VILLE DE Roanne
Le goût de bien vivre

APPROBATION: 14 décembre 2016
MODIFICATION :

Plan Local d'Urbanisme

4 Règlement

epures
Agence d'urbanisme de la région stéphanoise

Sommaire

Sommaire 3

Dispositions générales 5

CHAPITRE I : Dispositions générales 5

CHAPITRE II : Dispositions générales techniques 22

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA 32

Dispositions applicables aux zones urbaines 32

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB 42

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC 51

CHAPITRE V– Dispositions applicables à la zone UL 57

CHAPITRE VI– Dispositions applicables à la zone UE 61

CHAPITRE VIII– Dispositions applicables à la zone AU 66

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 66

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières 70

CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone N 72

Annexes 76

1- Liste des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. 78

2- Notice explicative gestion des eaux pluviales 80

Dispositions générales

CHAPITRE I : Dispositions générales

ARTICLE DG 1 – Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Roanne et fixe les conditions d'utilisation des sols, sous réserve du droit des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur.

ARTICLE DG 2 – Portées respectives du règlement à l'égard des autres législations

A - Sont et demeurent applicables au territoire communal les articles du code de l'urbanisme suivants :

– **R 111.2 :** refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

– **R.111.4 :** refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

– **R111.15 :** le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

– **R 111.21 :** refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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 - Restent applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L111.8, L 111.9, L 111.10, L 123.5, L123.7, et L 313.2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations qui sont :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
– soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
– soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).

3. Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

4. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce, pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L 313.2 - alinéa 2).

C - Prévalent sur les dispositions du PLU

- **Les servitudes d'utilité publique** affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont situés dans les annexes du PLU (N° 7a et 7b).

- Les législations relatives aux **installations classées, aux carrières, et aux gravières** en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements.

- **Le code du Patrimoine** et notamment son livre V et le décret 2004- 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive et notamment l'article 7. Ces dispositions demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des zones archéologiques de saisine définies sur la ville de Roanne par l'arrêté préfectoral en date du 18 juillet 2003 (cf dossier des annexes).

Dans cette perspective, la procédure de consultation du service régional de l'archéologie (D.R.A.C. Rhône-Alpes) prévue par le décret précité, devra être notamment mise en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à l'intérieur de ces périmètres à sensibilité archéologique. La procédure de consultation concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme (autorisation de lotir, permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir, demande d'installation et travaux divers).

- La loi du 31 décembre 1976, (article 72), relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées.

- La loi n° 85.409 du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau.

- La loi du 3 janvier 1992 relative à la protection des ressources en eau.

- La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- La loi du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages.

- La loi du 2 février 1995 renforçant la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de l'environnement, et créant un nouvel article L 111-1-4 du code de l'urbanisme.

- La loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire.

D. Demeurent applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de la Santé Publique.

- Le Code Civil. Le pétitionnaire devra respecter notamment les questions d'ensoleillement.

- Le Code de la Construction et de l'Habitation.

- Le Code de la Voirie Routière.

- Le Code Général des Collectivités Territoriales.

- Le Code Rural et Forestier.

- Le Code de l'Environnement.

- Le Règlement Sanitaire Départemental.

E - Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

Selon l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le PLU de Roanne s'oppose à l'application de cet article. Les distances aux limites séparatives et aux emprises publiques s'apprécient pour chaque lot d'une opération.

F- Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des

zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements), les aménageurs ou constructeurs et les lotisseurs sont tenus de réaliser à leur charge les ouvrages de télécommunications en souterrain entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau public existant. Les ouvrages de télécommunications devront être réalisés en conformité avec les documents officiels en vigueur à la date de dépôt de la demande de permis de construire.

ARTICLE DG 3 - Constructions soumises à permis de construire et réglementation relative à divers modes d'utilisation du sol soumis à autorisation préalable et à déclaration

Rappel : Le permis de construire devra comporter des documents permettant d'apprécier l'insertion du projet par rapport aux bâtiments existants situés dans son environnement.

Le code de l'urbanisme stipule que l'édification d'une clôture et/ou le ravalement de façades situés dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé de soumettre ces travaux à déclaration doit être précédée d'une déclaration préalable.

D'après le code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans une commune ou partie de commune où le Conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE DG 4 - Protection des lacs, plans d'eau et cours d'eau

Sur tout le territoire de la commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne peuvent être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 65.409 du 28 mai 1965), ces espaces ne peuvent être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc.

ARTICLE DG 5 - Constructions soumises aux prescriptions d'isolement acoustique

Les constructions réalisées dans les périmètres affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres routières et ferroviaires (cf. annexe : pièce n° 10 du PLU), devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique définies dans les arrêtés du 9/01/95 et 30/05/96 figurant en annexe du PLU.

ARTICLE DG 6 - Division du territoire en zones

Selon l'article R.151-14 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

A- Les zones urbaines

Article R*151-18 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

ZONE UA : cette zone correspond aux quartiers denses du centre-ville. Le secteur portant l'indice « g » correspond aux abords de la gare, où toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

ZONE UB : cette zone correspond aux faubourgs de la commune (Mulsant, Clermont et Paris) ainsi qu'aux secteurs d'habitat collectif tels que le quartier du Parc, du Mayollet, Bourgogne etc...

Le secteur portant l'indice « g » correspond aux abords de la gare, où toute opération de construction doit présenter une densité minimale.

Les secteurs portant l'indice « z » correspondent aux zones d'aménagement commercial, où toute construction de commerce est autorisée.

Le secteur portant l'indice « gv » correspond à la zone d'accueil des gens du voyage.

ZONE UC : cette zone correspond aux extensions pavillonnaires des différents quartiers de la ville.

ZONE UE : cette zone est destinée aux activités économiques.

ZONE UL : cette zone correspond à des secteurs réservés à certains équipements : sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration.

Les secteurs hachurés correspondent aux zones incluses dans l'enveloppe inondable du futur PPRNPi de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan.

B – Les zones à urbaniser

Article R*151-20 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une

capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ZONE AU : cette zone insuffisamment équipée localisée sur le secteur de Varennes est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation, principalement à vocation résidentielle. Son ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2026 et nécessitera une modification du PLU.

C – Les zones de richesse naturelle à protéger.

Article R*151-24 et R*151-25 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels ; soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

ZONE N : secteur naturel, en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, et d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

ZONE NS : cette zone correspond aux espaces publics remarquables situés en milieu urbain.

ZONE NJ : cette zone correspond aux jardins familiaux de la commune.

ZONE NL : cette zone correspond à des secteurs réservés à certains équipements : sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration.

Les secteurs hachurés correspondent aux zones incluses dans l'enveloppe inondable du futur PPRNPi de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan.

D – Les espaces boisés à conserver

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée au Plan de zonage.

E – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts

Ils sont repérés selon un quadrillage, conformément à la légende portée aux plans de zonage (pièces n°5a et 5b) et sont énumérés dans le document n°6 du dossier.

F– Les alignements commerciaux à préserver

Ils sont identifiés selon un linéaire, conformément à la légende portée au plan des contraintes (pièce 7b).

ARTICLE DG 7 - Adaptations mineures

A - Selon l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme : "Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes."

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisme et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. Aucune adaptation mineure ne peut être apportée aux articles 1 et 2 du règlement de chaque zone.

B - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

C - Dans le cas d'opération d'ensemble de constructions, des adaptations aux articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 13 peuvent être tolérées dans le but d'améliorer la qualité de l'urbanisme et le cadre de vie (insertion dans le site, composition urbaine, qualité des espaces publics) dès lors qu'une étude préalable d'aménagement est conduite en concertation avec la commune et l'autorité qui délivre les autorisations de construire et dans la mesure où les règles générales d'urbanisme (Code de l'Urbanisme) sont respectées vis-à-vis des propriétés riveraines.

ARTICLE DG 8 - Accès, voiries et stationnement

A. Règles générales en matière d'accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Il doit être adapté à l'opération, aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Tout accès charretier doit consommer le minimum de linéaire de voirie publique. Ainsi, dans le cas d'un portail desservant un projet d'habitat individuel ou d'activité de type artisanal, la largeur maximale mesurée entre les piliers de devra pas excéder les 4 mètres sauf si la configuration des lieux rend nécessaire une distance supérieure.

Lorsque le terrain est bordé de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présente une gêne ou un risque pour la sécurité routière est interdit.

Pour chaque unité foncière, les possibilités de création d'accès carrossables à la voie publique sont limitées à un accès par parcelle et/ou par tranche de 30 m de façade sur une voie publique, et sous réserve du respect des conditions de sécurité ; sauf dans le cadre d'une autorisation délivrée pour un permis groupé ou un permis d'aménager.

Les garages et les portails doivent être disposés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules puissent se faire en dehors de la voie de circulation et dans les meilleures conditions de visibilité et de sécurité.

L'aménagement des accès doit respecter l'écoulement des eaux pluviales de la voie, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si celle-ci se situe en dénivelé.

Les accès directs sur la RN7 et le Boulevard Ouest (RD300) sont interdits.

B. Limitation des accès en bordure des routes départementales

Le long des routes départementales n° 39, 43, 53, 84, 207 et 482, la création et la modification des accès sont soumises à l'obtention préalable d'une permission de voirie instruite au nom du département, par le service gestionnaire, au titre de l'article L113-2 du code de la voirie routière.

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

Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public et de moindre importance, en application de l'article R111-6 du code de l'urbanisme.

Un seul accès sera autorisé par tènement d'origine et il devra être commun aux éventuelles divisions ultérieures.

Au-delà des portes d'agglomération, ils seront limités et devront être regroupés.

Dans les zones à urbaniser (AU) et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisants, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

C. Marges de recul

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter. Elles s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles doivent aussi être prises en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

	MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE	
Numéro	Habitations	Autres constructions
RD482	35m si dérogation à la loi Barnier 75m si application loi Barnier	25m si dérogation à la loi Barnier 75m si application loi Barnier
RD43	15m	15m

Recul des constructions :

En bordure de routes départementales et au-delà des portes d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites

sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau précédent, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

Recul des obstacles latéraux :

Dans un objectif de sécurité, l'implantation des ouvrages en bordure de voie ne doit pas restreindre les conditions de visibilité sur l'itinéraire, et notamment dans les carrefours et ne doit pas constituer d'obstacle dangereux. Ainsi, en concertation avec les demandeurs, sont recherchées la ou les implantations la ou les plus éloignées possibles du bord de la chaussée et au-delà des fossés et/ou des équipements de sécurité.

Recul des extensions de bâtiments existants :

Les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles.

Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées à l'intérieur de ces marges, si elles n'aggravent pas la situation par rapport à la route.

