Commune de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE (42)

# MODIFICATION N°1

**4**

# REGLEMENT

Plan Local d'urbanisme :

*Approbation le 18 Septembre 2013*

Révision et Modifications :

*Modification simplifiée n°1 du P.L.U. approuvée le 5 Mars 2014*

*Modification n°1 du P.L.U. approuvée le 30 Août 2022*

RÉALITÉS
Urbanisme et Aménagement

Bureau d'études REALITES
34, Rue Georges Plasse
42300 Roanne

Tél : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr www.realites-be.fr

# Sommaire


**TITRE I :** Dispositions générales 2

**TITRE II :** Dispositions applicables aux zones urbaines 18

**TITRE III :** Dispositions applicables aux zones à urbaniser 37

**TITRE IV :** Dispositions applicables aux zones agricoles 41

**TITRE V :** Dispositions applicables aux zones naturelles 48

**ANNEXES :** 54

**Annexe 1 :** Conditions pour la dérogation d'une construction d'habitation en zone agricole 55

**Annexe 2 :** Essences végétales conseillées 57

**Annexe 3 :** Plans masses zone des Oddins 59





**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

SOUS TITRE I

# DISPOSITIONS GENERALES ADMINISTRATIVES

## ARTICLE DG 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement, établi conformément aux prescriptions de l'article R. 123-3, s'applique au territoire de la commune de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE, dans le département de la Loire.

Il fixe, sous réserve de toutes autres règlementations en vigueur, les conditions d'utilisation et d'occupation des sols applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

## ARTICLE DG 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

### A - Sont et demeurent applicables au territoire communal :

- Les articles d'ordre public du règlement national de l'urbanisme ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au sursis à statuer ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire.

### B - Prévalent sur le PLU :

- Les servitudes d'utilité publique : créées en application de législations particulières, elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol et sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes) et récapitulées dans une liste. Ces deux documents font partie des pièces contractuelles du dossier PLU ;
- Les législations relatives aux installations classées et aux carrières en vigueur lors de la demande de création ou d'agrandissement de tels équipements ;
- La circulaire DAFU du 27 novembre 1965 relatives aux servitudes liées aux lignes électriques ;
- La loi du 31 décembre 1976 relative à la protection de la réception normale des émissions télévisées ;
- La loi du 9 janvier 1985 relative à la protection de la montagne ;
- La loi du 28 mai 1985 relative aux dispositions applicables aux constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plans d'eau ;
- La loi du 31 mai 1990 relative au droit au logement ;
- 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 ;
- La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- Le Livre V du Code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive.

**C – Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent règlement PLU,** et dans leur domaine de compétence spécifique, les règlementations particulières suivantes :

- le code de la santé publique ;
- le code civil ;
- 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 règlement sanitaire départemental ;
- le code minier ;
- la réglementation des installations classées.

## ARTICLE DG 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. **Les zones urbaines** sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, 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. La zone urbaine comporte :
   - la zone UB correspond à la partie dense du bourg de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE *;*
   - la zone UC correspond aux zones d'extensions résidentielles moyennement denses ;
   - la zone UE correspond aux zones réservées aux activités économiques.
   - la zone UF correspond à une zone à vocation éducative, d'enseignement et de formation.

2. **les zones à urbaniser** sont dites zones AU. Selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

   La zone à urbaniser comporte la zone AUa immédiatement constructible.

3. **les zones agricoles** sont dites zones A. Selon l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

   La zone A comporte le sous-secteur :
   - Ah : zone agricole d'habitat diffus.

4. **les zones naturelles** sont dites zones N. Selon l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux 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'espace naturel.

   La zone N comporte :
   - le sous-secteur Nh : zone naturelle d'habitat diffus ;
   - le sous-secteur NL : zone naturelle réservée aux activités sportives et de loisirs ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- le sous-secteur Nf : zone à vocation d'enseignement et de formation ;
- le sous-secteur Ne : zone de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique.

Sur le plan figure également :

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations et aux équipements d'intérêt général,
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (art. L. 130-1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- les bâtiments agricoles dont le changement de destination est autorisé.
- les éléments remarquables du patrimoine ainsi que les corridors écologiques et zones humides identifiés au titre de l'article L.123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE DG 4 : ADAPTATIONS MINEURES

I) Selon l'article L. 123-1 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.

II) 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.

