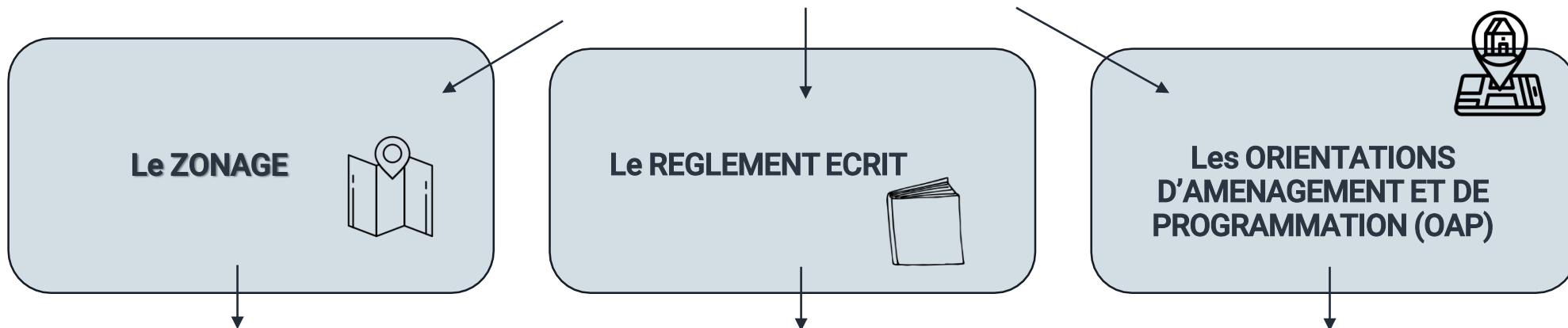
Il est proposé de reporter la surface envisagée sur le secteur de l'entrée Sud du village – secteur bénéficiant d'une localisation stratégique





# PRESENTATION DES PIECES GRAPHIQUES ET REGLEMENTAIRES

3 outils permettent de traduire le projet communal :



4 grandes zones :

**U : Urbanisées**

**AU : A Urbaniser**

**A : Agricole**

**N : Naturelle**

Nouvelle mouture – chaque zone est organisée autour de 3 volets :

- I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité  
*(qu'est-ce que je peux construire ?)*
- II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère  
*(de quelle façon?)*
- III. Equipements et réseaux  
*(comment je me raccorde?)*




Objectif : définir des intentions et orientations afin d'accompagner l'urbanisation d'un secteur

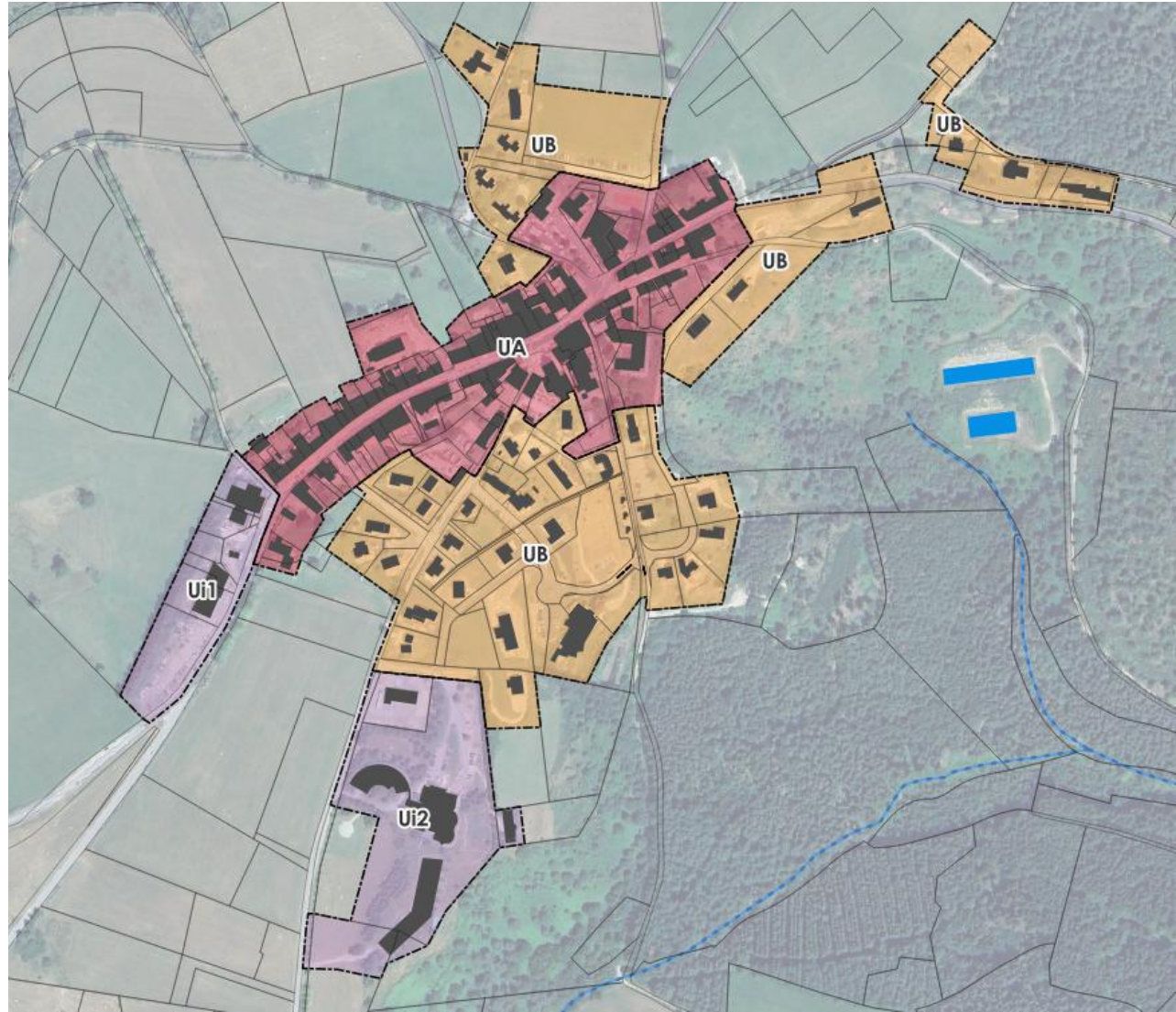
□ Outil permettant de traduire les objectifs du PADD (densité, formes urbaines, mixité,...)

## DOCUMENTS OPPOSABLES AUX DEMANDES D'URBANISME

# Zones Urbanisées (U)

## 3 zones Urbanisées (U) :

- **UA = zone mixte correspondant au centre-bourg historique**  
➤ habitat, activités, équipements 
- **UB = zone à vocation principale d'habitat** 
- **Ui = zone à vocation d'activités**  
→ 2 secteurs : 
  - Entrée Sud du village
  - Secteur Est du village



# Zone UA

	Interdits
	Autorisés sous conditions
	Autorisés librement



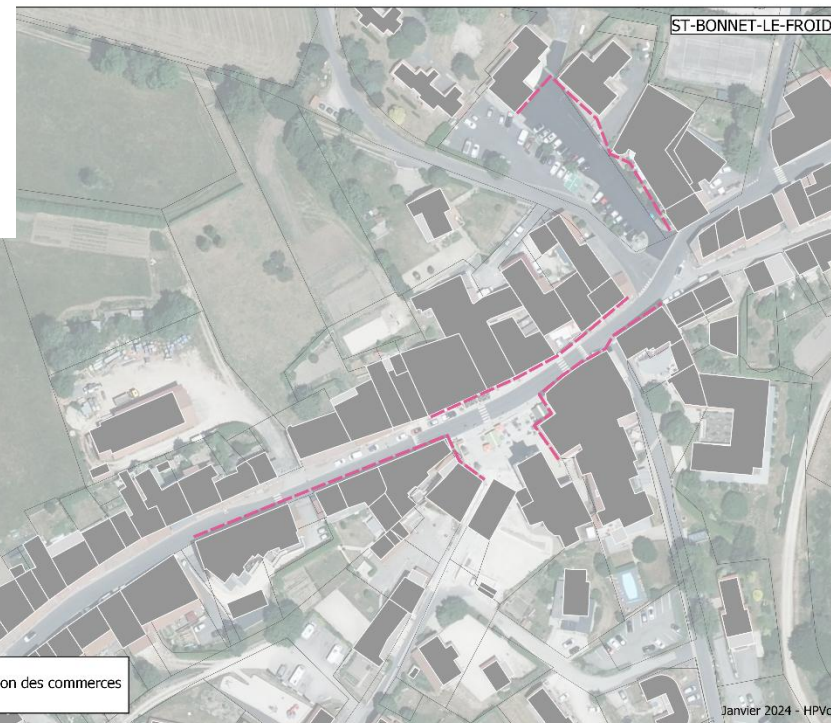
Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont autorisés :

- **L'artisanat et le commerce de détails sous réserve que la surface de vente n'excède pas 300 m<sup>2</sup> ;**
- **Le commerce de gros sous réserve que la surface de plancher maximum n'excède pas 300 m<sup>2</sup>**
- **La « petite industrie » : c'est-à-dire les constructions relevant de la sous-destination industrie (exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;**
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## ■ Destinations et sous-destinations :

Constructions à usage de ...		UA
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Proximité
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

# Zone UA



## ■ Mixité sociale et fonctionnelle :

Mixité sociale : non réglementée

Mixité fonctionnelle → préservation des rez-de-chaussée commerces/services

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

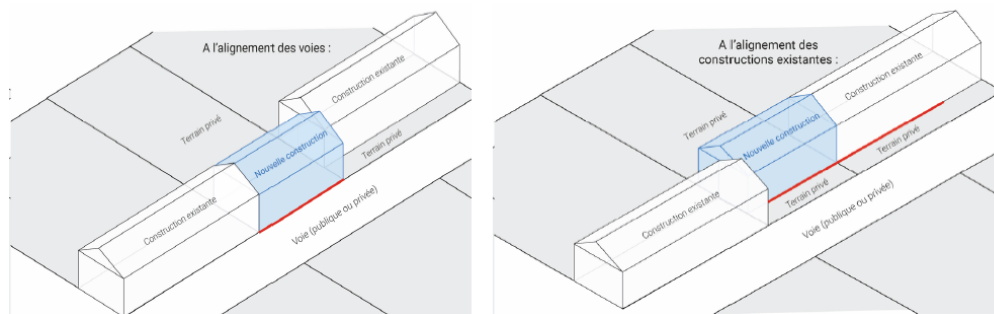
Dans ces secteurs, il est interdit de changer la destination des rez-de-chaussée existants comprenant une activité entrant dans la grande destination «commerces et activités de services». Cette destination doit obligatoirement être conservée. Il est toutefois autorisé des changements de sous-destination au sein cette grande destination.

## ■ Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions s'implanteront :

- ✓ soit à l'alignement actuel ou futur des voies (publiques et privées) et emprises publiques ;
- ✓ soit à l'alignement des constructions existantes limitrophes.

*Illustration de la règle*



**Les annexes** doivent s'implanter soit à l'alignement des constructions principales, soit avec un recul de 3 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement actuel ou futur des voies (publiques et privées) et emprises publiques.

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum, distance comptée à partir bord du bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

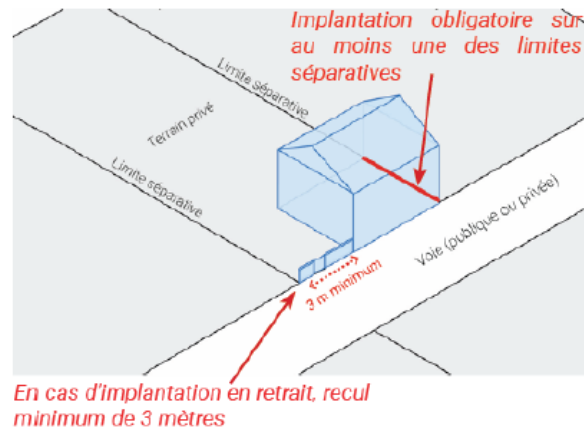
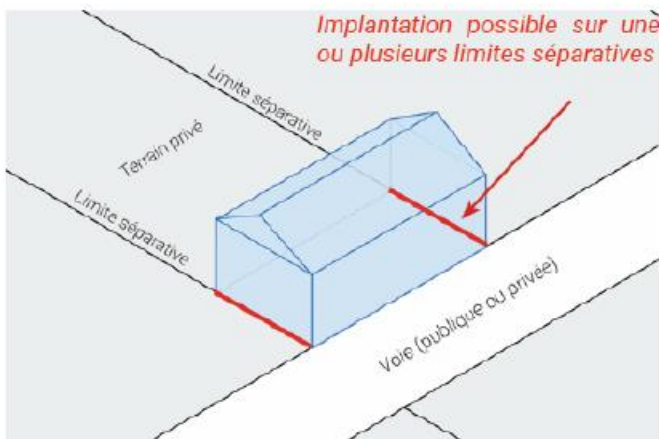
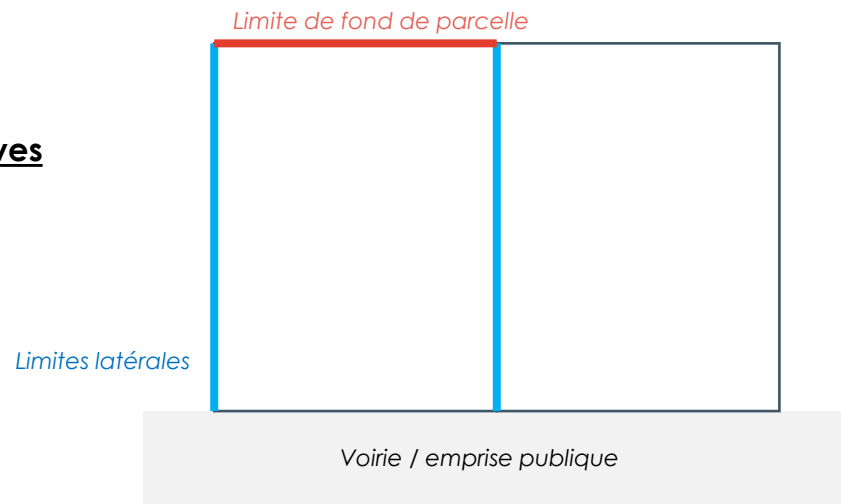
## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Concernant les limites latérales

Les constructions doivent **s'implanter sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu)**

Dans le cas d'un retrait, la **distance minimum entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres**.