Le projet d'extension ne devra pas, en outre, réduire les distances de visibilité des usagers de la route, notamment en intérieur des courbes, ainsi que les possibilités d'aménagements futurs des routes départementales.

Autres dispositions :

Les constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés en limite (entre la limite de parcelle et la marge de recul imposé) du domaine public communal ou départemental, le long des routes départementales, sous réserve de ne pas présenter un danger pour la sécurité publique.

D. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, et des véhicules de collecte des déchets. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront être compatibles avec un aménagement d'ensemble de la zone.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent présenter des caractéristiques identiques à celles des voies publiques existantes et avoir en particulier une largeur totale (avec trottoirs) minimale de 6 mètres. En fonction de la configuration des lieux (étroitesse du terrain d'assiette, nombre de parcelles desservies), la largeur totale minimale peut être ramenée à 5 mètres.

Les voiries qui présentent un traitement de surface imperméable seront réduites à l'axe de desserte principal. Les voiries « secondaires » seront traitées en revêtement perméable, permettant une meilleure gestion des eaux de ruissellement et une proportion minérale/« naturelle » favorisant une meilleure intégration paysagère.

Les voies nouvelles doivent par ailleurs garantir la sécurité des piétons, en offrant notamment un trottoir adapté à la circulation des personnes à mobilité réduite.

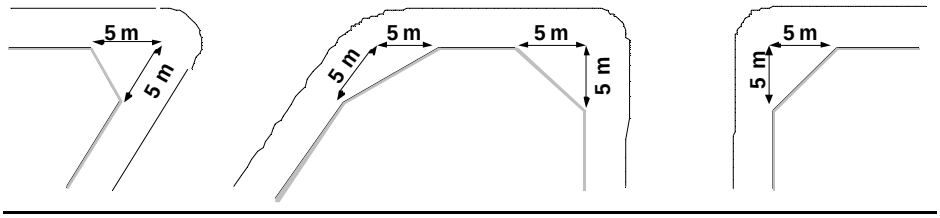
Toute voirie destinée à devenir publique devra inclure des aménagements spécifiques pour la circulation cycliste qui s'inscriront dans un plan global et cohérent de desserte de la ville et de l'agglomération.

E. Construction dans les carrefours

Les carrefours seront aménagés de telle manière que la visibilité sera suffisante pour les véhicules, les cyclistes et les piétons ou tout autre usager de la route.

L'alignement constitue la limite entre le domaine public routier et les propriétés riveraines. Il sert de référence à la nature de l'implantation des constructions (en retrait ou non) le long des voies publiques, mais aussi le long des parcs de stationnement public ou à usage public, des voies privées, le long des cours d'eau, des jardins ou parcs publics.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, pour toute construction ou clôture nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, il doit être établi à l'angle des deux alignements un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La distance de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5m. Cette obligation subsiste dans le cas où l'un ou les deux alignements sont ceux d'une voie privée.



Des adaptations demeurent possibles au regard de la largeur des voies et de la configuration des lieux.

Le pan coupé peut ne concerner que les parties situées en rez-de-chaussée et au premier étage. Dans ce cas, une distance verticale minimale de 5 mètres est demandée entre le niveau de la voie publique et celui de la partie non concernée par le pan coupé.

Pour dégager la visibilité dans les intersections, il peut être également imposé à l'angle des deux alignements que la clôture (quelle que soit sa nature : minérale, végétale …) n'excède pas 1m de hauteur.

F. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Dans toutes les zones, des places de stationnement automobile doivent être spécifiquement réservées aux personnes handicapées.

Dans le cadre d'une construction neuve, il sera demandé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement jusqu'aux T2 et 1.5 à partir du T3. Les aménagements nécessaires au stationnement deux roues (non motorisés) doivent être également prévus (local ou emplacement) : pour les immeubles d'habitation collective, 1 place pour 3 logements.
- pour les immeubles de bureaux ou de services localisés dans le centre-ville (zones UA et UBg), 1 place pour 80 m2 de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.
- pour les immeubles de bureaux ou de services localisés en dehors du centre-ville, 1 place pour 50 m2 de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.
- pour les surfaces commerciales à partir de 100 m² de surface de vente, 1 place pour 50 m² de surface de vente et réserves.
- pour les restaurants, 1 place pour 20 m² de salle de restauration.
- pour les hôtels, les foyers, les résidences pour personnes âgées, 1 place pour 4 chambres ou studios.
- pour les résidences étudiantes, 1 place pour 2 chambres ou studios.
- pour les salles de spectacle et de réunion, pour les lieux de culte, et pour les équipements sportifs, 1 place pour 10 fauteuils.
- pour les activités industrielles, 1 place pour 80 m² de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'emplois. A ces espaces à aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
- pour les établissements hospitaliers, médicalisés ou spécialisés, 1 place pour 3 lits.

Pour les autres établissements, la règle applicable est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Selon la surface des bâtiments, le nombre de places exigé se fera à l'arrondi supérieur (exemple : pour un bâtiment industriel de 200m², il sera demandé 3 places de stationnement).

Modalités d'application :

S'il est démontré qu'il est techniquement impossible d'aménager des garages ou des aires de stationnement automobiles sur la parcelle où doit s'édifier la construction, le stationnement devra être réalisé sur une parcelle proche, c'est-à-dire à moins de 300 mètres par le chemin piéton le plus direct, cette réalisation devant subordonner la délivrance d'un certificat de conformité.

Si cette solution ne peut être mise en œuvre, le constructeur devra s'acquitter de cette obligation, conformément aux articles L.151-4, L.322-7-1 et R.332-17 du Code de l'Urbanisme en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation, transformation ou extension de bâtiments existants.

Par ailleurs, les opérations de construction de logements sociaux (locatifs ou en accession réalisés par ou pour le compte du bailleur social) ainsi que les opérations de construction d'équipements publics ou d'intérêt général sont exonérées de places de stationnement si des possibilités de stationnement existent à moins de 300 mètres par le chemin piéton le plus direct sur un parking public ou un ensemble de places de stationnement situé à proximité.

G. Stationnement vélo

Le stationnement des vélos correspondant aux constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera demandé pour toute construction nouvelle à usage collectif un emplacement (extérieur ou intérieur) ou un local dédié au stationnement vélo et indépendant de locaux annexes dédiés à d'autres usages :

- pour les immeubles d'habitation collective, 1 place pour 3 logements ;

- pour les immeubles de bureaux ou de services et pour les immeubles d'activités, 1 place pour 50 m2 de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.

ARTICLE DG 9 - Les reconstructions en cas de sinistre

A - Zones urbanisées

La reconstruction de bâtiments sinistrés n'est possible que dans les conditions fixées dans le règlement particulier de la zone considérée. Toutefois pour des

raisons de sécurité (élargissement de voie par exemple) un retrait pourra être exigé par rapport à l'emprise publique ou à la voirie.

B - Zones naturelles

La reconstruction dans un volume sensiblement identique, sur le même terrain et pour la même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du PLU, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les cinq ans suivant le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (déclaration à l'assurance et récépissé).

Ce délai de cinq ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée. Des prescriptions concernant notamment l'implantation, la hauteur, l'aspect des constructions, pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 10 –Permis de démolir

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 11 – Orientations d'aménagement et de programmation

Outre le présent règlement, les actions ou opérations devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, le cas échéant (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme).

ARTICLE DG 12 – SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

Au titre de l'article L123.1.5.II.4ème alinéa du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU délimite, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, sur ces secteurs identifiés, des logements accessibles socialement devront être réalisés suivant le pourcentage indiqué dans le document « secteurs de mixité sociale ».

ARTICLE DG 13 – Elément à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés au document graphique (pièce n°7 du dossier) les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à

requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Leur liste figure également en annexe du présent règlement.

La démolition de ces bâtiments est interdite. Toutefois, une démolition partielle peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

ARTICLE DG 14 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

La commune est concernée par des risques d'inondation de la Loire, du Renaison, du Rhins, et de l'Oudan. Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation est en cours d'élaboration.

Dans l'attente de l'approbation du futur PPRNPI de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan, l'enveloppe de la zone inondable a été reportée au plan de zonage du présent PLU : les zones sont hachurées.

En conséquence, à l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, une consultation de la cellule risque de la DDT de la Loire pour avis hydraulique devra avoir lieu dès lors qu'une construction est envisagée pour étudier la faisabilité du projet. Les autorisations d'occupation du sol, après avis de la cellule risques, sont délivrées en application des principes des circulaires :

- du 24 janvier 1994 relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables (JO du 10 avril 1994) ;
- du 24 avril 1996 relative aux dispositions applicables aux bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).

ARTICLE DG 15 – Hélistation

Afin de protéger les axes d'atterrissage et de décollage des hélicoptères de l'hôpital de Roanne, le périmètre de l'hélistation est reporté dans les pièces graphiques (pièce n°7b- Plan des contraintes).

Dans ce périmètre, toute construction doit faire l'objet d'une consultation des services de l'aviation civile.

ARTICLE DG 16 - Lignes de transport d'électricité

Les règles de prospect, d'implantation de hauteur, définies dans le présent règlement ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées dans les servitudes.

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis, Réseau de Transport d'Electricité (RTE) se réservant la possibilité de

les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou (et) techniques.

CHAPITRE II : Dispositions générales techniques

ARTICLE DG 17 : DEFINITIONS DE BASE

A- Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111.1 et L 112.1 du Code de la Voirie Routière).

B- Coefficient d'emprise au sol (C. E. S.)

Le coefficient d'emprise au sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

C- Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

D- Hauteur

Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage pour les toitures en pente ou acrotère pour les toitures terrasses). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus de ce calcul.

La hauteur absolue d'une construction en limite séparative est calculée à partir du niveau du terrain sur lequel est réalisée la construction.

En ce qui concerne les constructions élevées en retrait par rapport à l'alignement, à moins de 15 mètres d'une voie mais en contre haut de celle-ci, la hauteur absolue se définit à partir de la cote de nivellement de la voie.

Hauteur relative :

La hauteur relative des constructions est définie à partir de la distance comptée horizontalement en tout point d'une construction nouvelle et tout point de la construction opposée par rapport à l'alignement et par rapport à la limite séparative. Ce point est, pour chacune des constructions, celui situé le plus en retrait de la façade. Les balcons, saillies et autres éléments en débord des façades n'entrent pas dans le calcul de la hauteur relative.

Pour toute construction édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative applicable à la construction située en bordure de la voie la plus large sera également celle applicable à la construction située en bordure de la voie la plus étroite. Cette disposition devra s'appliquer dans le respect de la règle d'éclairement des baies du (ou des) bâtiment(s) opposé(s), permettant ainsi de préserver l'éclairement des pièces d'habitation, d'activités ou de bureaux.

E- Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots et qui, en vertu de l'article R421-19, est soumis à la délivrance d'un permis d'aménager.

ARTICLE DG 18 - Desserte par les réseaux

A. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'usage d'eau potable pour son fonctionnement, doit être raccordée au réseau public de distribution. Le compteur d'eau potable sera implanté en limite de propriété. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

Disconnection : Toutes les mesures doivent être prises pour protéger le réseau public d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, par un dispositif agréé.

B. Assainissement

Les nouvelles constructions doivent mettre en place un réseau séparatif, même si le réseau existant est unitaire.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle produisant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par des canalisations souterraines. Ce raccordement est à la charge du propriétaire.

S'il n'existe pas de réseau, ou en cas d'impossibilité technique, l'assainissement individuel peut être admis sous réserve du respect de la règlementation en vigueur, et le cas échéant des prescriptions énoncées par une étude d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome.

Les installations d'assainissement prévues devront être précisées dans le dossier de permis de construire (technique utilisée, dimensionnement, positionnement sur le terrain…). Ces installations sont à la charge du propriétaire.

Les eaux usées ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, lorsque le réseau séparatif existe.

Eaux pluviales :

Toute construction imperméabilisant les sols doit assurer une gestion et rétention des eaux pluviales sur la parcelle, adaptée à l'opération, au sol et à l'exutoire.

Dans les zones sensibles : La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans.

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les

évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 5 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

Zones peu sensibles : La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans[1].

Dans le cas où il a été démontré qu'il était impossible d'infiltrer la totalité des eaux pluviales, le demandeur cherchera à en infiltrer le maximum. Les excédents d'eau seront alors stockés par des ouvrages de rétention pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont :

- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

Ces débits de fuite seront envoyés vers le milieu naturel. Dans le cas où il a été démontré qu'un raccordement à un fossé ou à un séparatif pluvial était impossible, le rejet se fera au réseau d'assainissement unitaire.

C. Réseaux secs

Les réseaux secs (télécommunication, gaz, électricité) sont à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur.

Electricité :

Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité devront être réalisés en souterrain.

---

[1] *Evènement pluvieux d'occurrence décennal : statistiquement, cette pluie a 1 chance sur 10 de se produire au cours d'une année. Ainsi, en moyenne, cette pluie se produit une fois tous les 10 ans.*

Gaz :

Les réseaux de distribution de gaz, devront être réalisés en souterrain.

Télécommunications- réseaux numériques :

L'ensemble des nouveaux réseaux de télécommunications (téléphone, réseau cablé, fibre etc.) sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Eclairage :

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

ARTICLE DG 19 – Les affouillements et exhaussements

Conformément au Code de l'Urbanisme, les affouillements et exhaussements d'une surface supérieure à 100 m^2 et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres doivent faire l'objet d'une autorisation. Ces travaux ne pourront être autorisés que si, ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et activités admises dans la zone concernée.

ARTICLE DG 20 - Aspect extérieur

A - Insertion des constructions dans le site

Les constructions nouvelles (constructions principales et annexes, agrandissements, clôtures) doivent être réalisées en harmonie avec l'existant, notamment dans leur style, leur implantation, leurs abords, leur volume, leur sens de faîtage, leur aspect général ou certains détails de façades. L'architecture et les formes urbaines contemporaines sont toutefois privilégiées.

Les terrains et les constructions doivent être entretenus afin que la propreté et l'aspect général de la zone dans laquelle ils se situent n'en soient pas altérés. Le dépôt en plein air de ferrailles, matériaux de démolition (non liés à un chantier de démolition), déchets, véhicules détériorés et désaffectés, est proscrit.

B - Aspect des constructions

Généralités

La couleur des constructions sera conforme au nuancier applicable sur l'ensemble de la commune.

Les constructions dont l'aspect général ou des détails architecturaux relèvent d'une architecture étrangère à la région sont proscrites.

Les imitations de matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont interdites. Les briques creuses et les agglomérés doivent être, quant à eux, obligatoirement enduits.

Les principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs sont à respecter.

Les immeubles réalisés en alignement devront respecter l'épanellage (le rythme des masses bâties) existant et ne pas provoquer de rupture dans l'harmonie des hauteurs.

Toitures

Afin de respecter l'architecture régionale, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%, sauf indication contraire dans le règlement de la zone.

Toutefois, les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les toitures en fibrociment sont interdites. Celles qui contiennent de l'amiante doivent être systématiquement remplacées à l'occasion de travaux d'aménagement.

Façades

Pour les immeubles situés en alignement de rues et construits en limite les uns par rapport aux autres, une harmonie et une cohérence dans les couleurs doit être recherchée de manière prioritaire.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'échelle et le rythme architectural des bâtiments sur lesquels elles se positionnent et doivent tenir compte de ses caractéristiques (rythme des travées, correspondance avec les fenêtres ou éléments de style, grandes verticales de la façade concernée).

Les couleurs et matériaux utilisés doivent se faire en harmonie avec les vitrines avoisinantes.

Les portes d'accès en rez-de-chaussée hors devanture doivent être maintenues.

Les vitrines sont limitées au niveau rez-de-chaussée sauf dans le cas d'une augmentation de la surface commerciale ou de vente à l'étage.

Le maintien de l'ancien (boiseries en particulier) doit être privilégié.

Equipements techniques

Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les panneaux solaires devront s'intégrer harmonieusement à la toiture : position des panneaux, coloris…

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les climatiseurs sont autorisés mais doivent être intégrés aux façades, et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme).

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne, et le respect des normes d'accessibilité, cette saillie pourra être refusée ou réduite.

Les caissons pour volets roulants doivent être prioritairement installés en intérieur. S'ils sont installés à l'extérieur, ils ne doivent pas dépasser de l'embrasure des ouvertures et devront être dissimulés derrière des lambrequins en bois colorés ou métalliques.

Abords et espaces extérieurs des constructions

Les espaces extérieurs (espaces verts, parcs, jardins, etc.) doivent être plantés et faire l'objet d'un aménagement spécifique.

Tout système empêchant la vue direct sur fonds voisins, autre qu'un mur plein, est autorisé à condition d'être compatible avec l'environnement existant : mur intégrant des pavés de verre, mur végétalisé, etc …

ARTICLE DG 21 - Clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du terrain naturel sur lequel cette clôture est réalisée.

A. A l'alignement, les clôtures doivent être le moins visibles possible. Sont autorisés :

- les haies végétales réalisées prioritairement à partir d'espèces locales, doublées ou non d'un grillage adapté, d'un mur ou de dispositifs à claire-voie respectant les hauteurs indiquées ci-après ;
- les murs pleins enduits d'une hauteur maximale d'1.5 mètre, pouvant être surmontés de dispositifs grillagés ou à claire-voie, ne devant pas excéder au total 1,80 mètre ;
- les murs techniques (support des boites aux lettres, des enseignes, des coffrets réseaux, …) d'une hauteur maximale d'1.80m à l'alignement, ou

en retrait par rapport à l'alignement, sur une longueur maximale de 4 mètres, s'ils s'accompagnent d'une clôture grillagée.

Des clôtures d'une hauteur plus élevée sont néanmoins autorisées :

- si la clôture s'accompagne d'une construction prévue à l'alignement ;
- si un mur plein ou une construction existent déjà sur l'alignement de part et d'autre de la parcelle où doit être réalisée la clôture.

B. En limite séparative, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Des clôtures de hauteurs plus élevées sont néanmoins autorisées si la parcelle est déjà délimitée en totalité ou en partie par des murs préexistants en limite séparative ou sur alignement.

C. A l'alignement et en limite séparative, des clôtures de hauteurs plus élevées sont également autorisées pour répondre à des exigences liées à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions édifiées (notamment pour les équipements publics, les constructions liées à une activité d'intérêt général ou les constructions à caractère industriel).

ARTICLE DG 22 - Espaces libres et plantations

A. Espaces libres

Les espaces libres créés suite à la réalisation de constructions à usage d'habitation et de constructions à usage artisanal, commercial et industriel, doivent être traités de manière paysagère. Ils seront végétalisés et devront faire l'objet d'un aménagement spécifique (sous forme d'espaces verts, parcs, jardins, etc…).

Les espaces libres dédiés au stationnement seront revêtus de matériaux perméables et seront plantés.

B. Plantations-espaces verts

Les plantations et les arbres à haute tige existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et d'essences locales.

Les marges de recul et retraits des constructions par rapport à l'alignement des voies et espaces publics doivent faire l'objet d'un traitement en harmonie avec le paysage de la rue, notamment si celui-ci présente un caractère végétal affirmé.

Les plantations devront être réalisées à partir d'essences adaptées au milieu climatique et à la région, et les essences peu consommatrices en eau seront privilégiées. A ce titre, sont recommandées les espèces suivantes (liste non-exhaustive) : frêne, aulne, chêne, érable, marronnier, noisetier, aubépine, tilleul, etc… La végétation naturellement présente doit être préservée et combinée avec des végétaux horticoles.

L'utilisation de haies végétales d'essences variées doit être recherchée, tandis que les haies de résineux et de bambous sont interdites.

C. Espaces verts collectifs

Les opérations d'aménagement, telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m^2 de surface de plancher), à vocation d'habitat devront comprendre des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

Elles devront également intégrer des cheminements doux (piétons, vélos) qui seront cohérents avec la trame verte urbaine de la ville et de l'agglomération.

L'aménagement d'un cœur d'ilot réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement devra privilégier les circulations douces entre les voiries existantes ou à créer.

D. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés interdisent tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

A l'intérieur des espaces boisés classés, tout défrichement est interdit et toute coupe ou abattage est soumis à déclaration en mairie.

Les espaces boisés classés et le régime des coupes et abattages d'arbres sont régis par les articles L.113 et R.130-16 à R.130-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE DG 23 - Utilisation des énergies renouvelables

Le recours aux énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïques, éoliennes, géothermie, système de récupération des eaux pluviales etc…) ou à la haute qualité environnementale (HQE) est particulièrement recommandé pour tout projet de construction nouvelle, toute réhabilitation ou tout aménagement de l'existant.

Toute construction faisant appel à des méthodes de construction liées au développement durable (exposition de la construction, recours à la filière bois, à des matériaux recyclables, végétalisation des murs ou de la toiture etc...) est autorisée. Les bâtiments de type HQE ou mettant en œuvre des méthodes de construction favorisant le développement durable seront privilégiés. L'architecture des projets privilégiera les options dites du développement durable, en particulier les bâtiments à faible besoin en apports énergétiques. Les choix permettant une production d'énergie renouvelable et son exploitation, directe ou par revente, seront à privilégier.