## ARTICLE DG 5 : RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

La reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est possible conformément aux dispositions de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

SOUS TITRE II

# DISPOSITIONS GENERALES TECHNIQUES

## Article DG 6 : ACCES ET VOIRIE

**Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou la communauté de communes ;

6. Les nouveaux accès sont interdits lorsque l'accès est possible sur une autre voie ouverte au public ;

7. Au-delà des portes d'agglomération, les accès seront limités et devront être regroupés ;

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

| ROUTES DEPARTEMENTALES | | | MARGES DE RECUL PAR RAPPORT A L'AXE | |
|---|---|---|---|---|
| N° | Nature | Catégorie | Habitations | Autres constructions |
| 4 | RIG[1] | 1 | 35m | 25m |
| | | 2 | 25m | 20m |
| | Route à grande circulation et RS | 2 | Si application de la loi Barnier : 75m<br>Si dérogation à la loi Barnier : 25m | Si application de la loi Barnier : 75m<br>Si dérogation à la loi Barnier : 25m |
| 18 | RIL[2] | 3 | 15m | 15m |
| 47 | RIL | 4 | 15m | 15m |
| 81 | RIL | 4 | 15m | 15m |

[1] Réseau d'Intérêt Général
[2] Réseau d'Intérêt Local



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

9. Le long des routes départementales n°4, n°18, n°47 et n°81 la création et la modification des accès privés sont soumises à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre 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 ;

10. Pour les routes départementales classées à grande circulation, en cas de dérogation accordée par l'Etat à l'interdiction de construire dans la bande prévue par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, ce sont les marges de recul correspondant à la catégorie de la route départementale qui s'appliquent ;

11. Recul des obstacles latéraux : le recul à observer est de 7m du bord de chaussée ou de 4m minimum derrière un dispositif de protection non agressif (glissière, fossé, banquette…) ou en cas de talus amont en pente raide (1 pour 1 ou plus).
    Le pied de l'obstacle devra être incrusté dans le talus à au moins 1,30m au dessus de l'accotement. Cette disposition s'applique notamment aux poteaux de clôture non fusibles (béton armé) ;

12. Recul des extensions de bâtiments existants : les extensions de bâtiments existants devront, en priorité, respecter les marges de recul énoncées pour les constructions nouvelles. En cas de difficulté motivée, le recul minimum sera celui énoncé pour les obstacles latéraux (7 m du bord de chaussée, 4 m minimum derrière un dispositif non agressif tel que glissière ou fossé). Toutefois, les extensions envisagées seront tolérées, 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.

**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

## Article DG 7 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

**Eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe.

**Assainissement :**

Eaux usées :

1. Toute construction nouvelle ou changement de destination occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques ou, à défaut, à un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ;

2. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Eaux pluviales et de ruissellement

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

**Zone peu sensible**
La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les évènements pluvieux jusqu'à l'occurrence 10 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 10 ans.
Les débits de fuite à prendre en compte sont :

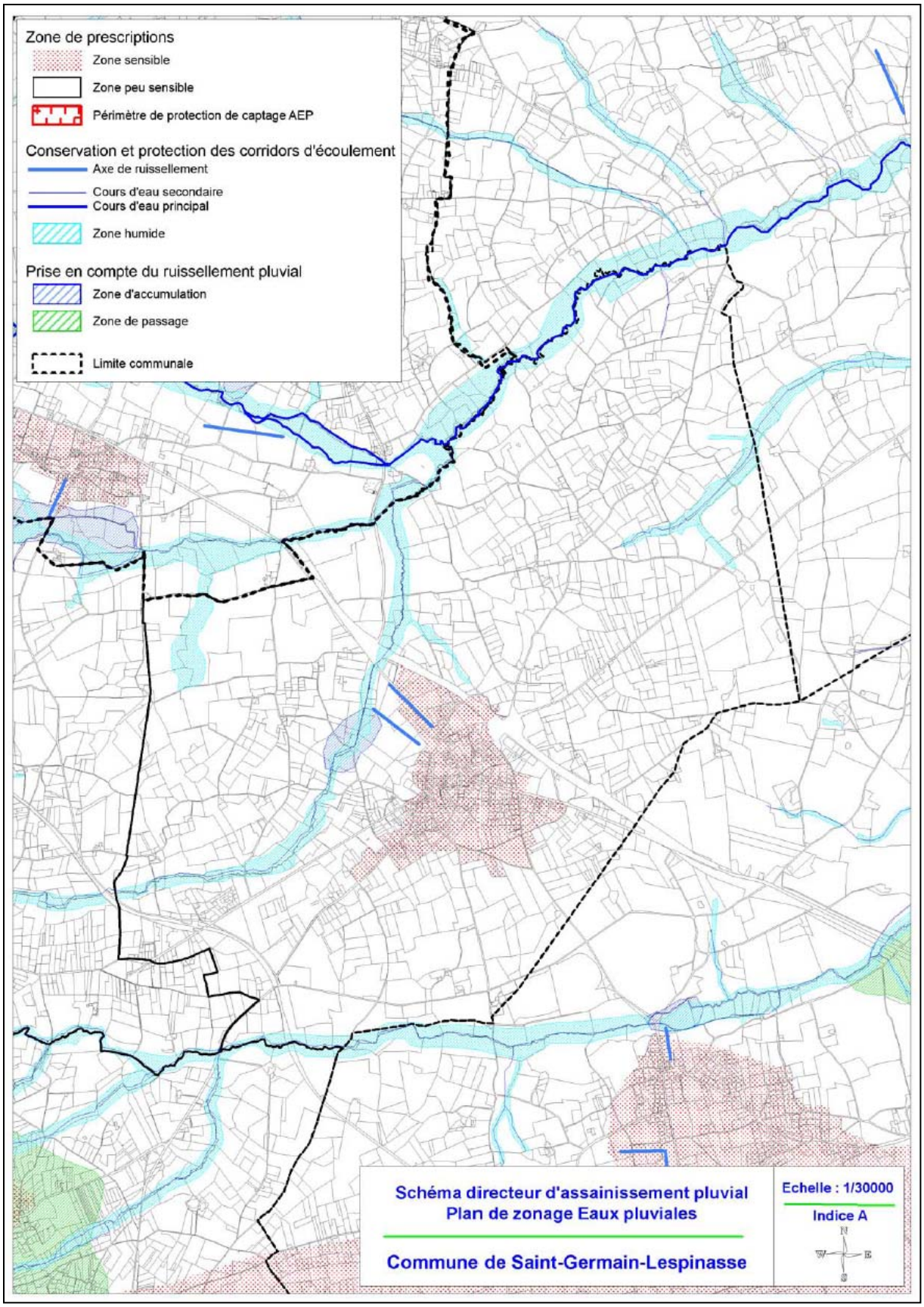
- 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 300 m²
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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.

Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système d'infiltration ou de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément au règlement d'eaux pluviales à la parcelle.

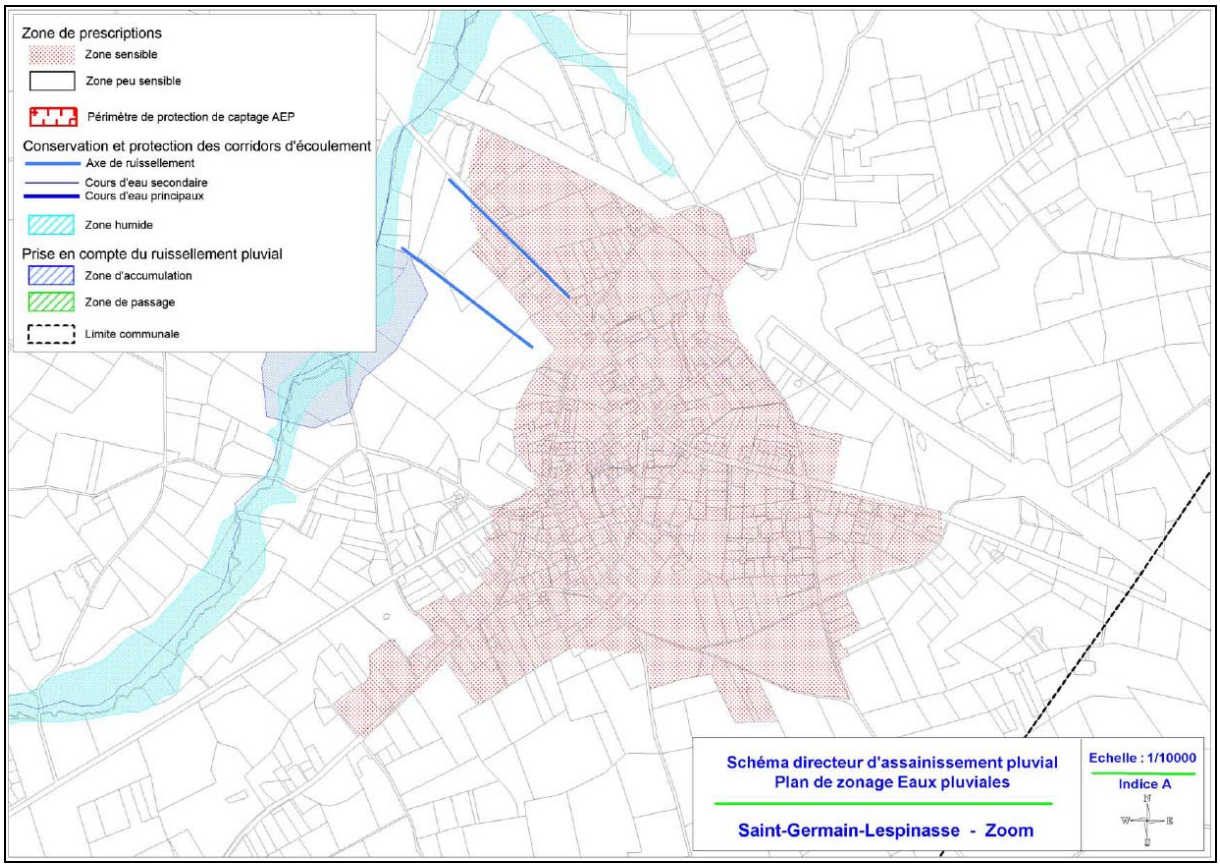


**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**






**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**




**Réseaux divers**

Chaque fois que possible et notamment en zone urbaine, les extensions, branchements et raccordements aux réseaux téléphonique, électrique, de gaz et autres réseaux seront réalisés en technique souterraine ou à défaut apposés en façade.

## Article DG 8 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les présentes prescriptions ont été élaborées à partir des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les bâtiments à construire ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

D'une manière générale, l'aspect d'ensemble des constructions, installations et de leurs dépendances doit être en concordance avec le bâti environnant et le caractère général du site. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect mettant en valeur les caractéristiques et les matériaux traditionnels de la région.