Dans le cas où le bâtiment projeté n'est mitoyen que sur une limite, l'effet de rue sera recherché sur la totalité de la façade de la parcelle. Un principe d'alignement devra être maintenu via la clôture notamment (*se reporter au schéma illustratif ci-joint*).



L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé par rapport au bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

# Zone UA

## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Concernant les limites de fond de parcelle

**La construction en limite est autorisée s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur et 6 mètres de longueur** et dans les conditions définies par le schéma ci contre.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 4 mètres sont autorisées en limite de fond de parcelle à condition qu'il existe déjà une construction édifiée en limite sur la parcelle voisine et sous réserve de jouxter cette construction et de ne pas en dépasser la hauteur.

Si la construction n'est pas édifiée en limite de fond de parcelle dans les conditions définies ci-avant, **la distance minimum entre tout point de la construction et la limite de fond de parcelle doit être au moins égale à 4 mètres.**

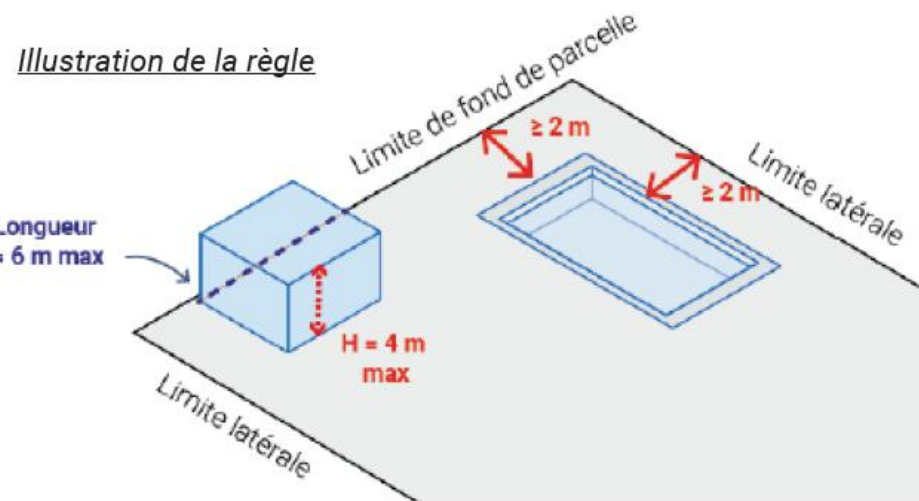
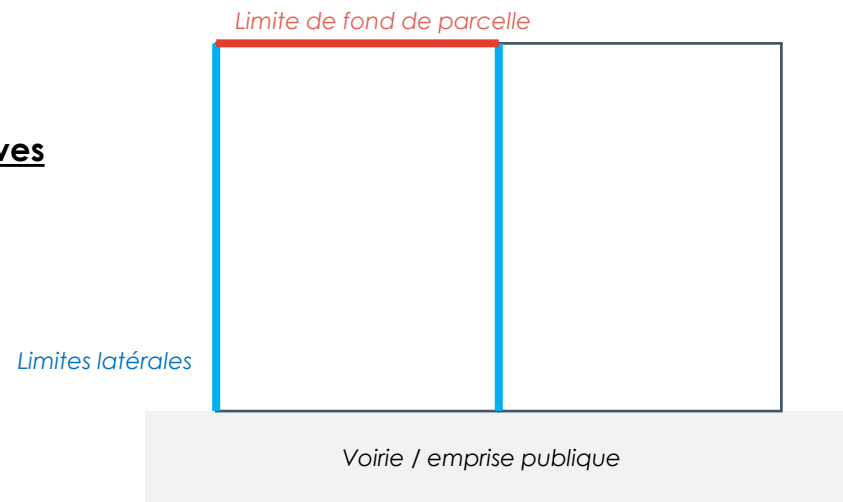
Pour les constructions à usage d'annexe, la distance peut être réduite à 1 mètre si la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé par rapport au bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

### Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire de bâtiments existants sous réserve d'une demande de dérogation dûment justifiée.

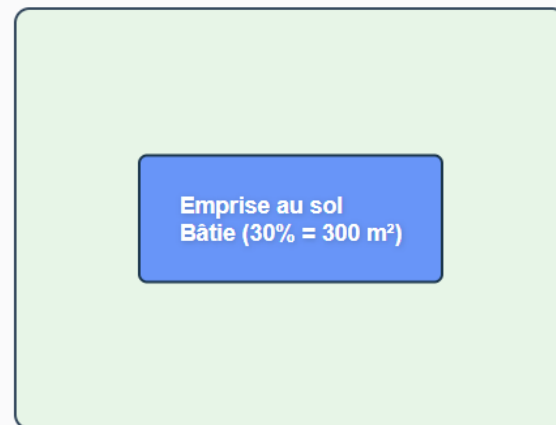


# Zone UA

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est un indicateur du règlement du PLU qui sert à encadrer l'implantation des constructions sur un terrain.

En termes simples, **il exprime la proportion de la parcelle qui pourra être couverte par des constructions, vues « par-dessus », au sol.**

Le CES ne prend pas en compte les étages ni les sous-sols, seulement la surface de la construction vue du ciel.



Parcelle totale **Parcelle : 1 000 m<sup>2</sup>**  
Emprise au sol bâtie possible (30%)

## ■ Emprise au sol

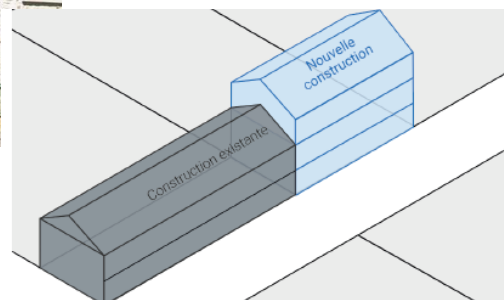
Non réglementé

## ■ Hauteur des constructions

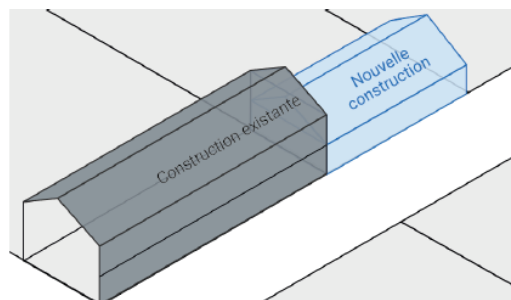


La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.

**La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles avoisinants. Elle ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout.**



Option 1 : un étage plus haut que le bâtiment adjacent



Option 2 : un étage plus bas que le bâtiment adjacent

En cas de nouvelle construction, la hauteur se placera un étage plus haut ou plus bas que le bâtiment adjacent.

**La hauteur maximale des annexes est quant à elle limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.**

# Zone UA

## ■ Obligations en matière de stationnement automobiles et 2 roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit être assuré en dehors des voies publiques.**

**Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.**

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	<p>Il est exigé à minima 1 emplacement par logement.</p> <p>Pour les logements créés dans le tissu ancien (via réhabilitation) sans possibilité de stationnement sur la parcelle, l'obligation de créer un emplacement de stationnement peut être levée, sous réserve d'une impossibilité technique dûment constatée.</p> <p>Pour toute nouvelle construction, un emplacement de stationnement minimum par logement est exigé, pouvant être réalisé à moins de 300m du logement, sur une parcelle affectée au stationnement, y compris mutualisé.</p>	<p>Pour toute opération visant à créer plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.</p> <p>Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.</p>
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	Le nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs.	Pour toute construction à usage de bureaux comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m <sup>2</sup> , il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied.
Restauration	Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m <sup>2</sup> .
Hébergement hôtelier		Les emplacements devront être conçus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Les emplacements devront être conçus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.

# Zone UA → Idem UB

## ■ Aspect extérieur des constructions

### Principes généraux

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, un aspect architectural compatible avec le bâti environnant, en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

L'orientation des toitures, la volumétrie et la couleur des constructions, la proportion des ouvertures, le choix et la mise en œuvre des matériaux doivent s'inspirer des exemples d'architecture traditionnelle locale ou en être une expression contemporaine.

Les constructions, d'un type affirmé étranger à la région, sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, les restaurations et les extensions du bâti ancien devront respecter le caractère architectural original de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux et les techniques de façades et de couvertures, les volumes et les ouvertures.

### Murs, enduits et façades :

Les façades seront enduites ou peintes à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

Il pourra être créé un encadrement autour des ouvertures avec une teinte de couleur différente de la façade minérale en cohérence avec le caractère architectural des façades voisines.



Les teintes des enduits et peintures doivent être déterminées en tenant compte de l'environnement dans lequel s'insère la construction. Les teintes devront respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les façades en pierre de taille devront obligatoirement conserver les pierres apparentes.

Le bardage bois ou aspect bois est autorisé.

Les ravalements doivent être faits dans le respect de l'architecture, en veillant à la mise en valeur des façades et des décors d'origine. La mise en valeur d'ouvrages ou parties d'ouvrages en pierre de taille (arcs, meneaux, linteaux,...) peut être exigée, même s'il s'agit d'éléments mis à jour après le décrépiage d'une façade précédemment enduite.

En ce qui concerne les extensions et les annexes, à moins d'être réalisées en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, la couleur des façades doit être en harmonie avec la couleur de la façade principale.

En ce qui concerne les façades commerciales des vitrines d'exposition, elles ne peuvent être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée. Il est interdit de peindre la totalité de la façade dans un coloris qui prolongerait la composition décorative du rez-de-chaussée

# Zone UA → Idem UB

## Ouvertures en façade :

Les dimensions et les proportions des ouvertures doivent avoir pour effet de souligner et d'accompagner les formes générales du bâti concerné ou d'améliorer la performance thermique du bâtiment.

Les petites ouvertures du type œil-de-boeuf, jour de souffrance ne sont autorisées que dans les étages supérieurs sous réserve de la cohérence de leurs encadrements avec les autres ouvertures de la construction.

En ce qui concerne la couleur des menuiseries, les teintes vives ou sans rapport avec le contexte traditionnel sont interdites.

## Volets :

Leur teinte devra s'harmoniser avec les éléments du voisinage.

Dans le cas de volets roulants : la pose du coffret se fera à l'intérieur du logement. A défaut, le coffret sera dissimulé par un lambrequin décoré ou stylisé en harmonie avec la façade d'origine.

## Toiture :

Les toitures doivent être composées de 2 ou 4 pans et présenter une pente comprise entre 30% et 60%.

Les toits à une seule pente sont autorisés uniquement s'ils s'adossent au bâtiment principal ou à un mur de clôture haut existant.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.



Pour l'ensemble des constructions, annexes et extensions comprises, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (jacobine et chiens assis).

Il est autorisé que les extensions se fassent avec une pente de toit identique à celle du toit des bâtiments existants, dès lors que la pente n'est pas conforme aux règles énoncées ci-dessus.

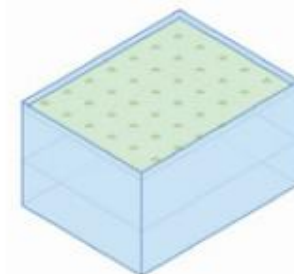
Dans le cas d'une construction d'architecture contemporaine, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont également autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Les précédentes dispositions (pente et couverture) ne s'appliquent pas aux vérandas/ pergolas ainsi qu'aux annexes et abris de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Pour ces constructions, une couverture différente de la règle principale est autorisée. L'utilisation de verre ou matériaux composites est autorisée pour les vérandas et les piscines.



Les toitures plates sont autorisées uniquement dans les cas suivants :

- Si elles répondent à une exigence environnementale (toiture végétalisée – dans ce cas un minimum de 30 cm de substrats végétalisés est requis).



Toiture végétalisée

## ■ Clôture

Les clôtures ne sont **pas obligatoires**.

Elles participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, les clôtures devront s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.

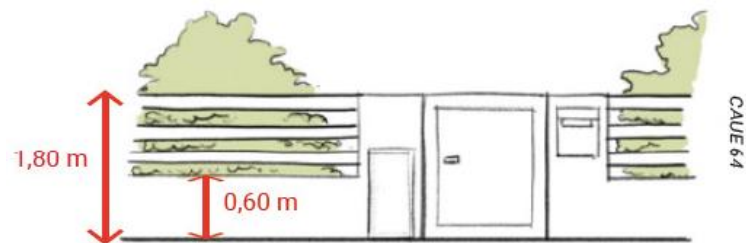
**Les clôtures doivent être de conception simple.**

**L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (agglomérés, parpaings...) est interdit.**

Les murs en pierres apparentes et/ou pierres sèches existants devront être préservés.

**En bordure des voies**, les clôtures pourront être constituées d'un mur bahut (0,60 mètre maximum), surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 mètre.

La réalisation ou le doublement de clôture avec une haie en feuillage persistant (de type épicéas/thuyas... etc.) est interdite. **En cas de doublement des clôtures par des végétaux ; les haies seront composées de plusieurs espèces différentes, d'essences locales** non répertoriées comme envahissantes (se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement) et peu consommatrice en eau.



Mur bahut + dispositif à claire voie

Les panneaux pleins sont interdits. Tout type de pare vue (brise vue, claustra...) plaqué contre la clôture est interdit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques.

**En limite séparative**, les clôtures ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1,80 mètre. Une cohérence avec les propriétés voisines devra être recherchée.

**En limite avec les zones A et N**, les clôtures sont autorisées à conditions qu'elles soient ajourées ou perméables afin de permettre la libre circulation de la petite faune.

## ■ Performances énergétiques et environnementales des constructions

Dès lors qu'ils sont visibles depuis l'espace public, les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Les installations solaires (photovoltaïques ou thermiques) peuvent être autorisées en toiture sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte aux qualités architecturales et paysagères du secteur.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantées sur un pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit.

L'installation de dispositifs de production d'énergie utilisant une source solaire (panneaux photovoltaïques, capteurs thermiques...) en façade est autorisée sous réserve du respect des conditions suivantes :

- Les dispositifs doivent être intégrés dans le plan de la façade, sans saillie ni décroché par rapport à la surface du mur existant.
- Les dispositifs ne doivent pas être installés sur les façades donnant sur une voie publique ou sur un espace public.

Concernant les panneaux solaires au sol, les dispositifs sous forme d'ombrières doivent être privilégiés et dissimulés autant que possible afin de limiter leur visibilité depuis la voie publique.

L'isolation par l'intérieur avec une attention particulière aux ponts thermiques sera privilégiée à l'isolation par l'extérieur qui masque le caractère patrimonial des façades, créé un décrochage de façade sur les alignements existants.