A ce titre, l'installation de panneaux solaires, thermiques ou photovoltaïques en toiture, façade, couverture de stationnements ou par système de brise soleil est autorisée.

La conception de bâtiments devra permettre l'optimisation des besoins en apports énergétiques selon les principes de base suivants :

- Sobriété énergétique : réduction des besoins à la source par la prise en compte des paramètres bioclimatiques locaux (apports solaires passifs, ventilation naturelle…) et une adaptation des bâtiments à leurs usages (bureaux, stockage, sanitaires…) afin de limiter les consommations énergétiques,
- Efficacité : recourt à des systèmes techniques efficaces adaptés à chaque activité (matériaux à plus ou moins forte inertie, systèmes de ventilation mécanique performants, système de récupération ou production de chaleur et de rafraichissement, protections solaires, ….).
- Energies renouvelables : ensoleillement favorable pour un recourt à des systèmes solaires actifs (photovoltaïque, thermique).

Les éoliennes individuelles sont autorisées à condition d'être intégrées à leur environnement. Les champs d'éoliennes sont par contre interdits.

Tout système de récupération des eaux pluviales devra être, pour des raisons d'esthétique et d'insertion environnementale soit enterré ; soit, en cas d'impossibilité technique avérée de l'enterrer, le plus intégré à son environnement et le plus discret possible (par un habillage spécifique par exemple) pour être le moins visible à la fois depuis le domaine public et depuis le voisinage le plus proche. Ce système de récupération des eaux pluviales devra être exclusivement réservé aux activités sanitaires, de lavage et de jardinage.

Les pompes à chaleur sont autorisées.

ARTICLE DG 24- Déchets

Les opérations d'aménagement, telles que définies par l'art R122-5 du code de l'urbanisme (ZAC, lotissement de plus de 5 000m^2 de surface de plancher), à vocation d'habitat devront comprendre des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers. L'enterrement des points d'apports volontaires doit être privilégié.

ARTICLE DG 25 - Construction de piscines

Les piscines sont autorisées sur l'ensemble des zones du PLU de Roanne.

Elles devront être réalisées à une distance minimale de 2 mètres par rapport à l'alignement et par rapport aux différentes limites séparatives. Les distances aux limites s'apprécient à partir du bassin de la piscine.

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE II – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone :

La zone UA correspond aux quartiers denses de la ville, réservés à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités.

Elle est caractérisée par un tissu ancien dense correspondant généralement à des implantations à l'alignement et en ordre continu.

Le règlement de la zone UA doit permettre de renforcer la centralité de la ville de Roanne par l'intermédiaire notamment de programmes neufs liés aux logements, aux loisirs, aux commerces, aux activités tertiaires et à la requalification des espaces publics.

La zone UA comprend un secteur UAg correspondant au secteur inclus dans le périmètre de 800m autour de la gare avec une densité minimale de 60 logement/ha.

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 2.

1.8. Les constructions pavillonnaires réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives.

1.9. Les constructions à usage agricole.

1.10. Les constructions à usage industriel.

1.11. La transformation des commerces ou services existants en rez-de-chaussée situés sur les alignements commerciaux identifiés sur le plan des contraintes (pièce 7b), en un usage autre qu'économique (commerces, activités de services, activités tertiaires ou de service public).

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions qui ont une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées :

2.1. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

2.2. Les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, hôtels et bâtiments d'enseignement situés à l'intérieur d'un périmètre d'isolement contre le bruit des infrastructures de transports terrestres, indiqué en annexes informatives du PLU (pièce n°14), sont autorisées sous réserve de satisfaire aux dispositions relatives à l'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur et selon les caractéristiques des voies concernées.

2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité …) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.4. Toute construction, extension et changement de destination à usage commercial.

2.5. La transformation de locaux non dédiés à l'habitation en un ou plusieurs logements, lorsqu'ils ne sont pas situés sur les alignements commerciaux définis au plan de zonage.

Dans la sous-zone UAg :

2.6. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logements/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.
Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

Article UA3 – Accès et voirie

Se référer à l'article DG 8.

Article UA4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article UA5

Non réglementé

Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles d'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.1. Les constructions doivent être édifiées **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette règle s'applique aussi pour les constructions en limite avec un parc de stationnement à usage public.

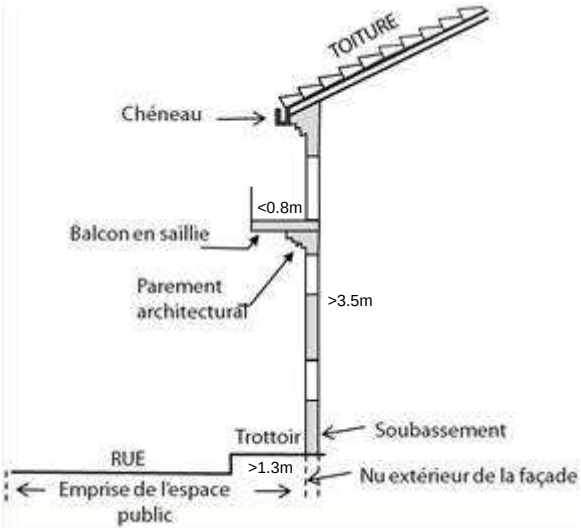
6.2. Les règles définies au paragraphe 6.1 ne s'appliquent pas :

- lorsqu'une construction d'emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² respectant les règles définies au paragraphe 6.1 existe entre l'alignement de la voie publique et le projet de construction,
- dans le cas d'une opération de recomposition urbaine,

– lorsqu'il s'agit d'une construction qui présente un intérêt significatif pour l'ilot, le secteur ou le quartier sur lequel elle est réalisée.

6.3. Par ailleurs, des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont envisageables (sauf pour les rues Alsace-Lorraine, Charles de Gaulle, Jean Jaurès, Beaulieu, Victor Basch, et les avenues Carnot, République et Gambetta où les alignements doivent être préservés), si au moins l'une des conditions suivantes s'applique :
- la construction entre dans le cadre d'une restructuration d'îlot ou d'une opération de résorption d'insalubrité ;
- la construction présente un intérêt architectural pour le quartier ou la ville ;
- la construction prévoit la réalisation de balcons en alignement ;
- la construction concerne un terrain situé à l'angle de deux rues ;
- le traitement du retrait fait l'objet d'un plan paysager défini précisément dans le permis de construire ;
- le bâtiment construit sur rue comprend au moins une aile en retour qui joint l'alignement ;
- la parcelle qui fait l'objet de la construction présente au moins une limite oblique par rapport à l'alignement.

Les éléments de construction faisant saillie sur le domaine public (bow-windows, balcons…) sont autorisés à la condition d'être réalisés à une hauteur minimale de 3,50 mètres depuis le niveau du sol et de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à la condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,30 mètre.



En l'absence de trottoir, les débords ne seront autorisés qu'à une hauteur de 4,30m.

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est autorisée entre l'alignement et le recul imposé.

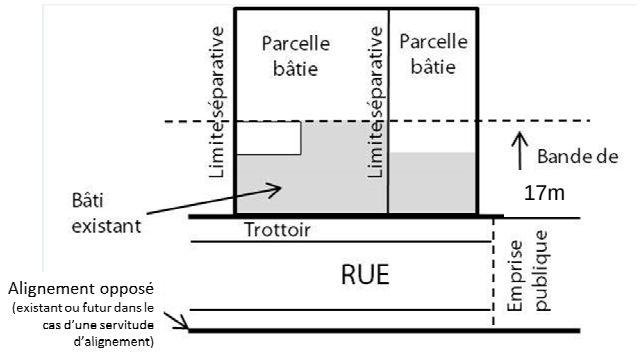
Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent entre différentes propriétés privées, à l'intérieur ou non d'une opération de lotissement issue d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement de l'emprise publique existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public) :

- les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre ;

- en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola…) permettant de préserver le front bâti.



- une possibilité de retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives peut être autorisée à condition que la nouvelle construction s'intègre au bâti existant.

7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

a) toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

- il s'agisse d'une extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ;

- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres au sommet du bâtiment (cf fig.1 ci-après) ;

- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant (cf fig.2 ci-après) ;

b) toute construction peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres et à la condition que les règles de hauteur relative soient respectées (cf. article UA 10) (cf fig.3 ci-après) ;

c) toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

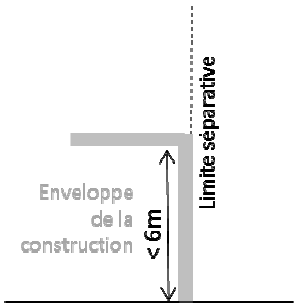


Fig.1

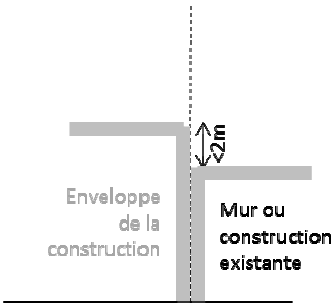


Fig.2

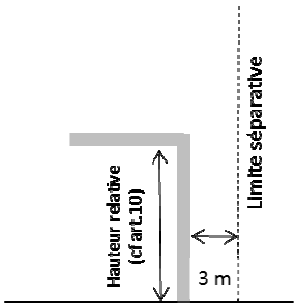


Fig.3

Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article UA10 – Hauteur des constructions

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au faîtage, sauf sur :
- le pourtour de la Place des Promenades, où la hauteur maximale au faîtage est de 26 mètres,
- sur les ilots Bords de Loire et Foch-Sully concernés par une OAP et le secteur Gambetta-République (l'ensemble de l'ilot compris entre les rues Emile Noirot, d'Albon, Gambetta, République est concerné), où la hauteur maximale au faîtage n'est pas règlementée.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

10.2. Hauteur relative

Sur rue, la hauteur se calcule par rapport au niveau fini de la voie. Dans les rues en pente, les différentes hauteurs pourront être reprises de 10m en 10m à partir du point le plus haut du niveau fini de la voie.

En cœur d'ilot, la hauteur se calcule par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

La hauteur d'un bâtiment à l'égout de la toiture ne doit pas excéder le double de la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de l'alignement opposé (cf fig.1).

La hauteur d'un bâtiment à l'égout de la toiture ne doit pas excéder le triple de la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative (cf fig.2), sauf dans la bande de 17 mètres par rapport à l'alignement.