Les architectures de style ou de caractère empruntés à d'autres régions, les matériaux précaires sont exclus.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies ci-après devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et sera soumis à l'approbation de l'autorité compétente. Il devra être situé de telle manière que sa position dans l'environnement bâti ne rompe pas la continuité du caractère traditionnel des autres constructions et ne remette pas en cause la perception de l'espace visuel.

### 1. Adaptation du terrain

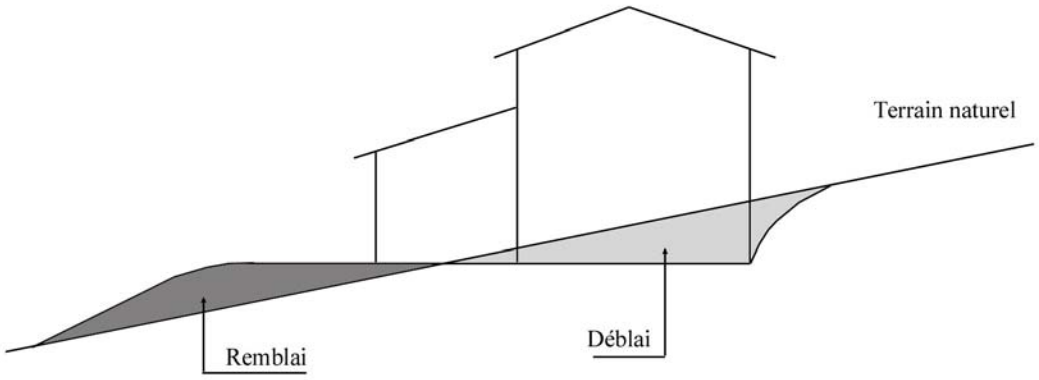


Bureau d'études REALITES
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
E-mail : urbanisme@realites-be.fr

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

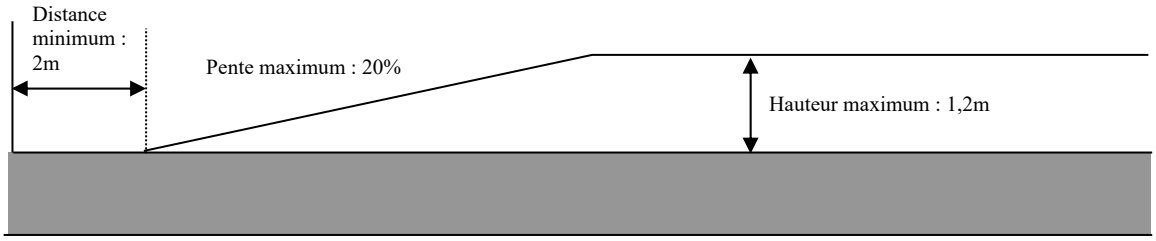
Sur terrain en pente :

- les mouvements de terres doivent s'effectuer en amont (déblai) et non en saillie (remblai).




Sur terrain plat :

- les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur par rapport au terrain naturel sont interdites.
- les pentes de terre ne doivent pas excéder 20% en plus du terrain naturel.
- les exhaussements de sol prolongeant les habitations sont interdits à moins de 4m des limites séparatives : les pieds ou crêts de talus ne doivent pas être implantés à moins de 2 mètres des limites.