L'isolation de la toiture se fera si possible par l'intérieur ou éventuellement envisagée par l'extérieur (sarking) à condition de respecter l'architecture et la volumétrie de l'édifice. En cas d'intervention sur la charpente, il convient de suivre les proportions, la forme et le mode d'assemblage de la charpente d'origine. Elle implique également de bien traiter les bords de rive et de toiture pour dissimuler la surépaisseur générée.

## ■ Aspect qualitatif et quantitatif du traitement des espaces libres

L'aménagement des espaces libres doit être intégré à la conception globale du projet, en tant qu'élément porteur de qualité paysagère, de bonne insertion dans le contexte urbain et support de biodiversité.

**La composition paysagère du projet recherchera des continuités végétales à l'échelle du quartier, de la rue ou de l'îlot.**

Sur les terrains situés à flanc de coteau sur lesquels les bâtiments se donnent plus particulièrement à voir, le terrain d'assiette fera l'objet de plantations d'essences locales masquant séquentiellement la construction depuis les perspectives lointaines tout en conservant à celle-ci une vue sélective sur le paysage lointain.

**Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols.** Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

**L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées.** Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante. Les bassins décoratifs ne seront autorisés que s'ils intègrent un dispositif de traitement anti-larvaire ou un entretien hebdomadaire.

- **Coefficient de pleine terre (CPT)** : le CPT (*se reporter aux dispositions générales du règlement*) suivant est exigé :
  - Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est inférieure à 500 m<sup>2</sup> : non réglementé
  - Pour les projets réalisés sur un terrain d'assiette dont la surface est égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> : 20% minimum

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

- **Concernant les plantations** : les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

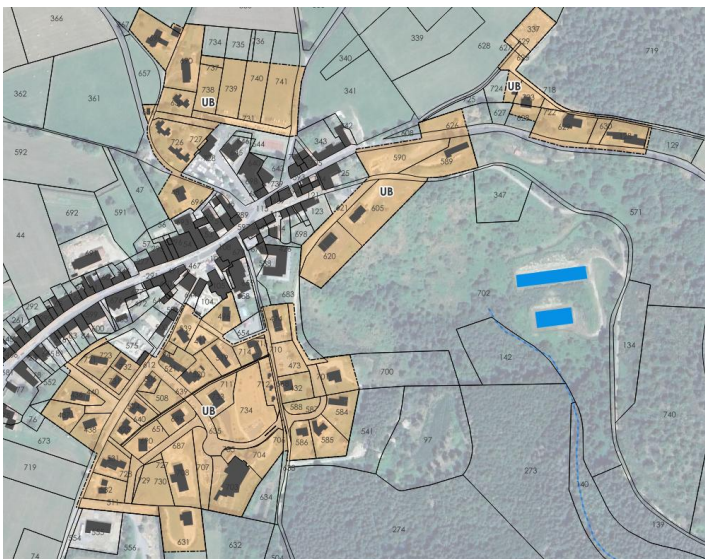
- **En limite de zones naturelles et/ou agricoles, un espace tampon végétal devra être aménagé.** Ce dernier devra prendre la forme d'une haie multi-strate épaisse permettant d'assurer une transition progressive entre l'espace urbanisé et l'espace agricole/naturel. Ce dispositif doit permettre de renforcer la diversité végétale et favoriser la biodiversité.

Une diversité d'essences (*se reporter à la liste annexée au présent règlement*) et de type de plantations (essences hautes, essences basses...) devra être mise en place. Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau.

Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

# Zone UB

- Interdits
- Autorisés sous conditions
- Autorisés librement



Sous réserve d'être compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et que leur fréquentation induite ne nuise pas à la sécurité, la tranquillité et la salubrité publique, sont autorisés :

L'évolution des constructions existantes à vocation :

- ✓ d'artisanat et commerces de détails dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente
- ✓ d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Le stationnement nécessaire à l'activité devra être démontré et réalisé en dehors des voies et espaces publics.
- ✓ d'industrie (au sens de la petite industrie (exemple : maçon, plâtrier-peintre...etc.) sous réserve que la surface de plancher n'excède pas 200 m<sup>2</sup> ;

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## ■ Destinations et sous-destinations :

Constructions à usage de ...		UB
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Evolutions existant
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Evolutions existants
	Hôtels	
	Autres hébergements touristiques	
	Cinéma	
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salle d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	Evolutions existants
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	

## ■ Mixité sociale et fonctionnelle :

Mixité sociale : non réglementée

Mixité fonctionnelle : non réglementée

## ■ Implantation des constructions par rapport aux voies

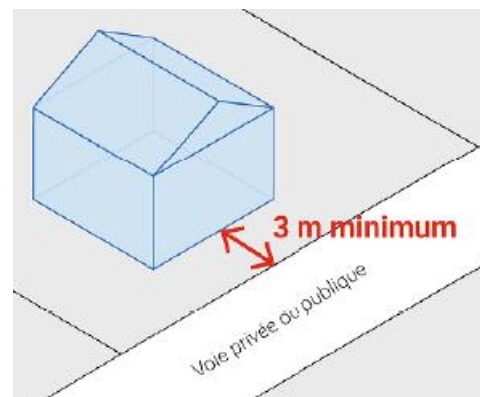
Les constructions, y compris les annexes (hors piscines) et les extensions, doivent être édifiées en respectant **un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.**

Les piscines s'implanteront avec un retrait de 2 mètres minimum, distance comptée à partir bord du bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

### Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant sous réserve de l'absence d'incidences sur la visibilité ou la sécurité.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.



## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de constructions mitoyennes ou d'adossement à une construction existante implantée en limite, **les constructions principales et les extensions doivent obligatoirement s'implanter en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.**

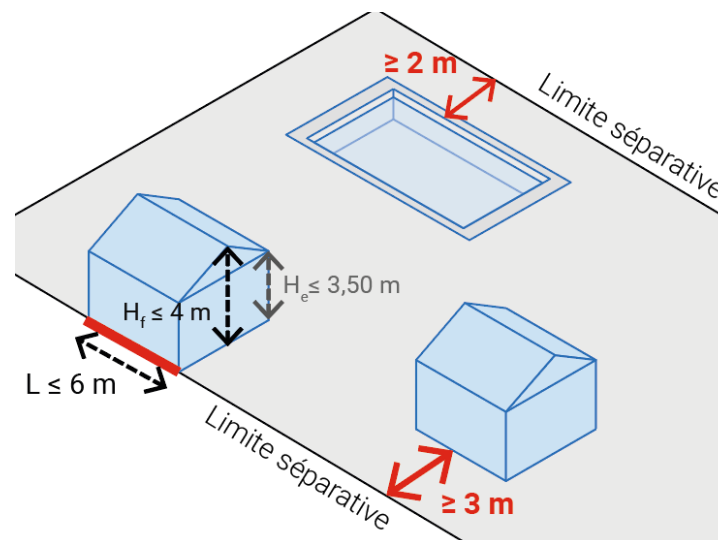
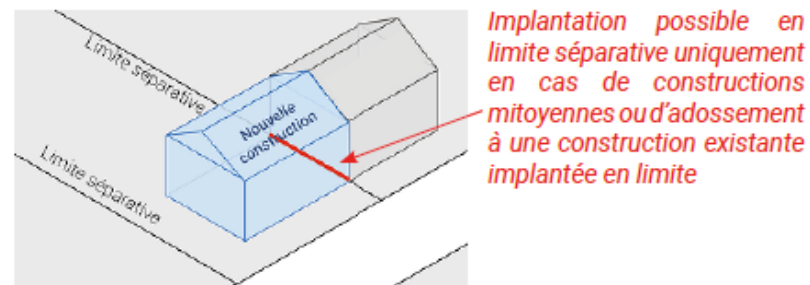
Les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives sous réserve que leur hauteur soit limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 4 mètres au faîtage et que le linéaire implanté en limite n'excède pas 6 mètres de long.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin.

### Exceptions :

Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :

- Pour des raisons d'harmonie d'ensemble, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans le parcellaire voisin et pour favoriser l'intégration urbaine et/ou architecturale du projet avec la morphologie bâtie environnante ;
- Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale. Dans ce cas, le projet pourra s'inscrire en continuité avec le recul existant.
- Pour permettre la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire de bâtiments existants sous réserve d'une demande de dérogation dûment justifiée.
- Pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés réalisés dans le but d'intérêt général pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

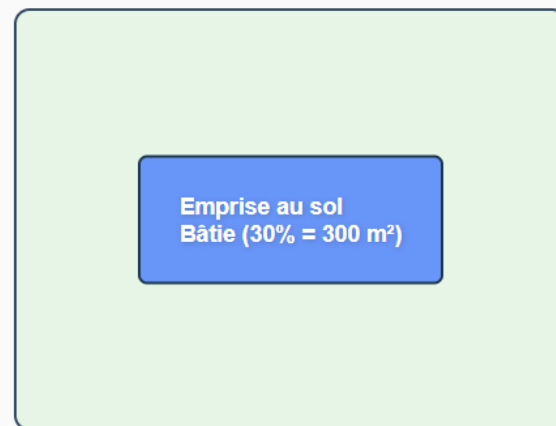


# Zone UB

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est un indicateur du règlement du PLU qui sert à encadrer l'implantation des constructions sur un terrain.

En termes simples, il exprime la proportion de la parcelle qui pourra être couverte par des constructions, vues « par-dessus », au sol.

Le CES ne prend pas en compte les étages ni les sous-sols, seulement la surface de la construction vue du ciel.



Parcelle totale **Parcelle : 1 000 m<sup>2</sup>**  
Emprise au sol bâtie possible (30%)

## ■ Emprise au sol

Non réglementé

## ■ Hauteur des constructions



La hauteur est la différence d'altitude maximale admise entre l'égout du toit et le point naturellement le plus bas. Les ouvrages techniques et de superstructure tels que cheminée, antenne et autres sont exclus du calcul.

La hauteur maximale des constructions ne doit **pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture**.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.



### Exceptions :

Des hauteurs différentes pourront être admises :

- pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif et services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements ;
- pour l'extension de constructions existantes présentant une hauteur différente de la règle générale. Dans ce cas, une hauteur similaire à celle de la construction principale sera permise.

## ■ Obligations en matière de stationnement automobiles et 2 roues

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations **doit être assuré en dehors des voies publiques.**

**Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.**

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements. Ces dernières devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.

Destinations Sous-destinations	Règles en matière de stationnement automobile	Règles en matière de stationnement vélos/deux-roues
Logement	Il est exigé à minima 2 emplacements par logement.  Il est également exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements créés arrondie à l'entier supérieur.	Pour toute opération visant à créer plus de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou l'accueil de 6 logements ou plus, il est exigé la création d'un local de plain-pied ou une zone de stationnement extérieur pour les deux roues.  Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m <sup>2</sup> . L'espace devra posséder une superficie représentant au moins 3% de la surface de plancher du bâtiment.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Non réglementé
Artisanat et commerces de détails Activités de services Bureau	e nombre de places de stationnement doit être suffisant pour les besoins des véhicules de livraison et de service, et pour les besoins des véhicules du personnel et des visiteurs. Il convient au porteur de projet de démontrer que le stationnement créé sera en adéquation avec son activité.	Pour toute construction à usage de bureaux comprenant une surface de plancher supérieur à 100 m <sup>2</sup> , il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues ou la création d'un local de plain-pied. Tout local affecté au stationnement des vélos doit avoir une surface d'au moins 5 m <sup>2</sup> .
Restauration		Les emplacements devront être conçus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.
Hébergement hôtelier		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement sera à déterminer au regard des besoins de l'opération.	Les emplacements devront être conçus en proportion du public à accueillir et en fonction des besoins.

# Zone Ui

2 zones Ui fléchées :



## ■ Destinations et sous-destinations :

Constructions à usage de ...		Ui1	Ui2
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière		
<b>Habitation</b>	<b>Logement (au sens yourtes, meublés de tourisme ; gîtes...)</b>		
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hôtels		
	<b>Autres hébergements touristiques</b>		
	Cinéma		
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		
	Entrepôts		
	Bureaux		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

## ■ Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être édifiées en respectant **un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies (publiques et privées) et emprises publiques.**

### *Exceptions*

*Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturale ou d'intégration au site) ou imposées :*

- *Pour les extensions ou surélévations de bâtiments existants dont l'implantation est différente de la règle générale sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité ;*
- *Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;*
- *En cas de reconstruction d'un bâtiment après sinistre sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité et/ou visibilité.*

## ■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Sur les limites avec les zones A et N :** les constructions et installations doivent **être implantées à 5 mètres minimum.**

Cette bande de 5 mètres de large doit permettre d'assurer une transition douce avec l'espaces agricole ou naturel. Un aménagement paysager devra être réalisé via des plantations d'essences diversifiées et locales. L'aménagement devra assurer un effet de transition par la diversité d'essences et la hauteur des plantations.

**Au sein des zones Ui1 et Ui2 :** les constructions et installations doivent être implantées en respectant **un recul correspondant à la moitié de la hauteur de la construction (distance = hauteur à l'égout de toiture/2).**

Une construction en limite séparative pourra être autorisée à condition que toutes les dispositions soient prises pour éviter les risques de propagation d'incendie.

## ■ Emprise au sol

L'emprise au sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

# Zone Ui



## ■ Hauteur

En cas d'extension et/ou de nouveaux bâtiments, ces derniers devront présenter une hauteur similaire à ceux existants au sein de la zone.

## ■ Aspect extérieur

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

Des formes simples, adaptées aux usages seront recherchées.

La cohérence architecturale sera recherchée selon les différents usages mais pas forcément l'unité. Par exemple, si le bâtiment comporte plusieurs usages très différents, cette variété peut se traduire dans l'expression et la volumétrie architecturales participant directement de l'écriture et de la diversité du volume construit.

La compacité de l'ensemble sera recherchée et permettra de limiter le linéaire de façade.

Les parties en façade à mettre en valeur pourront ressortir des volumes importants. Cette disposition permettra de favoriser l'accroche visuelle en mettant au second plan le bâtiment imposant.

On pourra également atténuer les masses disproportionnées par des aménagements paysagers venant rompre les volumes.

Les constructions devront s'implanter dans un objectif d'optimisation du foncier, de manière à permettre des extensions futures ou des constructions supplémentaires à venir.

# Zone Ui

## ■ Aspect extérieur (suite)



### Murs, enduits et façades :

L'emploi à nu, à l'extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, plant de ciment,...ou aspect similaire) est interdit.

La façade est l'un des éléments qui « donne à voir » l'entreprise ; elle doit être soignée et sobre tout en affirmant une qualité d'écriture et assurer un rythme sur les espaces publics. Toutes les façades seront traitées avec soin.