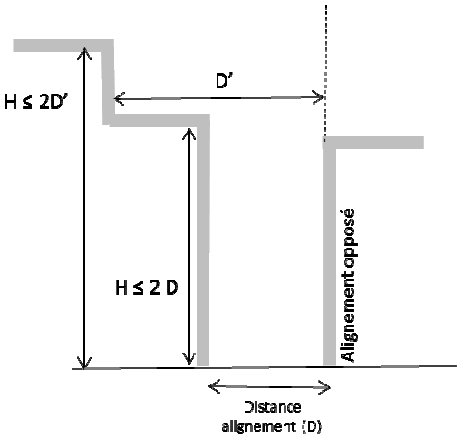


Fig.1

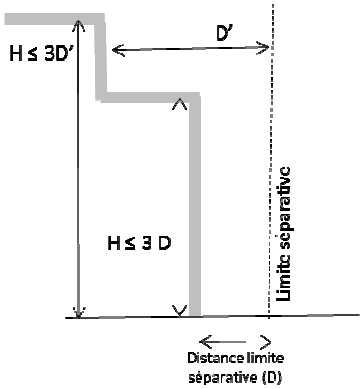


Fig.2

Pour toute construction édifiée à l'angle de deux voies de largeur inégale, la hauteur relative applicable à la construction située en bordure de la voie la plus large sera également celle applicable à la construction située en bordure de la voie la plus étroite.

Article UA11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Des dérogations peuvent être accordées pour permettre des architectures contemporaines et innovantes sur les secteurs Gambetta-République, Foch-Sully, Bords de Loire et Port (secteurs soumis à OAP).

Article UA12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 8.

Article UA13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article UA 14

Non réglementé

Article UA15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article UA16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone :

La zone UB recouvre les quartiers des trois faubourgs de la commune (Mulsant, Clermont et Paris) composés principalement de maisons de ville en alignement, et réservés à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités. Sont également intégrés des secteurs d'habitat plus denses construits dans les années 60 et 70.
La zone UB comprend :
- le secteur UBgv située à l'angle de la rue Benoît Raclet et du quai du Canal où est implantée une aire d'accueil des gens du voyage.

- le secteur UBz correspondant aux Zones d'Aménagement Commerciales (ZACO) sur les faubourgs Mulsant et Clermont.

- le secteur UBg correspondant au secteur Mulsant inclus dans le périmètre de 800m autour de la gare avec une densité de 60 logement/ha.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Condition générale :

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les constructions à usage agricole.

1.8. Les nouvelles implantations à usage industriel.

1.9. Les constructions individuelles à vocation d'habitat réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives.

Dans la zone UB, à l'exception de la sous-zone UBz :

1.11. Les nouvelles implantations à usage commercial de plus de 200m² de surface de plancher que cela soit par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction.

1.12. Les bâtiments à usage commercial existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher. Cette surface correspond aux extensions totales cumulées.

1.13. La transformation des commerces ou services existants en rez-de-chaussée situés sur les alignements commerciaux identifiés sur le plan des contraintes (pièce 7b), en un usage autre qu'économique (commerces, activités de services, activités tertiaires ou de service public).

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions qui ont une façade sur la voie concernée par le linéaire. Toutefois, ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement.

Dans la sous-zone UBgv :

1.14. Les constructions qui, par leur destination, dimension, architecture ou aspect extérieur, ne respectent pas le caractère de la zone ou portent atteinte à la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique.

1.15. Les extensions d'activités susceptibles d'engendrer des nuisances graves pour la salubrité, la tranquillité ou la sécurité publique.

1.16. Les nouvelles implantations à usage commercial.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Condition générale :

2.1. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité …) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.4. L'extension des activités industrielles existantes à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.5. Les nouvelles implantations commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 200m², sauf en cas de réutilisation d'un bâtiment existant à usage commercial.

2.6. Les bâtiments à usage commercial existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher. Cette surface correspond aux extensions totales cumulées.

2.7. La transformation de locaux non dédiés à l'habitation en un ou plusieurs logements, lorsqu'ils ne sont pas situés sur les alignements commerciaux définis au plan de zonage.

Dans la sous-zone UBg :

2.8. Dans les secteurs portant l'indice « g », toute opération de construction doit présenter une densité minimale de 60 logement/hectare. Cette disposition prend en compte l'aménagement des voiries et espaces publics. Elle ne s'applique pas à l'aménagement ou aux extensions de bâtiments existants.

Cette disposition s'applique sous réserve que les règles définies aux articles 6, 7 et 10 puissent être respectées.

Dans la sous-zone UBz :

2.9. Dans les secteurs portant l'indice « z », toute construction, extension et changement de destination à usage commercial est autorisée.

Article UB3 – Accès et voirie

Se référer à l'article DG 8.

Article UB4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article UB5

Non réglementé

Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique et, chemins ruraux, qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.1. En dehors des marges de recul mentionnées à l'article DG8, les constructions doivent être édifiées :

- soit **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (cf Fig.1) ;

- soit **en recul** minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer (cf Fig.2), à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue. Cette règle s'applique également pour les constructions en limite avec un parc de stationnement à usage public.

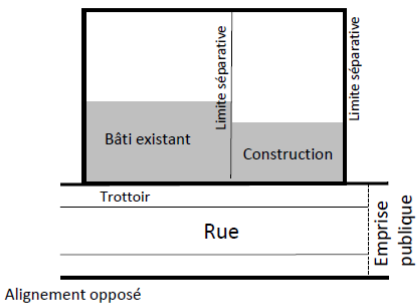


Fig.1

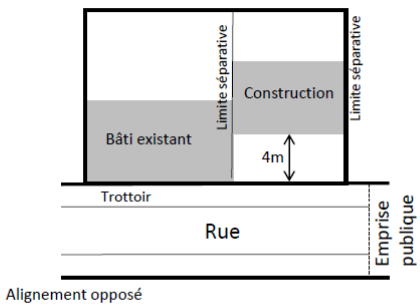
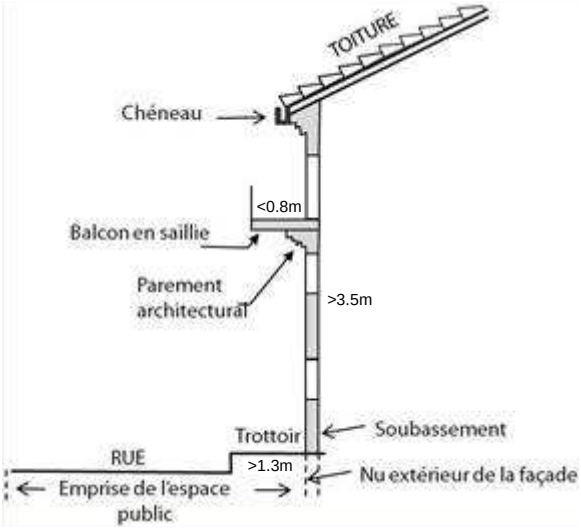


Fig.2

6.2. Des implantations avec un retrait différent par rapport à l'alignement sont envisageables, si au moins l'une des conditions suivantes s'applique :
- la construction entre dans le cadre d'une restructuration d'îlot ou d'une opération de résorption d'insalubrité ;
- la construction présente un intérêt architectural pour le quartier ou la ville ;
- la construction prévoit la réalisation de balcons en alignement ;
- la construction concerne un terrain situé à l'angle de deux rues ;
- le traitement du retrait fait l'objet d'un plan paysager défini précisément dans le permis de construire ;
- le bâtiment construit sur rue comprend au moins une aile en retour qui joint l'alignement ;
- la parcelle qui fait l'objet de la construction présente au moins une limite oblique par rapport à l'alignement.

Les éléments de construction faisant saillie sur le domaine public (bow-windows, balcons…) sont autorisés à la condition d'être réalisés à une hauteur minimale de 3,50 mètres depuis le niveau du sol et de ne pas dépasser 0,80 mètre en saillie et à la condition qu'il existe un trottoir d'une largeur supérieure à 1,30 mètre.



En l'absence de trottoir, les débords ne seront autorisés qu'à une hauteur de 4,30m.

Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent entre différentes propriétés privées, à l'intérieur ou non d'une opération de lotissement issue d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

7.2. Dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à l'alignement existant ou à créer (ou dans une bande de 17 mètres définie parallèlement à la limite avec un parc de stationnement à usage public), les constructions doivent être réalisées :

- d'une limite séparative latérale à l'autre (cf fig.1) ; en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola…) permettant de préserver le front bâti. La hauteur de cet élément doit être cohérente avec les bâtiments existants avoisinants.

- soit en retrait minimal de 3 mètres par rapport aux différentes limites séparatives (cf Fig.2).

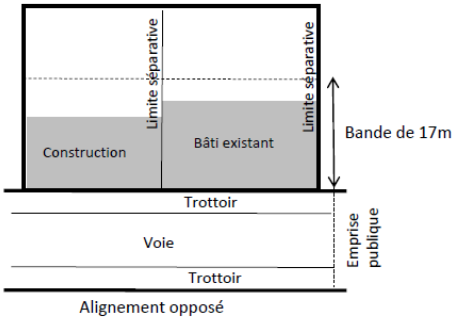


Fig.1

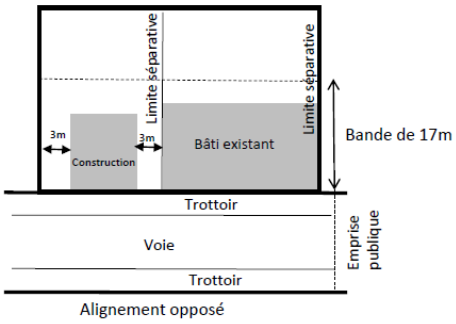


Fig.2

Dans cette bande de 17m, ne s'appliquent pas les règles de hauteur relative par rapport aux limites séparatives définies au b) de l'article UB 10.

7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

a) toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

- dans la zone UBg, il s'agisse d'une extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ;

- dans la zone UB, il s'agisse d'une surélévation de bâtiments existants ;

- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres au faîtage ;

- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant ;

b) toute construction peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres et à la condition que les règles de hauteur relative soient respectées (cf. article UB 10).

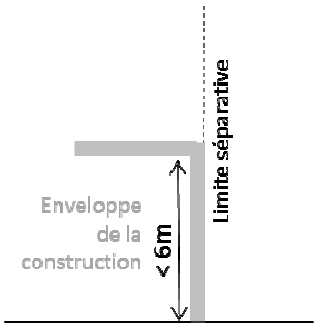


Fig.1

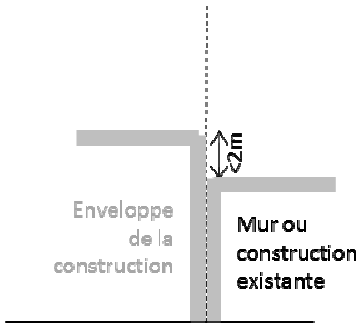


Fig.2

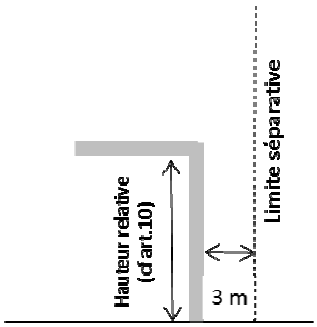


Fig.3

c) toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

Article UB8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article UB10 – Hauteur des constructions

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au faîtage sauf sur l'ilot Port soumis à OAP, où la hauteur maximale au faîtage n'est pas règlementée.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

10.2. Hauteur relative

Sur rue, la hauteur se calcule par rapport au niveau fini de la voie. Dans les rues en pente, les différentes hauteurs pourront être reprises de 10m en 10m à partir du point le plus haut du niveau fini de la voie.