Ces dispositions ne s'appliquent pas, en cas d'impératifs techniques, aux bâtiments agricoles ou aux équipements publics.

## 2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation…), l'orientation, les vents dominants.

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments, ceci évitant les hauteurs agressives et inutiles des murs pignons.

## 3. Toitures



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de faîtages doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

- **Bâtiments d'habitation :**

  Les toitures des habitations seront à deux versants minimum dans le sens convexe avec une pente qui ne doit pas dépasser 60% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.
  Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
  Les toitures terrasses non végétalisées ou à une seule pente sont interdites sauf pour des éléments de raccordement entre deux constructions, pour les extensions et annexes adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture, pour créer une homogénéité architecturale ou pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

  Les couvertures des bâtiments d'habitation et des bâtiments présentant une continuité du bâti avec eux, sont obligatoirement en tuiles de couleur rouge brique.
  Les teintes utilisées pour les couvertures doivent être compatibles avec le nuancier consultable en mairie de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE.

  Des toitures de couleur différente pourront être admises s'il s'agit d'installer un dispositif d'énergie alternative ou pour la rénovation des toitures existantes.

  Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chien assis) à moins que les dimensions des ouvertures de façade soient identiques à celles des chiens assis. Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et jacobines sont admis.

- **Bâtiments d'activités :**

  Se reporter à l'article UE 11 (paragraphe 3).

- **Locaux annexes, extensions :**

  Les vérandas sont autorisées.

  Les toitures à une seule pente sont autorisées.

  Les couvertures translucides pour piscines sont autorisées.

**4. <u>Couleurs/matériaux</u>**

Tous les matériaux tels que le béton grossier, les briques qui ne sont pas de parement, les parpaings agglomérés, doivent être recouverts d'un revêtement.

- **Bâtiments d'habitation :**

  Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur "sable de pays" rappelant les nuances du bâti ancien pour lequel était utilisé le sable de gore.
  Les teintes utilisées pour les enduits de façades doivent être compatibles avec le nuancier consultable en mairie de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE.

  D'autres couleurs de façades pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- **Bâtiments d'activités :**

  Se reporter à l'article UE 11 (paragraphe 4).

- **Locaux annexes, extensions :**

  Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

  Les bâtiments annexes en tôle ou fibrociment sont interdits.
  Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que les serres, les panneaux solaires…, doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

**5. <u>Clôtures</u>**

- L'édification des clôtures doit être précédée d'une déclaration préalable prévue aux articles L.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

- Les clôtures sont facultatives ;

- Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée, brise vue et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant sont interdits ;

- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments.
  Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : briques ordinaires, parpaings, carreaux de plâtre, béton grossier...), y compris côté voie et emprise publics.

- La hauteur maximale de la clôture qu'elle soit pleine (mur), végétale, en bois, éventuellement composée d'un grillage, grille, ferronnerie ne peut excéder 1,80 m. Les murets surmontés de grille ou grillage doublé de végétation ne pourront excéder 80 cm pour la partie pleine. En zone UF, la hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.

- Les bâtiments agricoles sont exclus de ces dispositions.

**6. <u>Energies renouvelables</u>**

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs des façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

**7. <u>Piscines</u>**

Les projets de piscine devront respecter les mêmes règles d'implantation que les bâtiments (recul par rapport à l'alignement ou l'axe de la RD/recul par rapport aux limites séparatives).

**8. <u>Eléments remarquables (cf. plan de zonage) identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du</u>**



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

**Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartier, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant les prescriptions de nature à assurer leur protection.

**Eléments bâtis du paysage**

Le tableau ci-dessous présente les éléments remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage :

| Désignation | Lieu-dit | Objet |
|---|---|---|
| Croix St François | La Pinée | Elément à valoriser |
| Croix St Isidore | Chez Sion | Elément à valoriser |
| Croix St Antoine | Les Gayets | Elément à valoriser |
| Croix Rouges | Les Croix Rouges | Elément à valoriser |
| Cabane de vigne | Croix St-Claude | Elément à valoriser |
| Eglise | Bourg | Elément à valoriser |
| Chênes | Bourg | Elément à préserver |
| Tombe du Duc de Persigny et chapelle du cimetière | Cimetière communal | Elément à valoriser |
| Calvaire | A Blanchardon | Elément à valoriser |
| Pigeonnier | Richardière | Elément à valoriser |
| Croix St Marc | Richardière | Elément à valoriser |
| Cheminée de la Tuilerie | La Tuilerie | Elément à réhabiliter |
| Château | Chamarande | Elément à valoriser |
| Fouloir à argile | Fillerin-Ouest | Elément à valoriser |

Conformément à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de ces éléments sont soumis au permis de démolir.