Les couleurs seront en nombre limité (pas plus de deux coloris en façade) et privilégieront des tons neutres, afin de limiter l'impact du projet global dans son environnement. Elles devront permettre une intégration dans le site. Ainsi, le blanc est interdit.

Dans un même ensemble de bâtiments, les matériaux et les couleurs pourront varier d'une construction à l'autre dès lors qu'ils s'appuieront sur un projet architectural et paysager d'ensemble.

Les matériaux à aspect réfléchissant sont interdits.

Les matériaux seront choisis en fonction de leur qualité de surface, leur durabilité et leur pérennité. Ils seront en nombre limité pour donner cohérence au bâtiment.

Les bardages composites et bois ainsi que les constructions en bois sont autorisés. Les bardages devront respecter une cohérence de couleur avec les bâtiments voisins et permettre une intégration dans le site.

Les annexes devront être traitées de la même manière que le bâtiment principal.

Les bâtiments-enseignes, le plaquage de façade, les éléments rapportés de « décor » ou les enseignes en toiture sont interdites.

### Toiture :

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Les matériaux de couverture doivent respecter l'aspect, les textures et les teintes des matériaux existants sur le bâtiment ou dominants dans l'environnement.

Les matériaux composant les toitures doivent être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Ainsi, l'emploi de tons vifs et le blanc pur sont proscrits.

La texture des matériaux de toiture doit rester mate. L'emploi de matériaux réfléchissant est interdit.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architectures bioclimatiques, doivent être intégrés à l'enveloppe de la construction.

En cas de toitures plates ; une planéité de la toiture ou une pente suffisante permettant l'évacuation totale des eaux pluie sera exigée.

### Stockage :

Le stockage de marchandises et matériaux devra être effectué de préférence à l'intérieur des constructions. A défaut, cet entreposage devra être masqué à la vue des usagers d'une voie publique ou privée par tout moyen adéquat et en cohérence avec le site (par exemple au moyen d'une haie ou d'un écran végétal approprié, de la mise en place d'une couverture adaptée, etc.).

### Eclairage :

L'éclairage mis en place veillera à ne pas produire de pollution lumineuse.

# Zone Ui

## ■ Clôtures

→ Pas de clôture dans les 2 secteurs aujourd'hui

De manière générale, **la hauteur totale des ouvrages de clôture est fixée à 2 mètres.**

Il convient de distinguer :

- Les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles
- Les clôtures en limite de voies et espaces publics
- Les clôtures en limite séparative.

**Concernant les clôtures positionnées en limite de zones agricoles et/ou naturelles** :

Elles seront de préférence remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager. Lorsqu'elles existent, les clôtures seront constituées de la manière suivante :

- d'un grillage en treillis de couleur vert ; gris ou brun foncé permettant le passage de la petite faune, doublé d'une haie vive composée d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*).

Les essences choisies devront être résistantes au climat et peu consommatrices en eau. Les plantes indigènes favorisant la biodiversité ainsi que des plantes dont la floraison s'étale au cours des saisons devront être privilégiées.

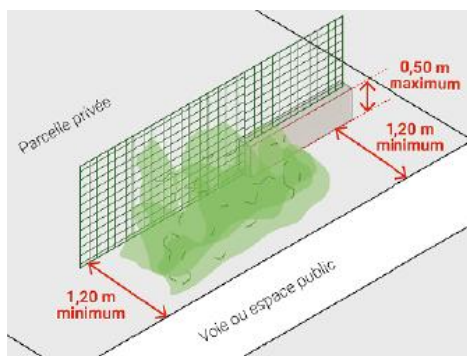
Le dispositif à claire-voie prendra place à l'intérieur de la parcelle, de sorte qu'il ne soit pas visible une fois la haie poussée.

**Concernant les clôtures positionnées en limite de voies et espaces publics** : elles devront être implantées en retrait de 1,20 mètre au minimum de la limite parcellaire afin de permettre de planter devant. Elles devront être constituées de treillages soudés bruns, gris ou verts foncés. La simplicité devra être recherchée : grillage à torsion ou en treillis métalliques soudés en acier galvanisé. Les grillages à mailles larges sont à privilégier.

Les dispositifs de types bavolet ou rouleaux de barbelés sont interdits.

Des murets de soubassements seront autorisés sous conditions de ne pas dépasser une hauteur de 50 cm. Ils seront obligatoirement enduits.

Dans la bande de 1,20 mètres mentionnée précédemment, une haie vive d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) devra être plantée.



**Concernant les clôtures positionnées en limites séparatives (entre lots)** : elles seront composées :

- Soit d'une haie vive composée d'essences locales ;
- Soit d'un grillage ou d'une grille (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 50 cm de haut) ;
- Soit d'une barrière d'aspect bois (établi ou non sur un mur bahut n'excédant pas 50 cm de haut)

Les clôtures de type grillage/grille ou barrières aspect bois pourront être doublées de haies, ne dépassant pas une hauteur de 2 mètres, composées majoritairement d'essences locales ou à caractéristiques locales.

Dans tous les cas (clôtures en limites de zones A et N ; clôtures sur voies ou entre lots) : les panneaux occultant de type brise-vue ou canisse sont interdits.

## ■ Aspect quantitatif et qualitatif du traitement des espaces libres

### Plantation

Les haies seront composées d'espèces différentes - d'essences locales non répertoriées comme envahissantes (*se reporter à la liste d'essences annexée au présent règlement*) s'adaptant au climat et nécessitant un faible besoin en eau.

### Imperméabilisation

Les surfaces imperméabilisées seront limitées aux stricts besoins de l'activité, les places de stationnement à revêtement non étanche seront privilégiées.

Les opérations d'aménagement et de constructions doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela :

- Les espaces de stationnement doivent, le plus souvent possible, être perméables (surfaces en herbe sur terre armée, résille et grave, pavés disjoints enherbés, solution mixte surface enherbée et grave sur bande roulante...).
- L'imperméabilisation doit être compensée (stationnement perméable, plantations d'arbres, reconstitution de haies, dispositifs de rétention des eaux pluviales...).
- Les écoulements naturels de l'eau doivent être préservés (noues, talwegs, fossés).

L'infiltration naturelle et la récupération des eaux de pluie doivent être recherchées. Une gestion aérienne devra notamment être privilégiée («gestion intégrée»).

Toute installation de récupération d'eau de pluie devra être couverte et entretenue régulièrement. Les aménagements paysagers devront éviter les creux ou éléments susceptibles de retenir durablement de l'eau stagnante.

### Aires de stationnement

Une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements...), afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et veilleront à favoriser l'infiltration des eaux pluviales, notamment par l'usage de matériaux perméables.

Un effet de rafraîchissement et de paysagement sera recherché pour toute création d'espace de stationnement supérieur à 6 emplacements.

Les limites séparatives entre une aire de stationnement et une unité foncière devront être traitées de manière paysagère (haie végétale, arbres...).

Un séparateur à hydrocarbures pour l'ensemble des espaces extérieurs minéralisés devra être prévu.

**Coefficient de pleine terre (CPT)** : un CPT (se reporter aux dispositions générales du règlement) **de 20% est exigé**.

Les espaces de pleine terre doivent être réalisés majoritairement (+ de 50%) d'un seul tenant et avoir des proportions permettant un usage d'agrément et de faire des plantations, selon les caractéristiques du terrain et de son environnement.

## ■ Stationnement

Il est rappelé que le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**Les aires de stationnement devront être adaptés aux besoins du projet et permettre de couvrir les besoins de livraisons et de services ainsi que les besoins du personnel et des éventuels visiteurs.**


Les constructions devront être accompagnées de locaux ou espaces sécurisés dédiés au stationnement des cycles.

Ces locaux pour les cycles devront être accessibles de plain-pied.

# Zones A Urbaniser (AU)

## 2 zones A Urbaniser (AU) :

- 1AUa = zone à vocation principale d'habitat correspondant à l'entrée Sud du village 

- 1AUb = zone à vocation d'habitat correspondant au secteur à proximité du cimetière 



# OAP n°1 : « Chemin de Brard »



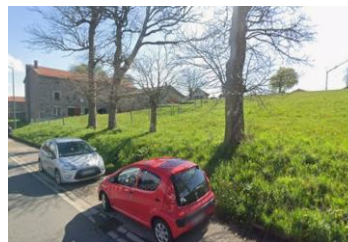
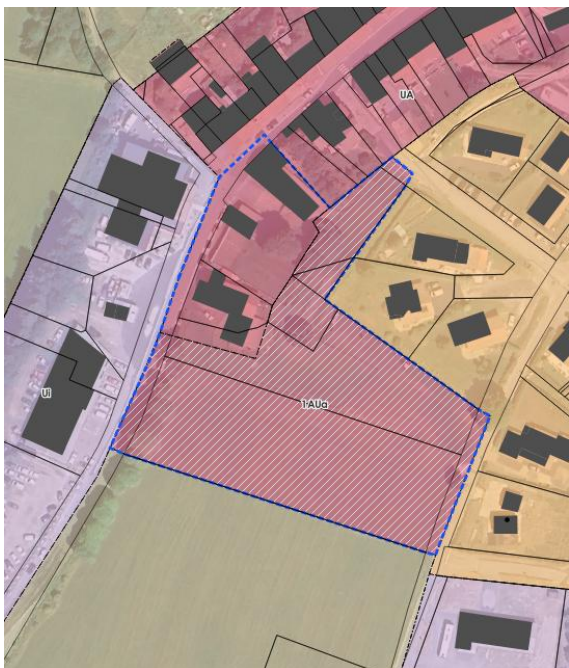
**Superficie : 0,8 ha non bâti**  
**Zonage PLU : 1AUa et UA**

## **Occupation actuelle :**

- Partie basse bâtie occupée par des bâtisses traditionnelles en pierre offrant un potentiel de réhabilitation
- Partie haute non bâtie – à vocation agricole (non déclaré comme ilot PAC) mais usage de prairie
- Présence d'alignement d'arbres le long de la Rue du Velay (RD n°105) et d'arbres ponctuels le long du Chemin de Brard

## **Objectifs de l'OAP :**

- **Valoriser et optimiser le bâti existant (reconquérir des logements vacants)**
- **Permettre une opération en entrée de village permettant de conforter et densifier l'enveloppe bâtie**
- **Diversifier l'offre de logements afin de répondre au parcours résidentiel des habitants**
- **Assurer un traitement architectural et paysager qualitatif de l'entrée du village**





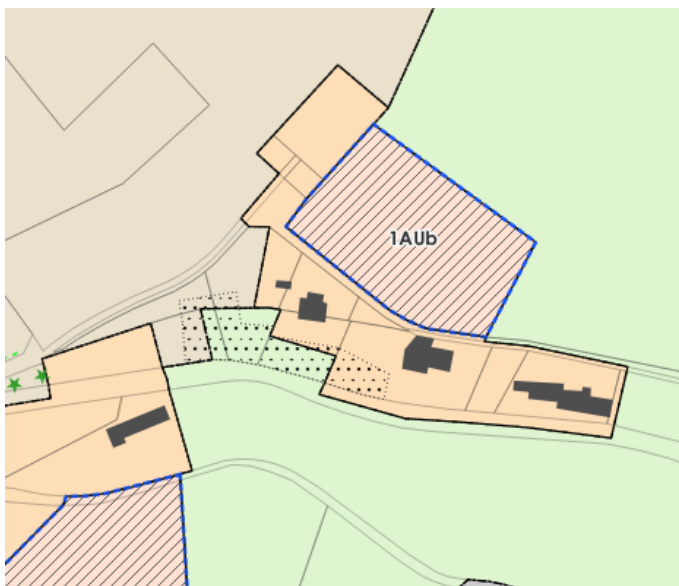
## OAP n°2: « Chemin du Petit Nice »

**Superficie : 5 300 m<sup>2</sup> non bâti**

**Zonage PLU : 1AUb**

**Occupation actuelle :**

- Parcelle boisée



**Objectifs de l'OAP :**

- Permettre l'accueil d'habitat individuel (et/ou groupé) afin de répondre à l'accueil de familles
- Valoriser les ouvertures sur le grand paysage



## OAP n°2 : « Chemin du Petit Nice »

### Programmation :

Permettre l'accueil de 4/5 logements neufs sous forme d'habitat individuel et/ou groupé

→ Densité = 10 logts/ha

### Phasage :

Secteur directement constructible sous réserve du respect de l'OAP et de la réalisation d'une opération d'ensemble

### Accès :

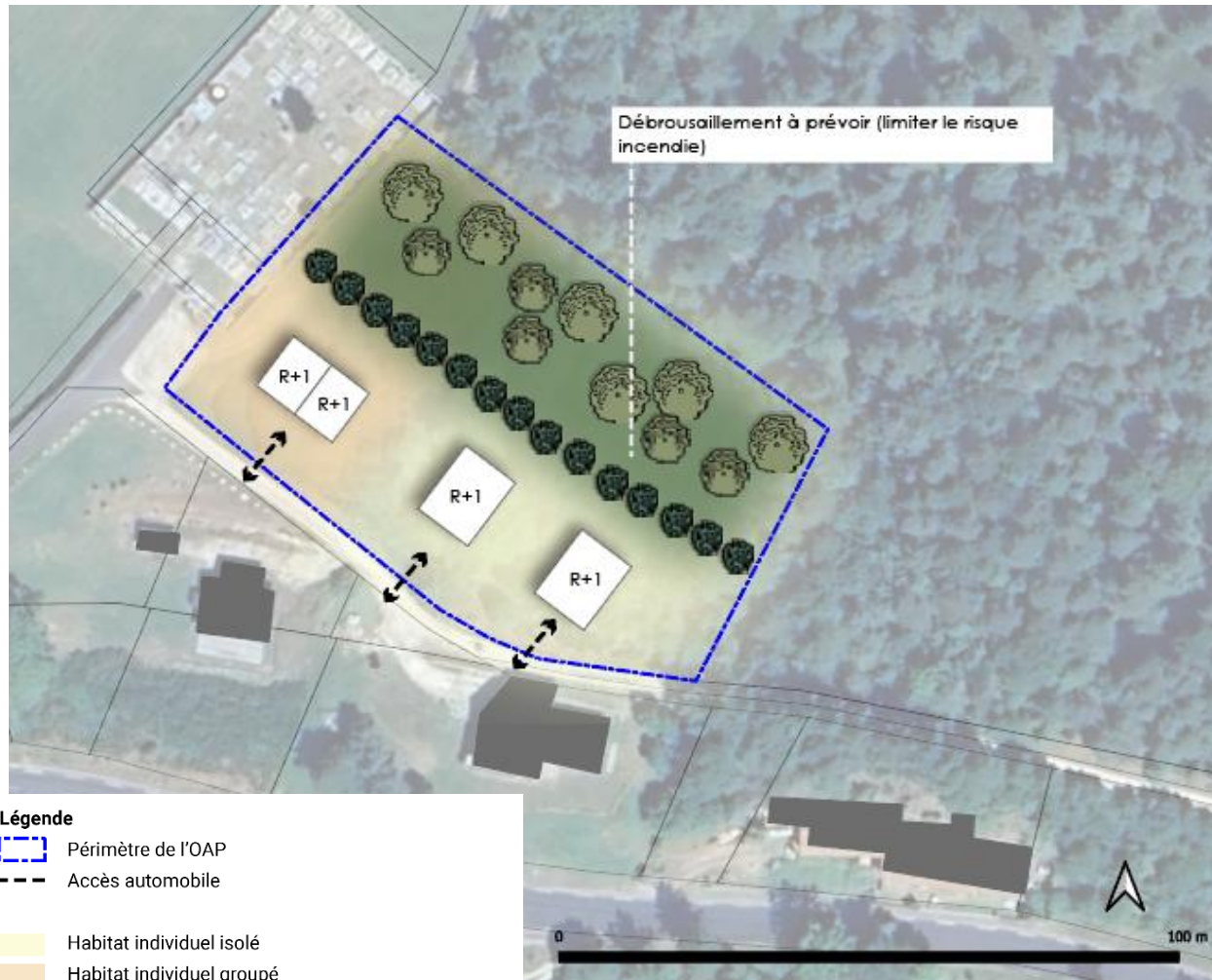
Accès voiture depuis le chemin du Petit Nice