En cœur d'ilot, la hauteur se calcule par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

La hauteur d'un bâtiment à l'égout de la toiture ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de l'alignement opposé, augmentée de 50% maximum (cf.Fig.1).

La hauteur d'un bâtiment à l'égout de la toiture ne doit pas excéder le triple de la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative (cf.Fig.2), sauf dans la bande de 17 mètres par rapport à l'alignement.

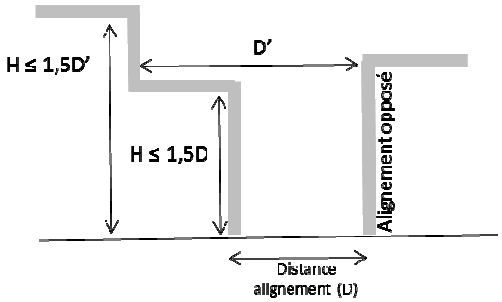


Fig.1

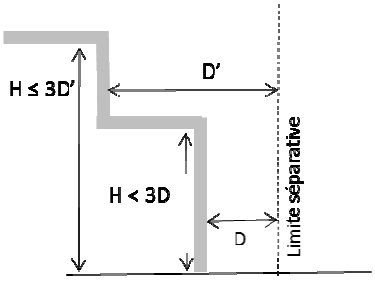


Fig.2

10.3. Dans le cas de constructions d'équipements collectifs, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du § 10.1 et 10.2.

Article UB11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Article UB12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 8.

Article UB13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article UB14

Non réglementé

Article UB15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article UB16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone :

La zone UC recouvre les secteurs pavillonnaires des différents quartiers de la ville (Mulsant, Clermont, Paris, Mâtel, Arsenal) réservés à l'habitat, aux services et à certaines activités.

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles…) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.

1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.

1.6 Les terrains de camping et de caravaning.

1.7. Les constructions à usage agricole.

1.8. Les bâtiments à usage industriel.

1.9. Les nouvelles implantations à usage commercial que cela soit par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées :

2.1. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité …) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.4. L'extension des activités industrielles existantes à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.5. Les bâtiments à usage commercial existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher. Cette surface correspond aux extensions totales cumulées.

2.6. La transformation de locaux non dédiés à l'habitation en un ou plusieurs logements.

Article UC3 – Accès et voirie

Se référer à l'article DG 8.

Article UC4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article UC5

Non réglementé

Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique et, chemins ruraux, qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.1. En dehors des marges de recul mentionnées à l'article DG 8, les constructions doivent être édifiées :

- soit **à l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;

- soit **en recul** minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer, à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue. Cette règle s'applique également pour les constructions en limite avec un parc de stationnement à usage public.

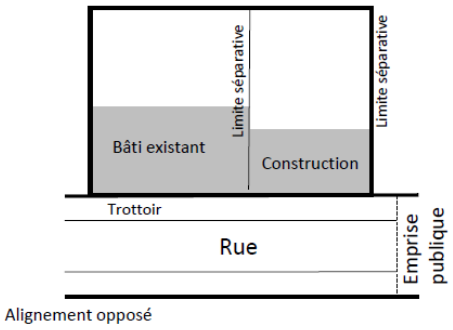


Fig.1

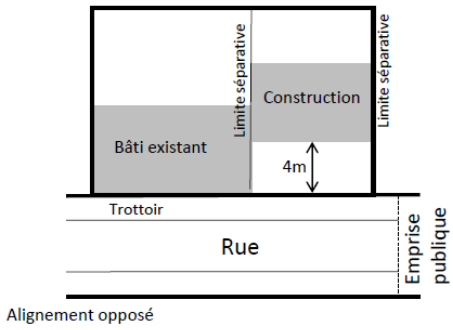


Fig.2

6.2. D'autres types d'implantation sont autorisés pour les garages.

Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent entre différentes propriétés privées, à l'intérieur ou non d'une opération de lotissement issue d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

7.2. Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

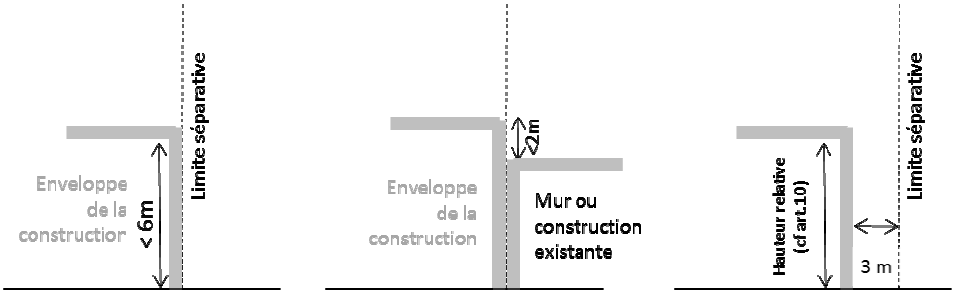
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres au sommet du bâtiment (cf fig.1 ci-après) ;

- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant (cf fig.2 ci-après) ;

7.3. Toute construction peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 3 mètres (cf fig.3 ci-après).

7.4. Toute construction de moins de 10 m² d'emprise au sol peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 1 mètre.

7.5. Toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.



Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UC9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non règlementé

Article UC10 – Hauteur des constructions

10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.
Pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol, la hauteur maximale est de 2,5 mètres.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

10.2. Hauteur relative

Sur rue, la hauteur se calcule par rapport au niveau fini de la voie. Dans les rues en pente, les différentes hauteurs pourront être reprises de 10m en 10m à partir du point le plus haut du niveau fini de la voie.

En cœur d'ilot, la hauteur se calcule par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

La hauteur d'un bâtiment à l'égout de la toiture ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre tout point de ce bâtiment et tout point de la limite séparative, augmentée de 3 mètres (cf fig.1), sauf s'il y a application de l'article UC 7.5 (dernier paragraphe de l'article).

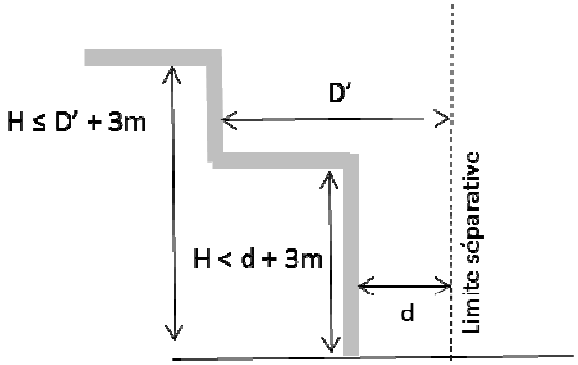


Fig.1

La hauteur relative ne s'applique pas pour les constructions de moins de 10 m² d'emprise au sol.

10.3. Dans le cas de constructions d'équipements collectifs, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du § 10.1 et 10.2.

Article UC11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Article UC13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article UC14

Non réglementé

Article UC15– Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article UC16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE V– Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone :

La zone UL correspond aux secteurs réservés à certains équipements : sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration.

Elle correspond aux secteurs du Colombier, du Parc des Sports, du Port et à la plaine sportive des Deux Faubourgs et de Fontalon.

Les hachures indiquent que la zone est incluse dans l'enveloppe inondable du futur PPRNPi de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan. Dans les secteurs hachurés, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis hydraulique à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire.

Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.3. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.5. Les terrains de camping et de caravaning.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Les constructions à usage de bureaux, les constructions à vocation artisanales ou industrielles.

1.8. Les nouvelles implantations à usage commercial, par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction.

1.9. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UL 2.

1.10. Les transformations de bâtiments initialement non dédiés à l'habitation en un ou plusieurs logements.

Article UL2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;

2.2. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

2.3. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.4. Les activités indispensables à la vie urbaine, les équipements publics ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.

2.5. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence relève des missions, compétences, contraintes et obligations liées à une activité d'intérêt général ou relevant d'un service public.

2.6. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente relève d'impératifs liés à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions implantées dans la zone.

2.7. Les jardins-ouvriers ou assimilés ainsi que les aménagements s'y afférant, à la condition de ne pas constituer une gêne à l'implantation ou à l'extension des activités et s'ils s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

Article UL3 – Accès et voirie

Se référer à l'article DG 8.

Article UL4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article UL5

Non réglementé

Article UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique et, chemins ruraux, qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

En-dehors des marges de recul mentionnées à l'article DG 8 (cf. également le plan de zonage), les constructions doivent se faire en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent se faire en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux différentes limites séparatives.

7.2. Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 6 mètres à l'égout de la toiture ou 7 mètres au faîtage;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant.

Toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

Article UL8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UL9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article UL10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

Article UL11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Article UL12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 8.

Article UL13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article UL14

Non réglementé

Article UL15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article UL16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

CHAPITRE VI– Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

La zone UE est une zone réservée d'une part aux activités industrielles et artisanales et, d'autre part, aux établissements publics ou présentant un caractère d'intérêt général.

Elle correspond aux secteurs de Mâtel, de l'Arsenal et de Jean-Baptiste Clément situés au Nord de la commune.

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.

1.4. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs.

1.5. Les terrains de camping et de caravaning.

1.6. Les constructions à usage agricole.

1.7. Les nouvelles implantations à usage commercial, par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction, sauf celles prévues à l'article UE 2.

1.8. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles prévues à l'article UE 2.

1.9. Les transformations de bâtiments initialement non dédiés à l'habitation en un ou plusieurs logements.

1.10. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1. Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux et d'activités économiques.

2.2. L'extension limitée des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et des commerces existants dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m² de surface de plancher total.

2.3. Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 20% de la surface totale de l'activité, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.

2.4. Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.5. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

2.6. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence relève des missions, compétences, contraintes et obligations liées à une activité d'intérêt général ou relevant d'un service public.

2.7. Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente relève d'impératifs liés à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions implantées dans la zone.

2.8. Les installations classées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

2.9. Les travaux d'amélioration et d'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

2.10. Les jardins-ouvriers ou assimilés ainsi que les aménagements s'y afférant, à la condition de ne pas constituer une gêne à l'implantation ou à l'extension des activités et s'ils s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

Article UE3 – Accès et voirie

Pour les accès, se référer à l'article DG 8.