Les prescriptions architecturales édictées aux chapitres précédents ne s'appliquent pas à ces éléments dans la mesure où les travaux envisagés respectent l'aspect de la construction originelle et qu'ils participent à valoriser celle-ci.

**Corridors écologiques et zones humides**

Sur la commune de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE, des « éléments remarquables à protéger » sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides et des corridors écologiques.

**Pour les corridors écologiques :**
Dans ces secteurs, les aménagements, constructions autorisées dans la zone du PLU devront permettre de maintenir les continuités écologiques :
- dans les zones naturelles ou agricoles : les clôturés devront maintenir une perméabilité pour la faune,
- les aménagements des cours d'eau et de leurs abords devront maintenir les continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique.

Dans le cas de travaux ou d'aménagement sur les corridors identifiés sur le document graphique, des mesures compensatoires de reconstitution des corridors ou des milieux naturels touchés sont obligatoires.

**Pour les zones humides :**

Toute zone humide protégée et identifiée au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction ou de voirie. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

## ARTICLE DG 9 : DEFINITIONS DE BASE

**AFFOUILLEMENT – EXHAUSSEMENT DES SOLS :** Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à :

- aucune formalité si la hauteur ne dépasse pas 2mètres ou si la superficie est inférieure à 100m²,
- déclaration préalable si la superficie est supérieure à 100m² et la hauteur supérieure à 2 mètres sans dépasser 2ha,
- permis d'aménager si la hauteur est supérieure à 2m et la superficie supérieure à 2ha.

**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.

**COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL :** Il s'agit du quotient de la surface hors œuvre nette au sol par la surface du terrain d'assiette.

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :** C'est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre net susceptibles d'être construits par m² au sol.

**COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES :**

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opération de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ; c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération
- substitutions d'essences forestières.

**DEFRICHEMENT :**

Selon une définition du Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière » sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

**HAUTEUR :**
La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**SURFACE DE PLANCHER** : Pour obtenir la surface de plancher d'une construction, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

  Les surfaces telles que les balcons, toitures-terrasses, loggias ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface de plancher d'une construction.

## ARTICLE DG 10 : ARCHEOLOGIE

Au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du code du patrimoine (L. 531-14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service régional de l'archéologie.

Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modifications de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article 7 du même décret, « …les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux…peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

## ARTICLE DG 11 : RISQUE NATUREL D'INONDATION



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

A l'intérieur des zones dont la situation laisserait supposer qu'elles sont submersibles, 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 au bâti et ouvrages existants en zones inondables (JO du 14 juillet 1996).



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

UB

UC

UE

UF



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE UB

## CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit de la zone urbaine dense du bourg historique affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, services et équipements dans une perspective de mixité urbaine.

### ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;

3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

4. Les carrières ;

5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

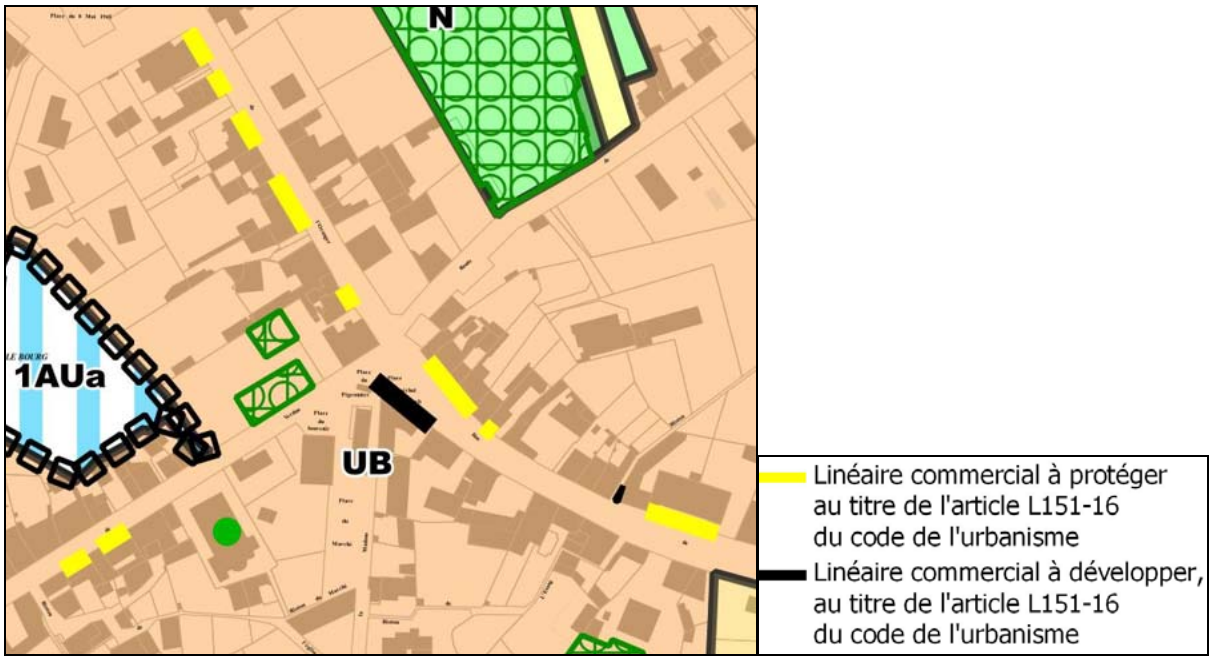
1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers.