### Insertion architecturale et paysagère :

Obligation d'assurer un déboisement mais un traitement paysager de la frange Nord (risque incendie)

→ **OLD** : obligations légales de débroussaillage à intégrer même si commune pas encore concernée officiellement

Hauteur : habitat en R+1 maximum



#### Légende

- Périmètre de l'OAP
- Accès automobile
- Habitat individuel isolé
- Habitat individuel groupé
- Exemple d'implantation des bâtiments
- Espaces verts à conserver ou créer
- Exemple d'implantation d'arbres
- Traitement paysager des franges

# Zones Agricoles (A)

## 3 zones Agricoles (A) :

### - **A = zone agricole « classique »**

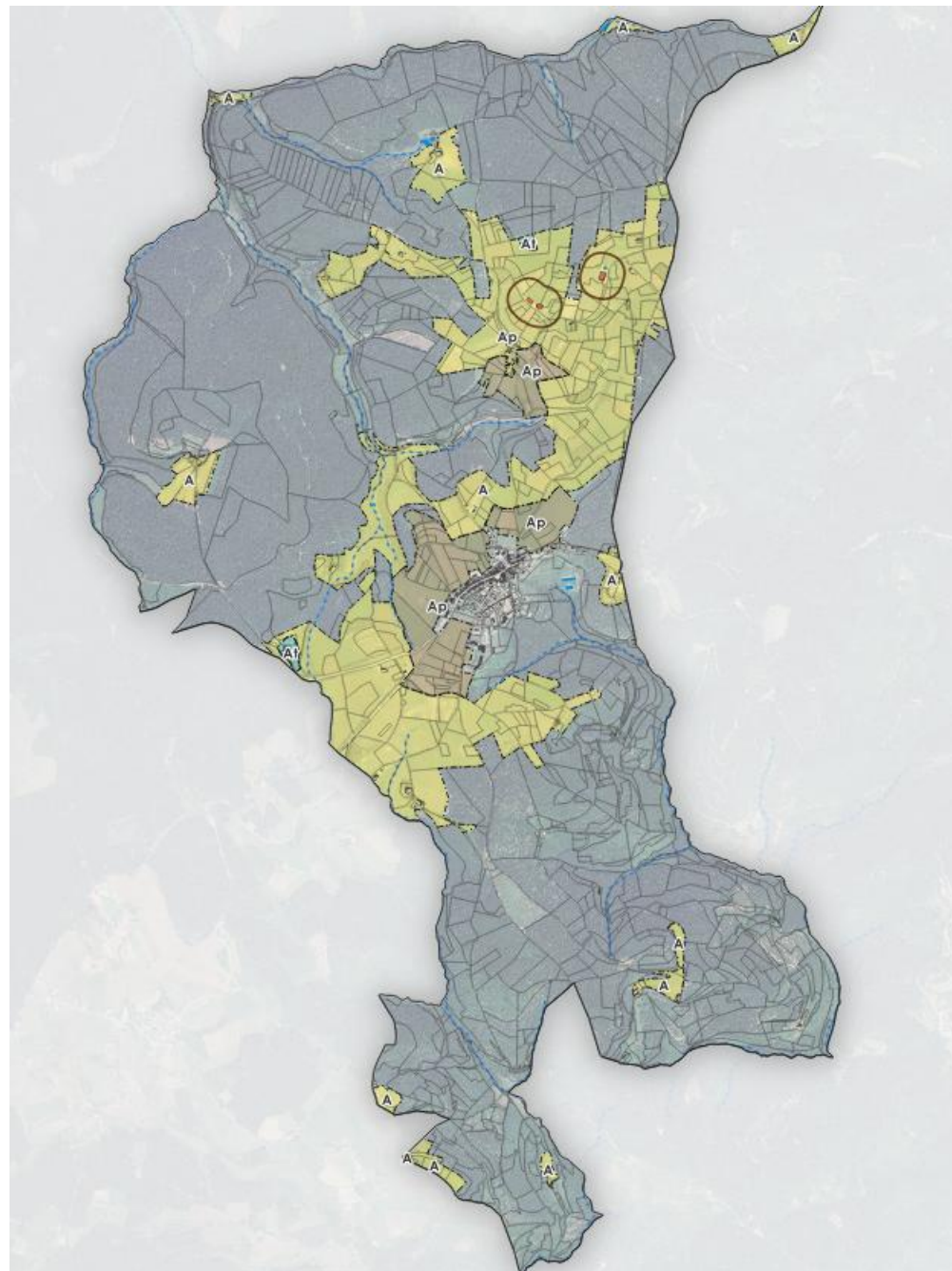
zonage qui autorise les constructions agricoles et une évolution des habitations existantes

### - **Ap = zone agricole « à enjeux paysagers »**

zonage qui vise à préserver les ouvertures visuelles sur le grand paysage et les cônes de vue sur le village / zonage qui interdit toute nouvelle construction y compris agricole

### - **At = secteurs à vocation touristique situés au sein d'espaces agricoles**

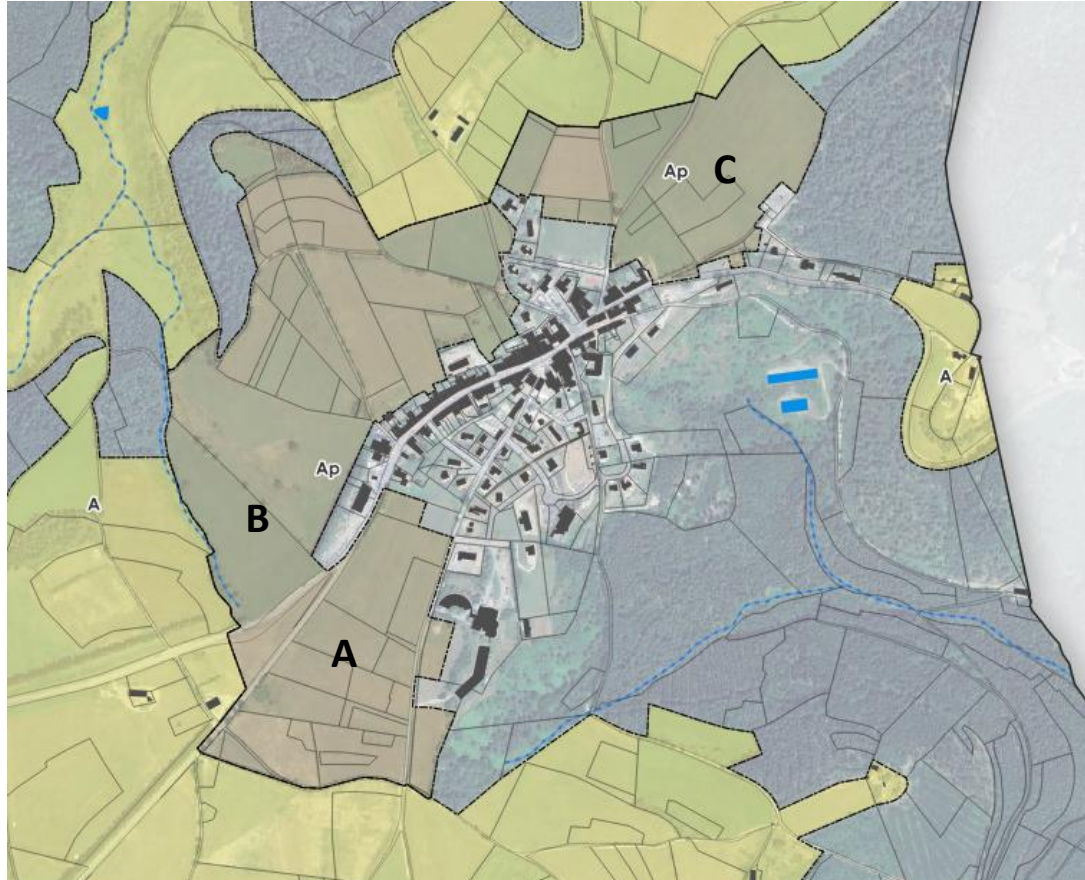
2 secteurs : Hob Fort du Pré et Auberge des Myrtilles





## Zoom sur les zones Ap

2 secteurs fléchés à enjeux paysagers :



### 1<sup>er</sup> secteur = abords du village





## Zoom sur les zones Ap



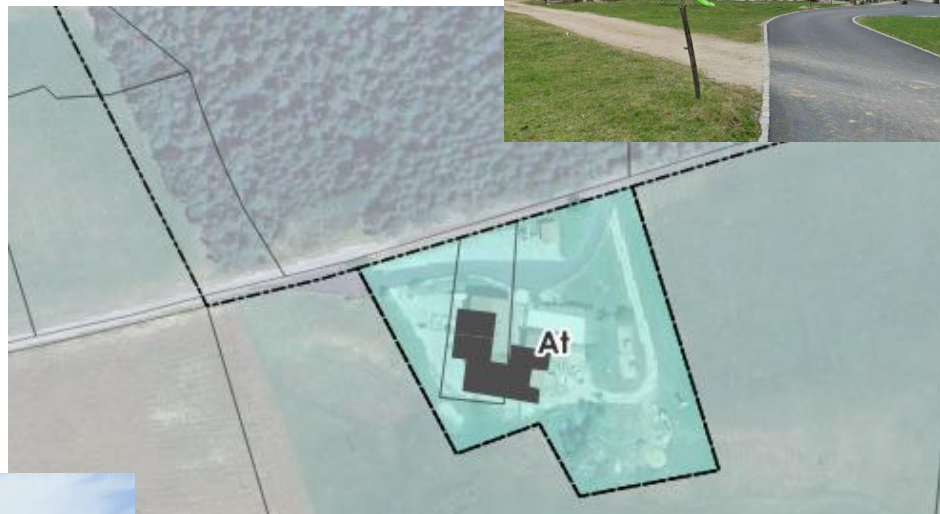
2<sup>ème</sup> secteur = abords du hameau de Trédos





## Zoom sur les zones At

2 secteurs fléchés à vocation touristique au sein de la zone agricole :



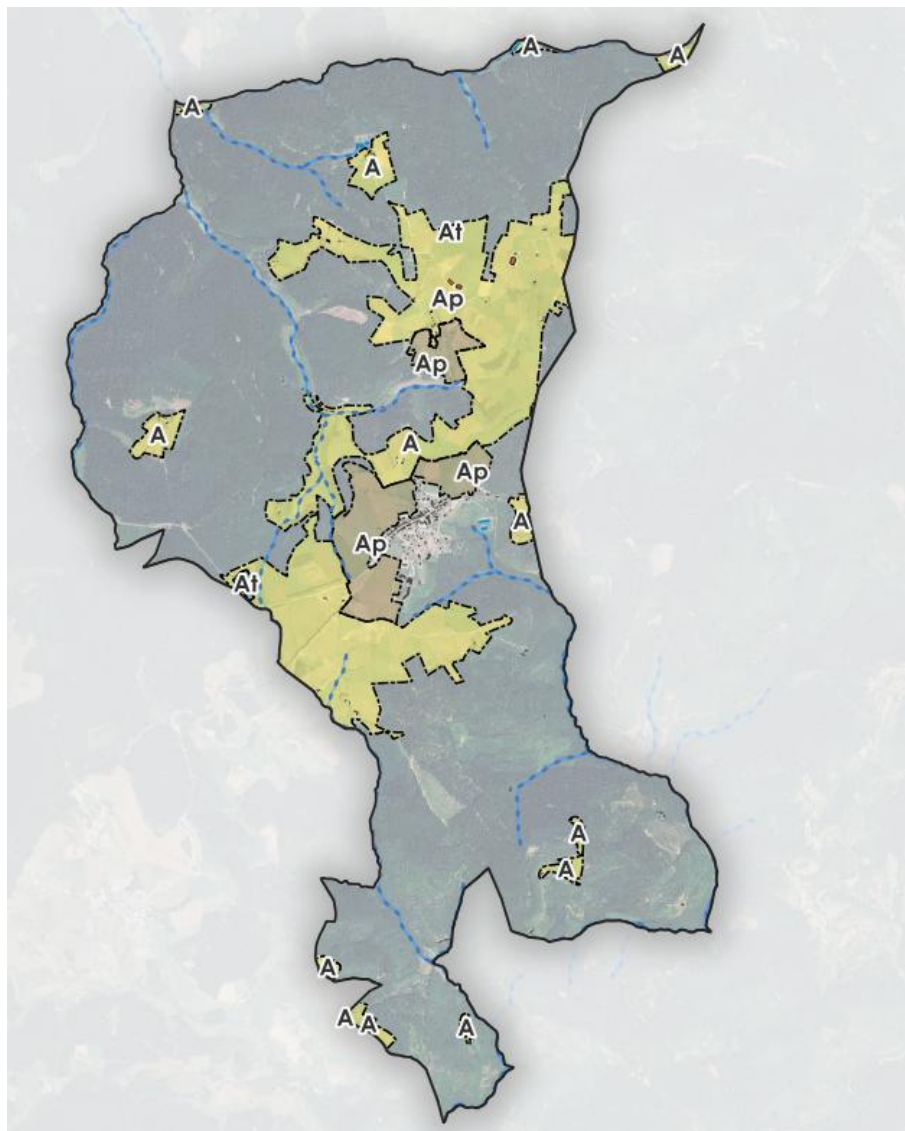
**Hob Fort du Pré**



**Auberge des Myrtilles**

# Zone A

## Destinations et sous-destinations :



Constructions à usage de ...		A	Ap	At
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière			
	<b>Habitation</b>			
<b>Commerces et activités de services</b>	Logement			
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureaux			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