Pour les voiries :

- la largeur totale (avec trottoirs) minimale des voies existantes, en bordure desquelles un terrain peut être bâti, doit être de 8 mètres ;

- par leur tracé et leur largeur, les voies à créer doivent répondre aux conditions exigées par le trafic des poids lourds et posséder une largeur (avec trottoirs) minimale totale de 12 mètres ;

- une plate-forme d'évolution de 17 mètres minimum de rayon doit être réalisée pour les voies qui se terminent en impasse.

Article UE4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article UE5

Non réglementé

Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique et, chemins ruraux, qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

Dans le cas d'une construction annexe ou d'une extension, les règles l'implantation de la construction pourront être ajustées en fonction de l'implantation du bâtiment principal existant auquel cette nouvelle construction se rapporte, après accord du gestionnaire de la voirie. L'implantation ne devra pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

L'implantation des constructions devra prendre en compte le paysage existant et notamment l'implantation des bâtiments existants situés dans leur environnement.

6.1. En dehors des marges de recul mentionnées à l'article DG 8, les constructions doivent être édifiées en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

6.2. Les extensions des bâtiments déjà implantés à une distance inférieure à 5 mètres par rapport à l'alignement peuvent faire l'objet d'un retrait différent.

6.3. Un retrait différent est autorisé pour les constructions relatives aux établissements pénitentiaires.

6.4. Un retrait supérieur peut être demandé pour les constructions qui abritent des activités susceptibles de créer des gênes ou de générer des risques exceptionnels pour la sécurité publique.

Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les bâtiments sont construits en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Les constructions en limite séparative sont autorisées à la condition :

- que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (avec mise en place de murs coupe-feu) mais aussi des bruits et des risques ;

- que les bâtiments concernés demeurent accessibles sur trois côtés au minimum.

7.3. Un retrait différent est autorisé pour les constructions relatives aux établissements pénitentiaires.

7.4. Un retrait supérieur peut être demandé pour les constructions qui abritent des activités susceptibles de créer des gênes ou de générer des risques exceptionnels pour la sécurité publique.

Article UE8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UE9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article UE10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au faîtage.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

Article UE11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Pour les bâtiments à usage économique, la pente des toitures peut être adaptée par rapport aux dispositions générales, et être comprise entre 20% et 70%.

Article UE12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 8.

Article UE13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article UE14

Non réglementé

Article UE15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article UE16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE VIII– Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone :

Il s'agit de la zone de Varennes, actuellement insuffisamment équipée, destinée à permettre l'extension de l'urbanisation à moyen terme. L'ouverture de la zone AU nécessite une modification du PLU.

Article AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article AU 2 sont interdites.

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

Article AU 3 – Accès et voirie

Non réglementé

Article AU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

Article AU 5

Non réglementé

Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Non réglementé

Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article AU 9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article AU 10 – Hauteur des constructions

Non réglementé

Article AU 11 – Aspect extérieur

Non réglementé

Article AU 12 – Stationnement

Non réglementé

Article AU 13 – Espaces libres et plantations

Non réglementé

Article AU 14

Non réglementé

Article AU 15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article AU 16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger de l'urbanisation, en raison d'une part, de l'existence de risques naturels et, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique.

Elle est composée de :

- **une zone N** (dite « stricte » dans le présent règlement pour la distinguer des sous-secteurs), à protéger pour son caractère naturel, forestier, écologique et paysager.
- **un secteur NL** qui correspond aux secteurs réservés à certains équipements : sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration.
- **un secteur NS** qui correspond aux espaces publics remarquables situés en milieu urbain (places, squares et cimetières) dont il convient de préserver les caractéristiques, notamment pour maintenir une trame végétalisée au sein du tissu résidentiel.
- **un secteur NJ**, qui correspond aux jardins familiaux de la commune à préserver.

Les hachures indiquent que la zone est incluse dans l'enveloppe inondable du futur PPRNPi de la Loire, du Renaison, du Rhins et de l'Oudan. Dans les secteurs hachurés, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise pour avis hydraulique à la cellule Risques de la Direction Départementale des Territoires de la Loire

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article N 2 sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

2.1 Dans la zone N dite « stricte »

Sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques, sont seulement autorisés :

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;

- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés en particulier à la gestion ou l'exploitation du domaine public fluvial, à l'activité ferroviaire et à l'aménagement ou à l'entretien des voiries ;

- les aménagements liés à la mise en valeur des espaces naturels (sentiers ou aires de découverte, pistes cyclables, etc.).

2.2 Dans le secteur NL, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité des continuités écologiques, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;

- le stationnement de caravanes sur les aires prévues à cet effet.

2.3 Dans le secteur NS, sont également autorisées :

- l'extension du cimetière et les constructions s'y rapportant,

- les aménagements et les installations nécessaires aux espaces publics.

2.4 Dans le secteur NJ, sont également autorisées :

- les jardins ouvriers ou assimilés ;

- les constructions de cabanes de jardins ;

- les aménagements et les installations nécessaires à la pratique du jardinage à condition qu'ils soient intégrés au site.

Article N3 – Accès et voirie

Se référer à l'article DG 8.

Article N4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 18.

Article N5

Non réglementé

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

Conditions d'application de l'article

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques, voies privées à circulation publique et, chemins ruraux, qu'ils soient existants, à modifier ou à créer, leur limite d'emprise étant considérée comme l'alignement.

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites au plan de zonage (cf. prescriptions dispositions générales).

En-dehors des marges de recul mentionnées à l'article DG 8 (cf. également le plan de zonage), les constructions doivent se faire en retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions doivent se faire en retrait minimal de 5 mètres par rapport aux différentes limites séparatives.

7.2. Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du niveau du sol du terrain voisin, n'excède pas 3,50 mètres à l'égout de la toiture ou 4,50 mètres au faîtage;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant.

Toute autre implantation par rapport aux limites séparatives peut être autorisée en cas de création d'une servitude dite de cour commune.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non réglementé

Article N10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :
- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

Dans le cas de constructions d'équipements collectifs, la hauteur admise peut être supérieure à celle découlant de l'application des règles du § 10.1 et 10.2.

Article N11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 20 et DG 21.

Article N12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 8.

Article N13 – Espaces libres et plantations

Se référer à l'article DG 22.

Article N14

Non réglementé

Article N15 – Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Se référer à l'article DG 23.

Article N16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Annexes

1- Liste des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

BATIMENTS PUBLICS			
QUARTIER	**NATURE OU DENOMINATION**	**ADRESSE**	**REF. CADASTRALE**
Fbg de Paris	Centre Pierre Mendès France	12, Avenue de Paris	AH 573
Fbg Mulsant	Foyer Paul Vernay (ex. école Victor Hugo)	8, place Victor Hugo	AX 332
Centre- Ville	Lycée Carnot (partie Av.Carnot)	35, avenue Carnot	AE 13

EDIFICES HISTORIQUES ET RELIGIEUX			
QUARTIER	**NATURE OU DENOMINATION**	**ADRESSE**	**REF. CADASTRALE**
Centre-ville	Chapelle de la Charité	65, avenue de Lyon	AE 391
Fbg Mulsant	Chapelle du lycée Saint -Anne	2 , rue Saint Alban	AX 1075
Fbg Mulsant	Eglise Sainte-Anne	Place Berthelot	AX 708
Fbg Clermont	Eglise Saint Louis	Rue Brison	AM 256

IMMEUBLES PRIVES			
QUARTIER	**NATURE OU DENOMINATION**	**ADRESSE**	**REF. CADASTRALE**
Gare	Immeuble d'habitation	8, rue d'Albon	AB 284
Gare	Immeuble d'habitation	11, rue d' Albon	AB 280
Centre-Ville	Immeuble d'habitation (immeuble helvétique)	2, rue Alsace Lorraine	AB 33
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	11, rue Bourgneuf	AB 14
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	2, rue Brison	AB 124

Fbg Clermont	Cheminée	30, rue Antoine Chaperon	AN 667
Mâtel	Ecole des 3 ponts	19, allée du Château de Mâtel	BV 192
Centre-Ville	Immeuble d'habitation (ex maison du peintre Jean Puy)	46, rue Pierre Dépierre (ex maison du peintre Jean Puy)	AM 536
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	11, place Louis Flandre	AE 67
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	6, Avenue Gambetta	AE 171
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	22, avenue Gambetta	AE 189
Gare	Immeuble d'habitation	37, avenue Gambetta	AB 268
Gare	Immeuble d'habitation	50, avenue Gambetta	AE 235
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	35, rue Charles de Gaulle	AB 16
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	21, place Victor Hugo	AX 349
Centre-Ville	Banque de France	84, rue Jean Jaurès	AL 259
Fbg Mulsant	Cheminée	16, rue du Moulin Paillasson	AC 155
Fbg Clermont	Cheminée	Impasse Fontval	
Centre-Ville	Immeuble	8, boulevard Jules Ferry	AM 647
Fbg Mulsant	Lycée Sainte-Anne	1, rue Mulsant	AX 1076
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	38, rue Emile Noirot	AB 243
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	1, place du Phénix	AC 1
Centre-Ville	Dépendances (ex Bains Douches)	1,place du Phénix	AC 1
Gare	Immeuble d'habitation	15, cours de la République	AB 264
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	23, rue Jean-Jacques Rousseau	AX 425
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	38, rue Jean-Jacques Rousseau	AX 608
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	23, rue Saint Alban	AC 208
Fbg Mulsant	Immeuble industriel : sheds le long de la rue Janin et le bâtiment historique	50, rue Saint Alban	AX 270
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	108, rue Saint Alban	AX 866
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	5, rue Saint André	AC 90
Fbg de Paris	Immeuble d'habitation	5 bis, rue Albert Thomas	AH 200
Centre-Ville	Immeuble d'habitation	26, rue Roger Salengro	AL 69
Fbg Mulsant	Immeuble d'habitation	19, rue Waldeck-Rousseau	AX 1114