2. Le long de la RD18 et de la RD4, pour les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, les changements de destination des commerces situés en rez-de-chaussée sont interdits, sauf pour un usage d'hébergement hôtelier et/ou de bureaux. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.

3. Le long de la RD18, pour les linéaires commerciaux à développer au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou tout changement de destination, devra destiner les rez-de-chaussée à vocation de commerce et/ou d'hébergement hôtelier et/ou de bureaux. En cas d'habitations dans les étages, un accès adapté à l'importance des logements sera maintenu ou créé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**




## ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

## ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

## ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. Les constructions doivent être édifiées par rapport aux voies internes :
- soit à l'alignement des voies respectant l'alignement existant, en particulier dans la traversée du bourg ;

- soit en recul (min 3m) des voies internes à la zone à condition de respecter une certaine continuité avec les bâtiments implantés sur les parcelles voisines.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative ;

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée (max 20m) :
   - en raison d'impératifs techniques,
   - pour les équipements collectifs,
   - pour la reconstruction après sinistre,
   - pour l'extension des bâtiments existants.

2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

## ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

## ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

## ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE UC

## CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine vouée essentiellement à l'habitat, dans laquelle peuvent être incluses des constructions à vocation différente (commerces, services, équipements publics, artisanat non polluant et non nuisant...) dans une perspective de mixité urbaine.

Elle correspond essentiellement aux extensions du bourg et aux quartiers de Richardière, de La Gare et de La Tuilerie.

### ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;

2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces d'une surface de vente supérieure à 100 m² ;

3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;

4. Les carrières ;

5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;

### ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

### ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies internes à la zone ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les équipements publics et édifices d'intérêt collectif ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans les propriétés continues ou dans le cas d'opérations d'ensemble où le recul pourra être réduit jusqu'à permettre une implantation à l'alignement de la voie ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative ;

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en raison d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

## ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

2. Pour les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme des prescriptions différentes sont admises (en termes de couleur et pente de toiture notamment) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

## ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

## ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

## ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE UE

## CARACTERE DE LA ZONE UE

Il s'agit d'une zone urbaine dédiée à l'accueil d'activités économiques.

Concernant la zone des Oddins de part sa situation en bordure immédiate de la déviation de la RN7 et en entrée de ville implique le respect de prescriptions particulières dans les règles d'urbanisation, afin de créer un nouveau paysage bâti compatible avec la loi Barnier du 2 février 1995 qui porte sur le renforcement de la protection de l'environnement (article 52). Cet article traite de l'urbanisation en bordure des grands axes de circulation et subordonne l'autorisation de construire à moins de 75 m de l'axe de ce type de route au respect de la qualité des paysages et de l'urbanisation.
La zone des Oddins est dotée d'un plan masse annexé au règlement. Il précise les marges de recul et le traitement paysager à respecter.

### ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les constructions et occupation du sol à usage d'habitation autre que celles destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements, visées à l'article UE2 ;

2. Les constructions exclusivement agricoles ou commerciales ;

3. Les dépôts de véhicules hors d'usage ;

4. Les carrières ;

5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions et occupations du sol à usage d'activité industrielle, artisanale, les activités liées à la filière bois, les activités liées à la plateforme ferroviaire et à usage d'entrepôts ;

2. Les activités de commerce ne pourront être admises que si elles sont en lien avec une activité artisanale, de production ou de réparation dans la limite de 20% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités, sans pouvoir excéder 400 m² de surface de plancher.