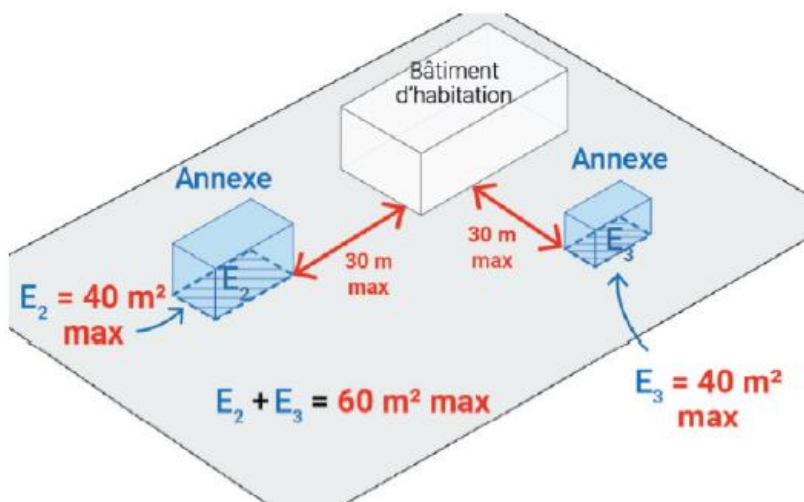
# Zone A

## Zoom sur les possibilités d'évolution des habitations existantes

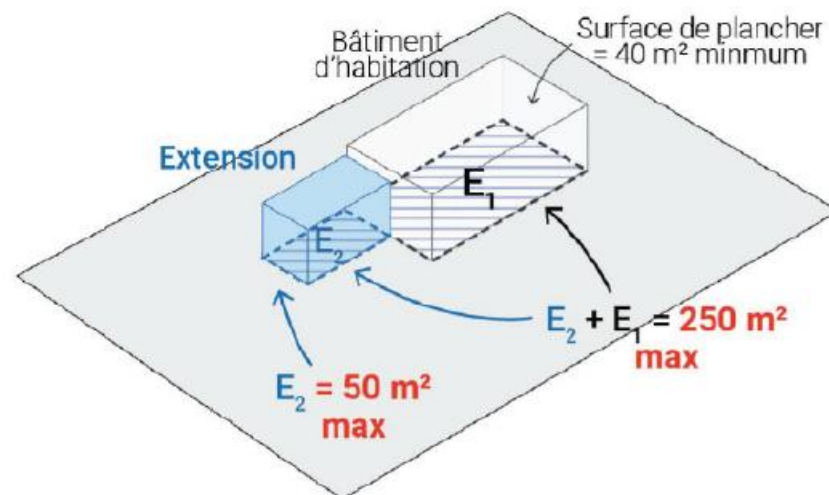
L'extension autorisée doit obligatoirement :

- Être inférieure ou égale  $50 \text{ m}^2$  d'emprise au sol
- Ne pas conduire à porter la surface de plancher finale (existant + extension) à plus de  $250 \text{ m}^2$ .

Il est autorisé une seule extension sur une même unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU.



Les bassins de piscine ne doivent pas excéder  $50 \text{ m}^2$ .



Les annexes autorisées doivent obligatoirement être inférieures à  $40 \text{ m}^2$  d'emprise au sol. Dans tous les cas, la superficie totale et cumulée des annexes d'une unité foncière ne doit pas excéder  $60 \text{ m}^2$  d'emprise au sol.

Elles doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres maximum du bâtiment d'habitation.

# Zone A

## ■ Implantation par rapport aux voies

### Concernant la zone A et le sous-secteur Ap :

Les constructions doivent être situées à une distance au moins égale à :

- 10 mètres de l'axe des routes départementales,

- 5 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées. Toutefois, dès que la largeur de la voie (publique et privée) ou de l'emprise publique est supérieure à 5 mètres, les nouvelles constructions (y compris annexes) pourront s'implanter avec un recul de 2 mètres par rapport à l'alignement.

### Concernant le sous-secteur At :

Les constructions devront être implantées dans le polygone d'implantation délimité sur le document graphique.

#### Exceptions

*Des implantations différentes pourront être autorisées (sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration au site) ou imposées :*

- Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

- En cas d'extension, de reconstruction, de surélévation d'une construction existante antérieure à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

## ■ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations peuvent être implantées :

- Sur une ou plusieurs limites séparatives sous réserve qu'il ne s'agit pas d'une limite séparative avec une zones U ou AU ;
- En cas de non-implantation sur des limites séparatives, elles devront s'implanter en respectant un recul au moins égal à 3 mètres de la limite considérée.

L'implantation des bassins de piscine en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 2 mètres est imposé entre la limite séparative et le bassin. La margelle n'est pas concernée par le recul.

## ■ Hauteur

### Concernant la zone A :

La hauteur des nouvelles constructions (hors bâtiments agricoles) autorisées à l'article 2 ne peut excéder 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).

La hauteur des bâtiments agricoles autorisés à l'article 2 ne peut excéder 12 mètres. Toutefois, une hauteur différente pourra être admise pour les bâtiments agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur supérieure, sans toutefois excéder 15 mètres.

La hauteur des extensions autorisées à l'article 2 ne doit pas dépasser celle de la construction existante.  
En cas de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).

La hauteur des bâtiments annexes autorisés à l'article 2 ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture (ou à l'acrotère).

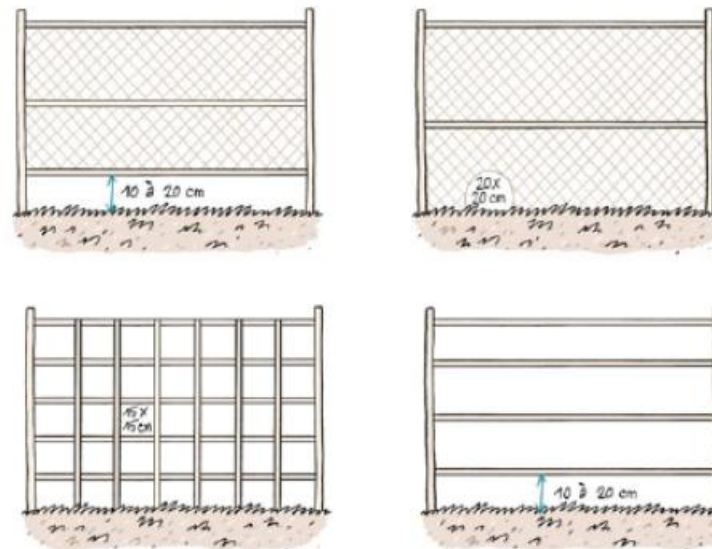
# Zone A

## ■ Clôtures

### Concernant les clôtures agricoles :

Sauf en cas de productions agricoles spécifiques (ex : plantation, maraîchage, élevage spécifique...), elles devront être discrètes et permettre le passage de la petite faune et faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Elles devront respecter les caractéristiques ci-jointes:

Concernant les autres clôtures → cf. zones UA et UB



Source : Bruxelles Environnement

## ■ Aspect extérieur

L'aspect extérieur des constructions et bâtiments, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords devront contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le paysage agricole.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Il est nécessaire, pour les abords de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion harmonieuse dans le site. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

*Adoucir l'impact visuel du bâtiment par le traitement végétal*



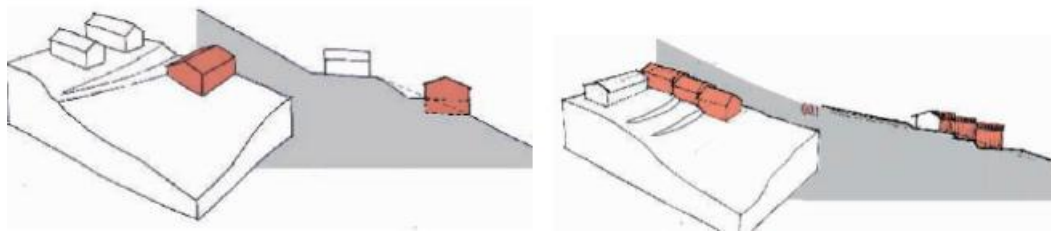
Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'implantation sur des lignes de crête est strictement interdite.

# Zone A

## ■ Aspect extérieur (suite)

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. Une implantation dans le sens des courbes de niveaux est en général préférable dans les pentes fortes ou pour les bâtiments de grande taille.

La forme du bâtiment devra s'adapter à la pente: un niveau semi-enterré ou un soubassement permettront de limiter les mouvements de terres et les terrassements dommageables pour le paysage (talus et plates-formes) et préserveront ainsi le profil du terrain naturel.



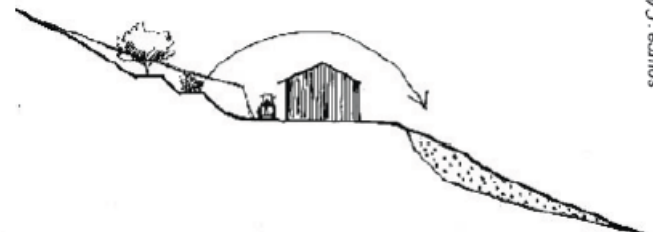
Lorsque le bâtiment peut être fractionné en demi-niveaux, une implantation en terrasse dans la pente permettra de générer une silhouette étagée qui accompagnera la topographie. Pour une stabulation, l'étéagement pourra se faire dans la longueur pour répondre au fonctionnement interne du bâtiment.

Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles, il est recommandé de ne pas éloigner les constructions nouvelles de la ferme existante mais au contraire de construire en mitoyenneté ou dans une forte proximité bâtie et ainsi associer neuf et ancien dans une silhouette globale. Pour certains projets de très grande taille, à l'instar des nouveaux bâtiments de stabulation qui sont sans rapport d'échelle avec les corps de ferme traditionnels, une implantation au contact immédiat bouleverserait l'harmonie d'ensemble. Dans ce cas, il est alors préférable d'installer ces ouvrages à l'écart de la ferme historique.

### • Façade

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).



source : CAUE69

*Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plates-formes remblayées dans la pente, un régalinge des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.*

# Zone A

## ■ Aspect extérieur (suite)

Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil.

Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment. Les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux brut sous réserve d'une mise en oeuvre soignée.

Les couleurs neutres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles. La teinte devra être choisie parmi le nuancier annexé au présent règlement.

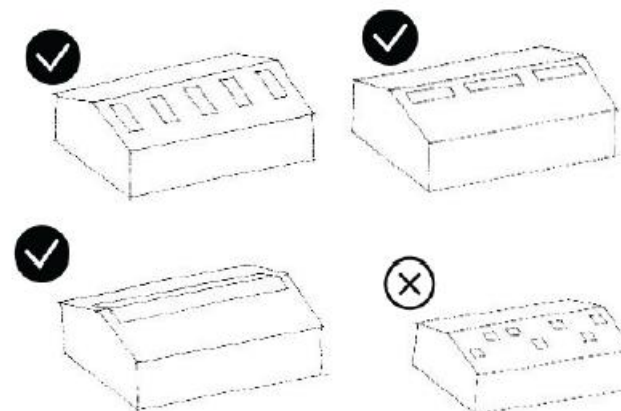
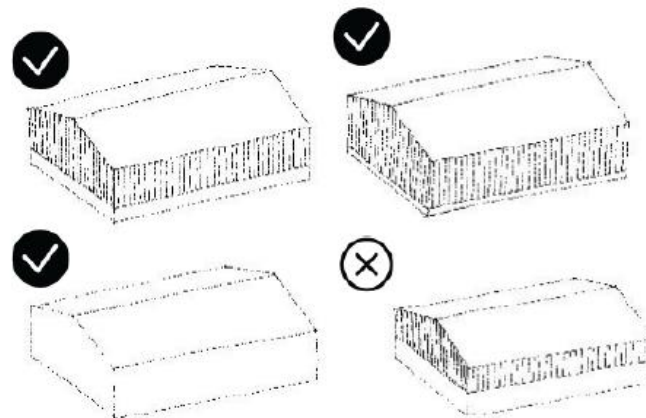
Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant ou pour les bâtiments d'élevage. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

### • Toiture

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants. Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture-gruyère».

Les toitures seront simples, généralement à pentes opposées. On privilégiera des pentes de toiture homogène en évitant les cassures.

La couverture du bâtiment peut être extrêmement perceptible en vision lointaine depuis les reliefs environnants. Outre la prise en compte du confort intérieur (éclairage naturel), on prendra donc soin d'étudier la répartition des ouvertures pour éviter de créer un effet de «toiture-gruyère».



Source : CAUE69

En cas de création d'un appentis accolé un bâtiment ancien, les mêmes pentes de toits devront être conservées afin de ne pas casser les effets de volumes.

Sauf bâtiments existants présentant une toiture différente, seules sont autorisées les tuiles plates, le zinc, les bacs acier ou les plaques ondulées de grandes dimensions. Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en couverture des constructions à destination agricole (la fonction agricole étant première sur ces bâtiments).

## ■ Aspect extérieur (suite)

### • Tunnels agricoles

L'implantation des tunnels doit tenir compte des ouvertures visuelles. A l'instar des nouvelles constructions, ces derniers devront veiller à :

- se rapprocher des masses végétales existantes
- ne pas être implantés sur une ligne de crête

La couleur du tunnel devra être uniforme et le vert et/ou le gris seront privilégiés. La couleur blanche est strictement interdite.

### • Aires de stockage

Dans la mesure du possible, les zones de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront placées à l'arrière de la ferme afin de ne pas dévaloriser les vues principales de la ferme.