2- Notice explicative gestion des eaux pluviales

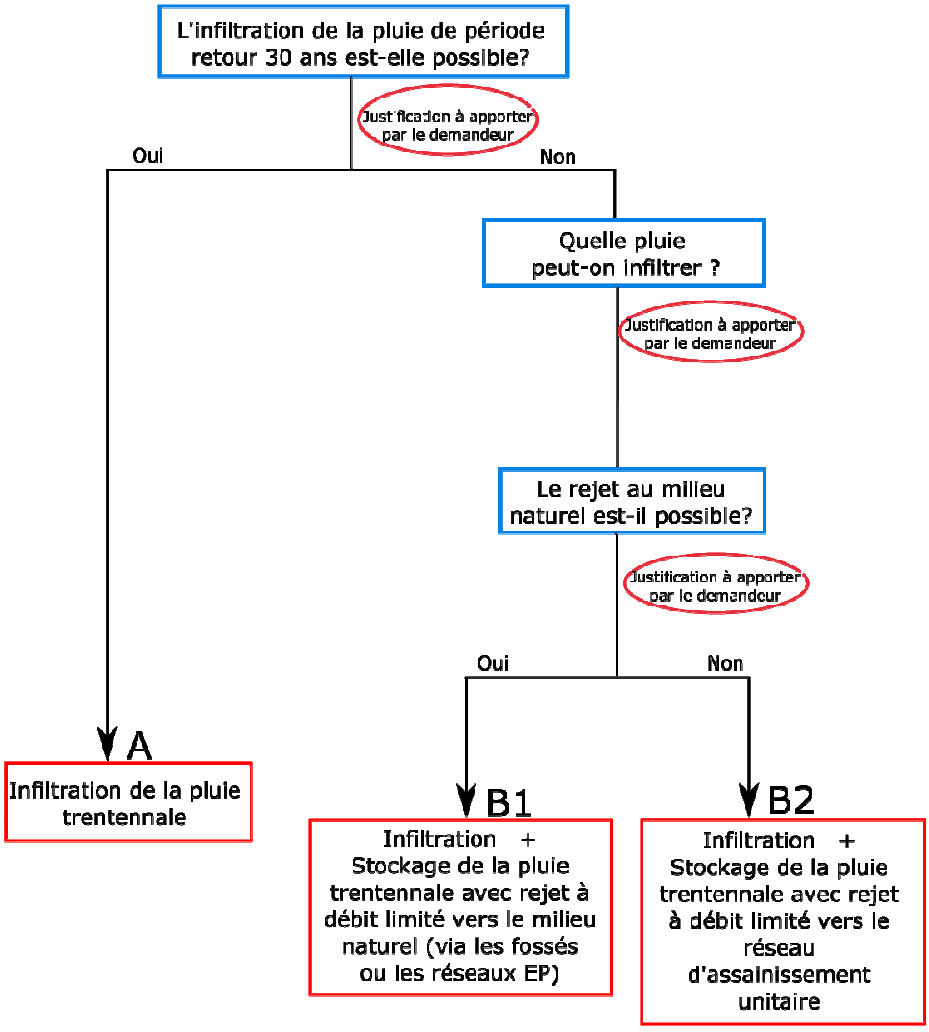
2-1- Le zonage pluvial - Pourquoi ?

L'imperméabilisation des sols par les constructions, les parkings, les rues diminue l'infiltration naturelle de l'eau dans le sol.

Le réseau de Roannaise de l'eau est saturé et ne peut plus accepter toutes les eaux de pluie. Lors des pluies importantes, le réseau déverse les eaux usées vers le milieu naturel et les stations d'épuration qui ne sont pas prévues pour récupérer des gros volumes d'eau, ne traitent plus suffisamment les eaux usées.

Face à ces enjeux, Roannaise de l'eau a décidé de réaliser un zonage pluvial sur son territoire. Ce document décrit les principes de gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du territoire de Roannaise de l'Eau. L'objectif de ce document est de s'assurer de la maîtrise du ruissellement et de privilégier l'infiltration des eaux pluviales.

2-2- Zone sensible



Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 1 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m² < S_{imp} ≤ 300 m²	2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S_{imp} x 0,04 (1)
300 m² < S_{totale}	5 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	30 ans	Étude de dimensionnement

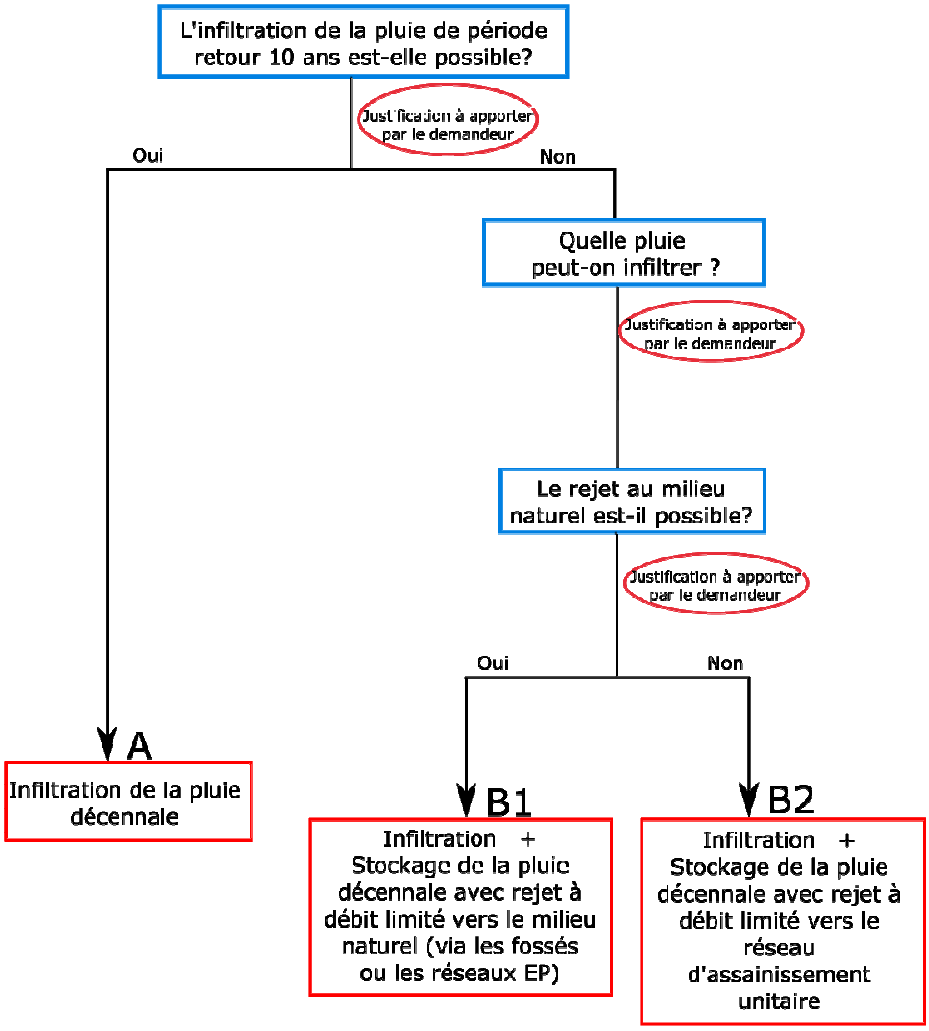
(1)Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m² imperméabilisé.

Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 2 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S_{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S_{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

2-3- Zone peu sensible



Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Tabl. 3 - Mesures applicables aux projets dont la surface est inférieure ou égale à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
1 m² < S_{imp} ≤ 300 m²	2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement Ou : V = S_{imp} x 0,03 (1)
300 m² < S_{totale}	10 l/s/ha – Minimum : 2 l/s	10 ans	Étude de dimensionnement

(1)Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

Tabl. 4 - Mesures applicables aux projets dont la surface est supérieure à 1 hectare – Zones peu sensibles

Surface considérée (m²)	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S_{totale} < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S_{totale} ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

2-4- Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

Les éléments ci-dessous ne sont qu'une proposition aux particuliers pour simplifier la mise en place des ouvrages et ainsi éviter la réalisation d'une étude hydraulique dans le cas d'aménagement de petites surfaces.

CAS 1 – Mon sol est un sol perméable : sol sableux par exemple

Toutes les eaux pluviales sont infiltrées sur la parcelle jusqu'à une pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans pour une zone sensible.

CAS 2 – Mon sol est un sol peu perméable : sol argileux, rocheux

Je dois :

- **Infiltrer les 10 premiers millimètres** de pluie sur mon terrain
- Puis, **retenir l'eau de la pluie 10 ans en zone peu sensible, 30 ans en zone sensible, avant de la rejeter** au milieu naturel. En cas d'impossibilité de rejet au milieu naturel, le rejet se fera au réseau d'assainissement.

Pour évaluer la capacité d'infiltration de mon sol, soit je fais réaliser un test d'infiltration, soit je prends la valeur proposée : **K = 5.10^{-7} m/s.**

Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

$$V_{inf} = S_{imp} \times 0{,}01$$

V_{inf} : Volume d'infiltration en m3

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

La surface de fond de l'ouvrage correspond à la surface nécessaire pour que la pluie s'infiltre correctement dans le sol. Le tableau suivant présente les surfaces à mettre en place en fonction du volume à infiltrer et du temps de vidange.

Ainsi, avec la valeur proposée de **5.10^{-7} m/s**, les surfaces de fond des ouvrages (m²) sont :

Volume à infiltrer (m3) / Temps de vidange (jour)	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m²	12 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²	46 m²	58 m²	69 m²
2	3 m²	6 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²	23 m²	29 m²	35 m²
3	2 m²	4 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²	15 m²	19 m²	23 m²
4	1,5 m²	3 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²	12 m²	14 m²	17 m²
6	1 m²	2 m²	3 m²	4 m²	5 m²	6 m²	8 m²	10 m²	12 m²
8	1 m²	1,5 m²	2 m²	3 m²	4 m²	4 m²	6 m²	7 m²	9 m²
10	0,5 m²	1 m²	2 m²	2 m²	3 m²	3 m²	5 m²	6 m²	7 m²

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :
- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

<u>Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement</u>
En zone sensible, le volume de rétention est de :

$V_{rét} = S_{imp} \times 0{,}03$

Avec :
$V_{rét}$: Volume de rétention en m3

S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

En zone peu sensible, le volume de rétention est de :

$V_{rét} = S_{imp} \times 0{,}02$

Avec :
$V_{rét}$: Volume de rétention en m3
S_{imp} : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m²

Les débits de fuite des ouvrages de rétention sont définis dans le règlement.

2-5- Un cas concret

Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m² située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m².

Il a donc le choix : soit suivre les dimensionnements proposés, soit réaliser une petite étude pour optimiser ses ouvrages. Dans ce cas, par exemple, le pétitionnaire estime que son sol est favorable à l'infiltration. Le pétitionnaire décide de donc de faire évaluer la perméabilité de son sol. Cette étude lui confirme ses observations : la perméabilité du sol est de K = 1.10-6 m/s.

Dans ce cas, il devra faire installer un dispositif d'infiltration des eaux pluviales pour éviter tout rejet pour une pluie d'occurrence trentennale.

Si son sol infiltre à 1.10-6 m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m3 et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m² car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité K = 5.10-7 m/s aurait été de 7 m²)

Son ouvrage d'infiltration sera couplé par un bassin de rétention de 3 m3 avec un rejet à débit limité de 2 l/s.

epures

46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web :