On choisira de les disposer de telle manière qu'elles ne soient pas visibles depuis l'entrée de l'exploitation, les routes et chemins environnants et le cas échéant depuis les vallées ou points de vue lointains remarquables.



source : CAUE69

## 3 zones Naturelles (N) :

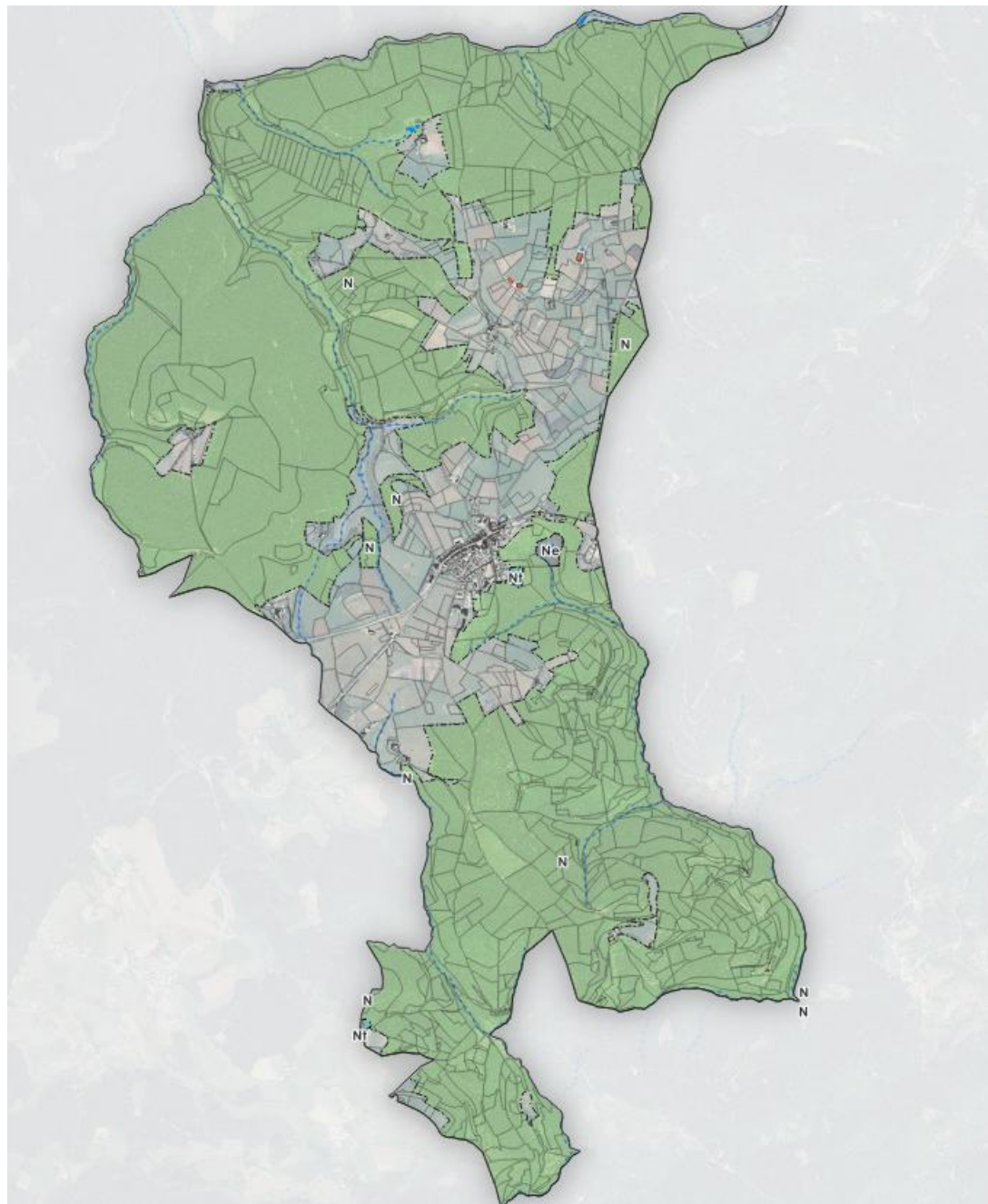
- **N = zone naturelle** 

zonage autorisant les constructions en lien avec une exploitation forestière + évolution des habitations existantes

- **Nt = secteurs à vocation touristique situés au sein d'espaces naturels**

2 secteurs : Domaine de Larsialas et La Chave 

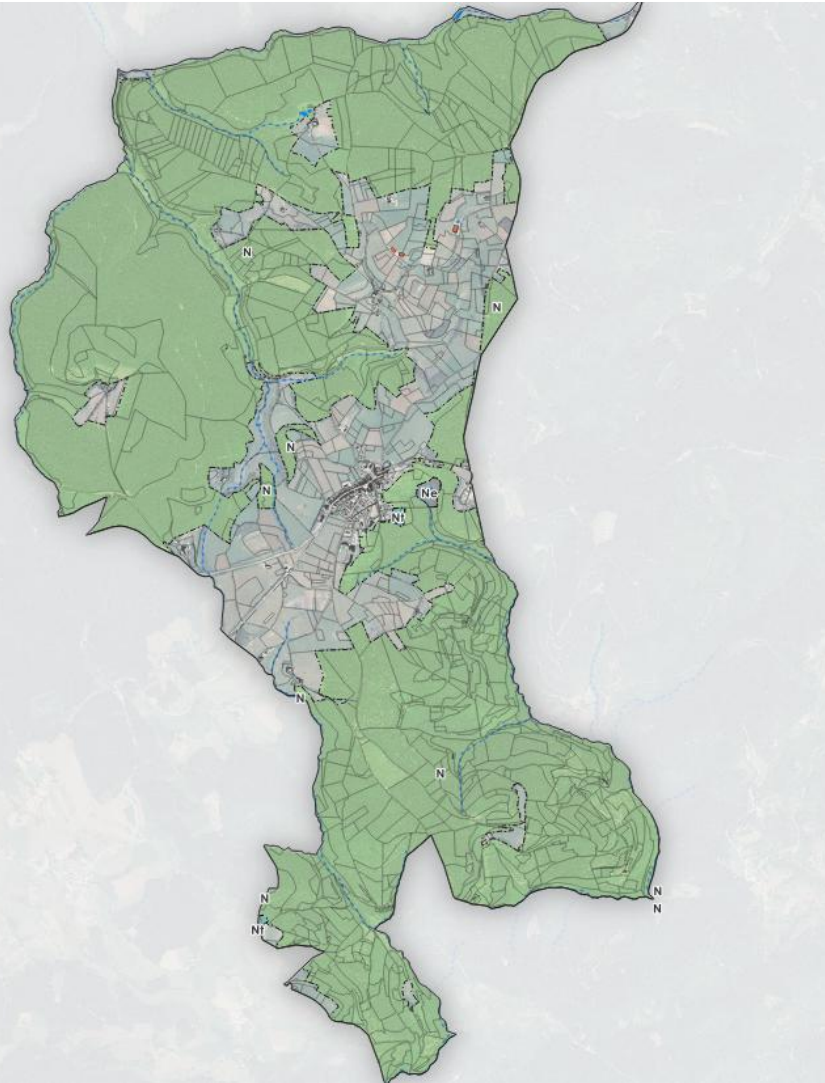
- **Ne = secteur correspondant à la station d'épuration** 



# Zone N

## Destinations et sous-destinations :

Constructions à usage de ...		N	Ne	Nt
<b>Exploitations</b>	Exploitation agricole ou forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
<b>Equipements d'intérêt collectif et service public</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salle d'art et de spectacles			
	Equipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie			
	Entrepôts			
	Bureaux			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			





## Zoom sur les zones Nt

2 secteurs fléchés à vocation touristique au sein de la zone naturelle :

### 1- Domaine de Larsialas



Projet :

- Espace bien-être (50 m<sup>2</sup>)
- Salle commune (entre 30 et 50 m<sup>2</sup>)

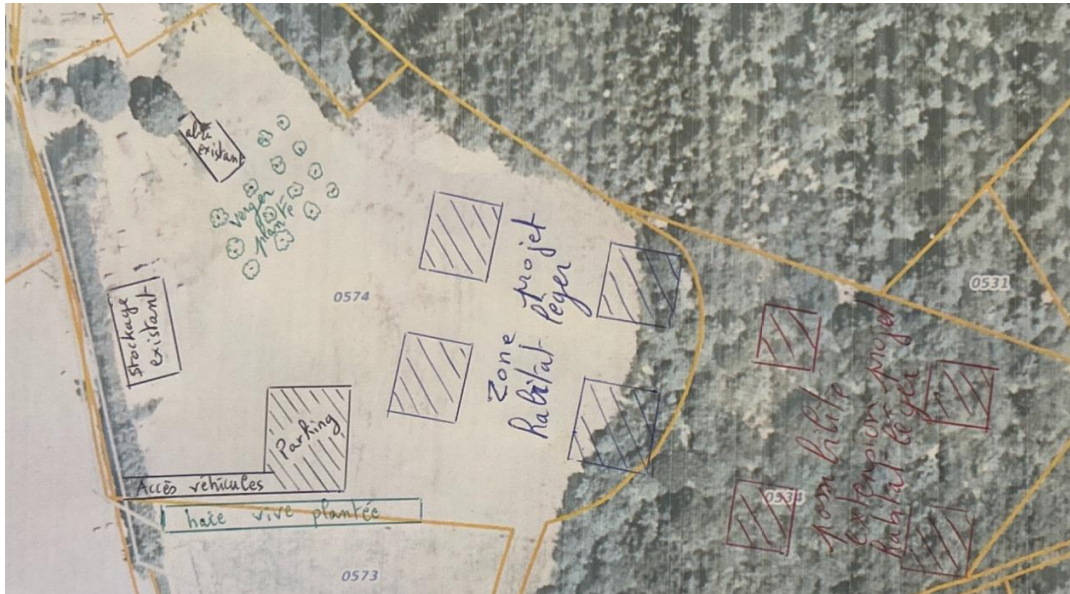
→ Création d'une zone Nt1 à prévoir pour délimiter précisément les futures constructions autorisées

**Zone de 150 m<sup>2</sup> environ à délimiter**



## Zoom sur les zones Nt

### 2- Projet d'hébergements insolites – La Chave



#### Projet :

- Création d'hébergements touristiques : 4 HLL (parcelle n°574) et 4 plateformes pour tentes nomades installées de manière saisonnière (3/4 mois par an)
- Emprise au sol : 20 à 50 m<sup>2</sup> max par hébergement insolite
- Hauteur : 5 mètres max

→ Création d'une zone Nt2 à prévoir pour délimiter précisément les futures constructions autorisées

# Prescriptions réglementaires

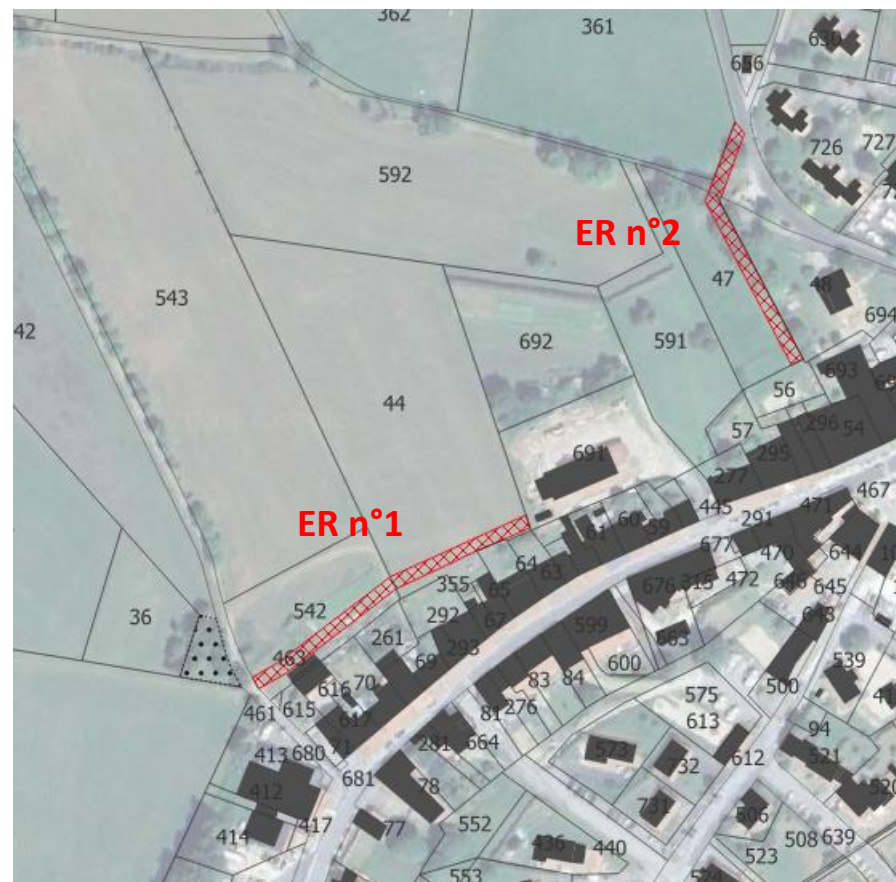
# Les emplacements réservés

- ✓ 2 emplacements réservés envisagés dans le village

ER n°1 = 635 m<sup>2</sup> : création d'une voirie

ER n°2 = 520 m<sup>2</sup> : création d'une voirie

**Objectif : desservir l'arrière des habitations du village afin que les habitants puissent stationner et ainsi libérer le stationnement le long du village.**



■ **Action 2 : Identifier et préserver les éléments naturels et bâtis caractéristiques de l'identité communale**

✓ **Inventaire en cours :**

- Arbres remarquables
- Éléments ponctuels
- Murs/murets en pierre



# La trame Verte et Bleue

## ■ Action 1 : Préserver la diversité des paysages

Le projet vise à :

- préserver les ensembles boisés ;
- protéger les alignements d'arbres et le réseau de haies
- maintenir les espaces agricoles

## ■ Action 2 : Préserver les fonctions écosystémiques de la forêt

## ■ Action 3 : Maintenir la fonctionnalité du corridor écologique identifié par le SCoT au Nord-Est de la commune

## ■ Action 4 : Préserver l'espace de bon fonctionnement des cours d'eau

Préservation de la ripisylve

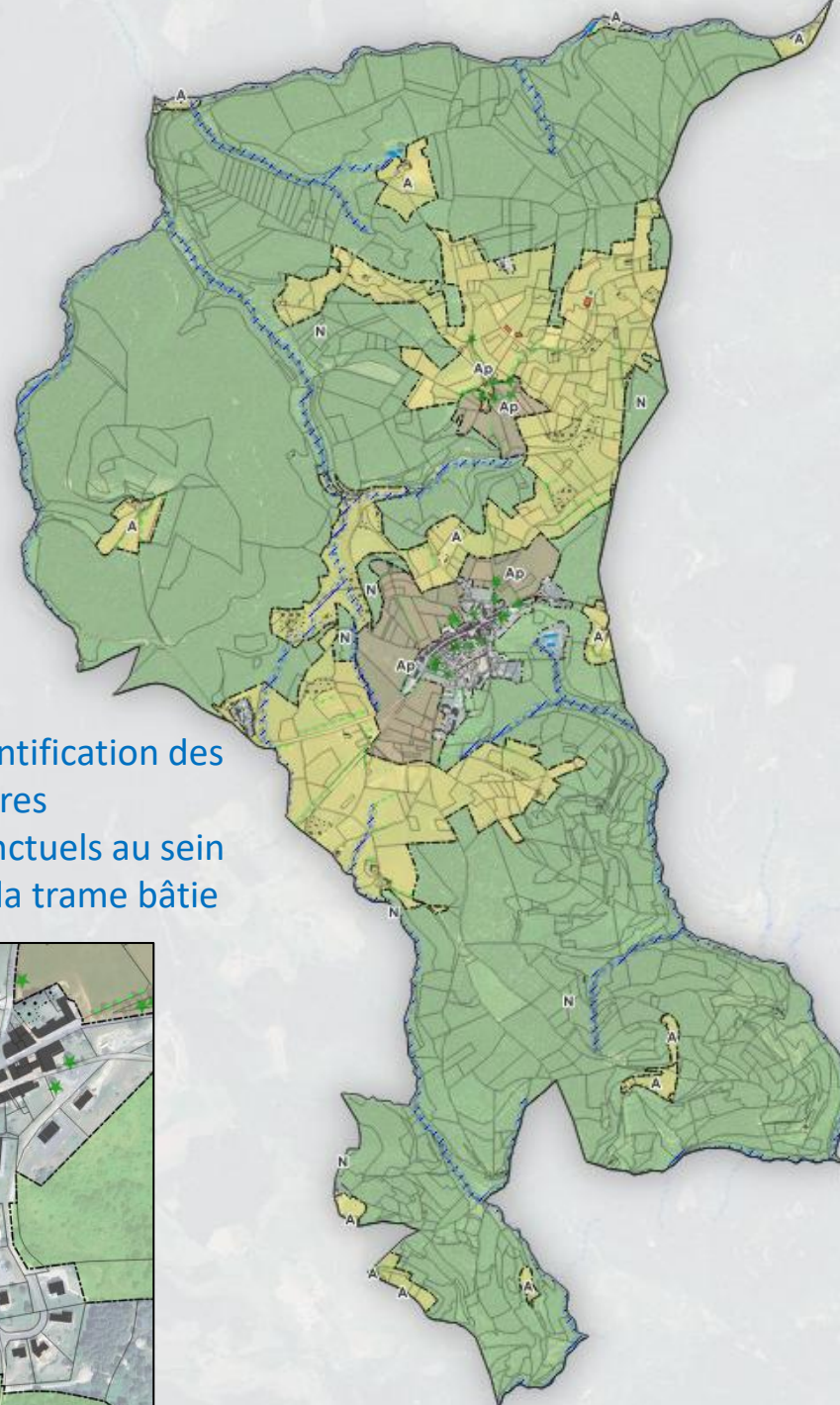
Identification des haies  
À préserver



Préservation des boisements  
au sein des zones A



Identification des arbres  
ponctuels au sein  
de la trame bâtie





# BILAN DE LA CONSOMMATION D'ENAF

## Rappel 2011-2020



Habitat  
1,8 ha



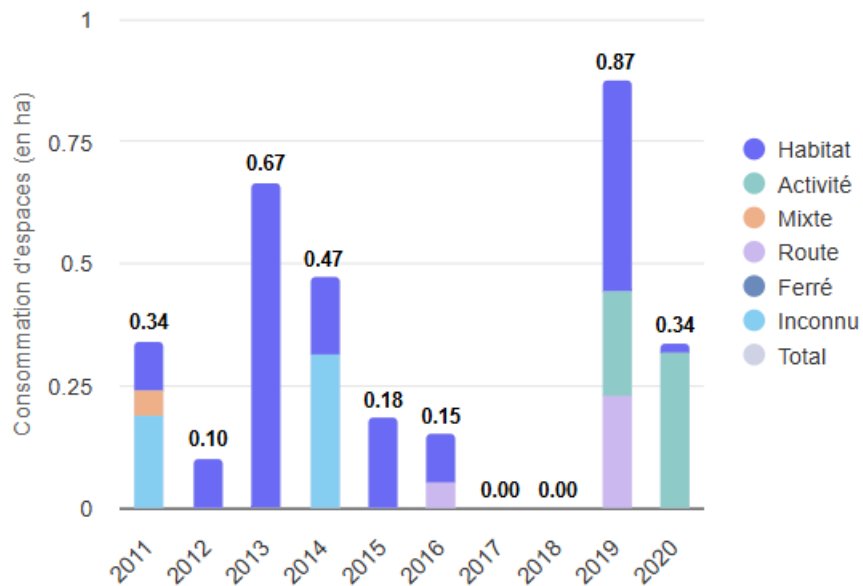
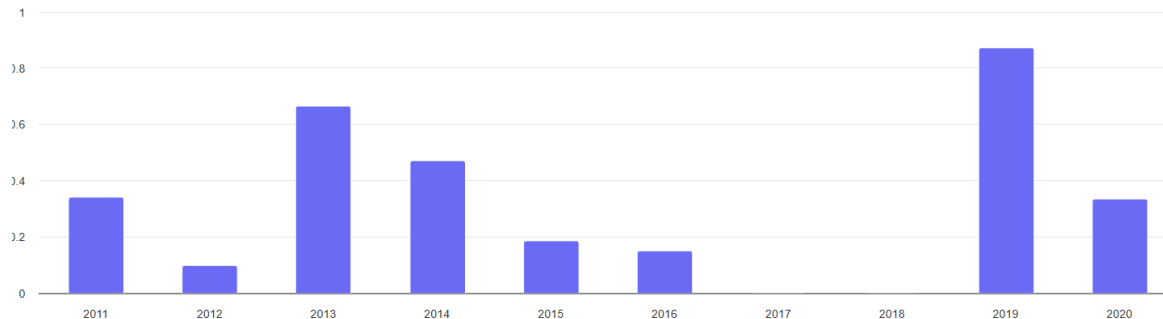
Économie  
0,5 ha

Autres  
0,8 ha



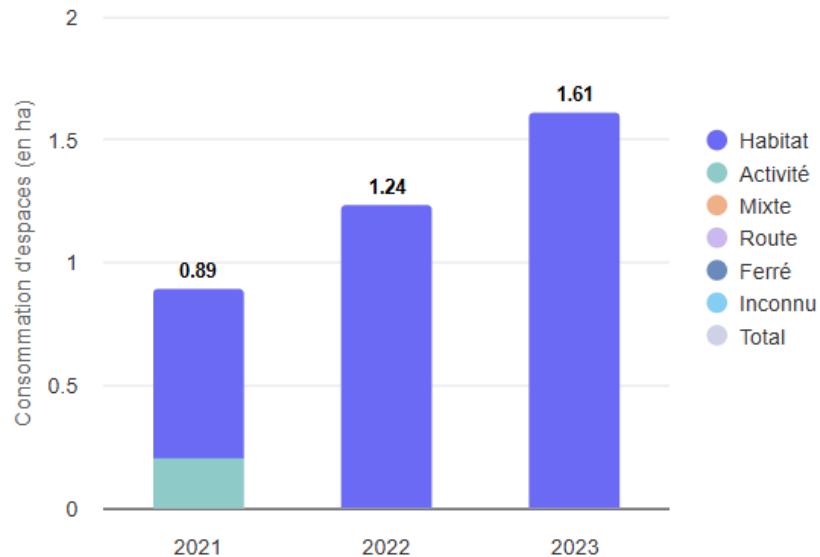
**3,12 ha**  
d'Espaces Naturels Agricoles et  
Forestiers (ENAF)

Consommation annuelle d'espaces NAF - Saint-Bonnet-le-Froid (2011 - 2020)



## Consommation 2021-2023

3,74 ha déjà  
consommés



**+3,74 ha**

Entre 2021 et 2023

D'après les données SITADEL : 11 logements autorisés entre 2021 et 2024

Extrait données SITADEL :

# ANNEE	# COMM	# TYPE_LGT	# LOG_AUT	# LOG_COM
<input type="text" value="Entrez une valeur"/>	<input type="text" value="43172"/>	<input type="text" value="Choisissez des valeurs"/> <input type="text" value="Tous Logements"/>		
2024	43172	Tous Logements	0	0
2023	43172	Tous Logements	7	0
2022	43172	Tous Logements	0	0
2021	43172	Tous Logements	4	4
2020	43172	Tous Logements	1	1
2019	43172	Tous Logements	1	0
2018	43172	Tous Logements	0	1
2017	43172	Tous Logements	1	0
2016	43172	Tous Logements	2	2
2015	43172	Tous Logements	4	1

## Projet PLU 2025-2035



*Habitat*  
22 logements neufs/ 1,2 ha d'ENAF

*Economie/Tourisme*  
**STECAL :**  
- 0,6 ha (si partie 1 uniquement)

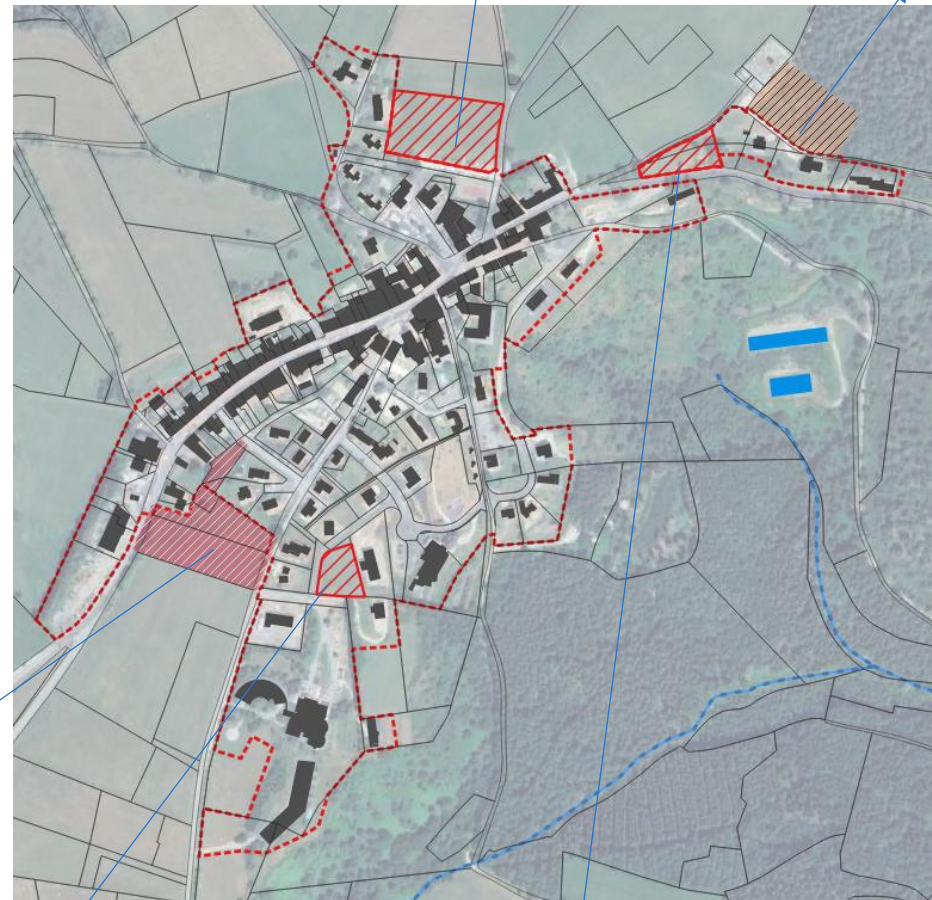
*Emplacements réservés (ER)*  
0,1 ha d'ENAF



**2025-2035**  
**1,9 ha d'ENAF**

Coup parti  
4 logts / ENAF = sur année 2021-2023 ?

1AUb  
0,5 ha / 4 logts



1AUa : 0,7 ha  
12 logts neufs

DC/ PC 1 logt

PC 1 logt





## Focus Loi ZAN et SCoT de la Jeune Loire

En théorie, le calendrier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec la Loi Climat et Résilience est le suivant :

- SRADDET (niveau régional) → 22 novembre 2024
- SCoT → 22 février 2027
- Commune → 22 février 2028

Le SRADDET AURA n'étant pas compatible avec la Loi **Climat et Résilience à l'échelle fixée par la loi, le SCoT peut solliciter une dérogation de l'application de -50% et maintenir son application sur le territoire de la Jeune Loire jusqu'en 2031**

**Cette dérogation est possible car le SCoT :**

- **a été approuvé moins de 10 ans avant la loi**
- **prévoit une réduction de la consommation d'ENAF de 1/3**

**Rappel des objectifs du SCoT :** Le DOO estime que, sur les 9 800 logements nécessaires à l'accueil des 15 400 nouveaux habitants au cours des 20 prochaines années, il sera nécessaire de construire environ 5 380 logements en extension, soit une extension de l'enveloppe bâtie totale du SCoT d'environ 5,8% en prenant en compte la rétention foncière.

**Par ailleurs, les communes ne disposant pas assez de potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie peuvent dépasser les pourcentages cités ci-dessus à condition que cette disposition soit justifiée dans le rapport de présentation.**



## Focus Loi ZAN et SCoT de la Jeune Loire



Enveloppe bâtie réalisée par le SCoT = 26,3 ha  
Dont 15,6 ha sur le centre-bourg

Enveloppe bâtie délimitée par VERDI = 16,4 ha → centre-bourg

Extension de l'enveloppe bâtie = entre 5,8% et 8,8% selon les objectifs du SCoT => Entre 0,8 ha et 1,4 ha

=> 1,2 ha réparti sur 2 secteurs

Rappel densité SCoT pour les villages = 10 logts/ha  
→ Densité augmentée pour réduire consommation d'ENAF

Coup parti  
4 logts / ENAF = sur année 2021-2023 ?

1AUb  
0,5 ha / 4 logts



1AUa : 0,7 ha  
12 logts neufs

DC/ PC 1 logt

PC 1 logt



# PROCHAINES ETAPES



## Calendrier prévisionnel

Débat n°2 du PADD > avril ou mai 2026

Réunion de travail : finalisation pièces graphiques et réglementaires > mai 2026

Réunion publique : présentation des pièces graphiques et réglementaires > mai/juin 2026

Arrêt du PLU > début juillet 2026 (*rappel : 2 mois entre débat PADD et arrêt*)

*Consultation des PPA = mi-juillet à mi-octobre*

*Enquête publique = novembre/décembre*

*Approbation = début 2027*