3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance, ou la direction des établissements édifiés sur la zone et qu'elles soient incluses dans le bâtiment d'activités ;

4. L'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes ainsi que la construction des annexes qui leur sont liées ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

5. Les affouillements et exhaussement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées ;

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'infrastructure ;

7. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur ;

8. Les parcs de stationnement de véhicules ;

## ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

**Accès :**

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil (servitude de passage) ;

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ;

3. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité des usagers des voies publiques ou de ceux utilisant ces accès. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

4. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;

5. Les nouveaux accès privés feront l'objet d'une autorisation instruite par la commune ou la communauté de communes ;

**Voirie :**

1. Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour la zone des Oddins, la desserte sera réalisée par la voie interne de la zone qui est sans issue et qui se terminera par une raquette de retournement.
Pour la parcelle située le long de la VC n°4 un accès pour les véhicules d'un PTAC inférieur ou égal à 3,5 tonnes pourra être admis.
Les caractéristiques de cet accès devront être telles qu'elles ne permettent pas l'accès d'un poids lourd.

Les accès directs depuis la RN7 sont interdits.

## ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, en application de l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

## ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. Pour les autres zones UE, les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 5m de l'alignement des voies internes à la zone ;

3. Pour la zone des Oddins, les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de :
- 12m de l'axe des voies internes à la zone,
- 5m de l'alignement de la VC n°4 (route de Roanne),
- 35 m de l'axe de la RN7,
- 25 m de l'axe de la RD4.

Les reculs et les alignements obligatoires sont figurés sur le plan masse de la zone.
L'orientation des axes des bâtiments sera conforme aux orientations fixées par le plan masse.

4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

1. **En limite des zones UC :** les constructions d'activités devront s'implanter à 5m minimum des limites séparatives de ces zones.

2. **En limite de la zone A :** les constructions d'activités devront s'implanter à 4m minimum des limites séparatives de ces zones.

3. **En limite des zones NL** : une implantation en limite séparative est possible avec une hauteur maximale de 8m.

Dans les autres cas les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative à condition que les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies soient mises en œuvre (murs coupe-feu d'une heure) et avec une hauteur maximale de 8m ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4m ;

4. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent s'implanter soit accolées soit à une distance minimale de 4m.

## ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en raison d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou pour les infrastructures ;

2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

## ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

### 1. Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter à la topographie du site. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Les plateformes artificielles sont interdites. Les terrassements techniques devront être adoucis de manière à recréer la planéité apparente du terrain.

### 2. Volumes

Les formes et les volumes des constructions doivent résulter des contraintes liées à la parcelle (dimension, accès, situation…), l'orientation, les vents dominants.

Dans la zone des Oddins, les volumes seront parallélépipédiques sans pignons apparents.

Le principe d'harmonie des volumes et des formes est à respecter.

### 3. Toitures



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Les toitures devront être :

- soit de type 2 versants minimum dans le sens convexe avec une pente comprise entre 10 et 20% en fonction du type de matériaux utilisés,
- soit des toitures à sheds,
- soit des toitures terrasses, les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis, jacobines).

Dans la zone d'activités des Oddins, les toitures seront sans contraintes de pente et de versant et masquées par un bandeau d'acrotère faisant tout le tour du bâtiment. Ce bandeau sera réalisé dans le même matériau que les façades sans discontinuité.

### 4. Couleurs/matériaux

- **Bâtiments d'activités :**

  Lorsque ces bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que la pierre ou le bois, leurs enduits de façades doivent être de couleur "sable de pays" de préférence dans les tons foncés pour une meilleure intégration. Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment.
  Les teintes utilisées pour les enduits de façade doivent être compatibles avec le nuancier consultable en mairie de SAINT-GERMAIN-LESPINASSE.

  D'autres couleurs de façades pourront être autorisées dans le cas d'impératifs liés à la signalétique d'entreprise. Dans ce cas un minimum de deux couleurs et un maximum de trois couleurs (hors huisseries) sera admis pour les finitions extérieures d'un même bâtiment.
  Si des matériaux tels que le bardage sont utilisés, le mode de pose dominant devra être à ondes horizontales. L'utilisation de bardages à ondes verticales avec des bandes de couleurs différentes est interdite.

  Pour la zone des Oddins, les toits seront réalisés en matériaux dont la couleur ne créera pas de contraste avec celle des façades (contrainte imposée à cause des vues depuis le pont de la RD 4).

- **Locaux annexes, extensions :**

  Les bâtiments annexes et les extensions des bâtiments existants devront être traités de préférence dans les mêmes matériaux et couleurs que les bâtiments principaux.

### 5. Energies renouvelables

Les installations et ouvrages nécessaires à la promotion des énergies renouvelables sont autorisés à condition de s'intégrer au mieux aux couleurs et volumes des constructions, que ce soit en façade ou en toiture. Ils peuvent donc conduire à l'utilisation de couleurs de façades, de toitures et de pentes de toitures différentes de celles précisées précédemment.

### 6. Clôtures

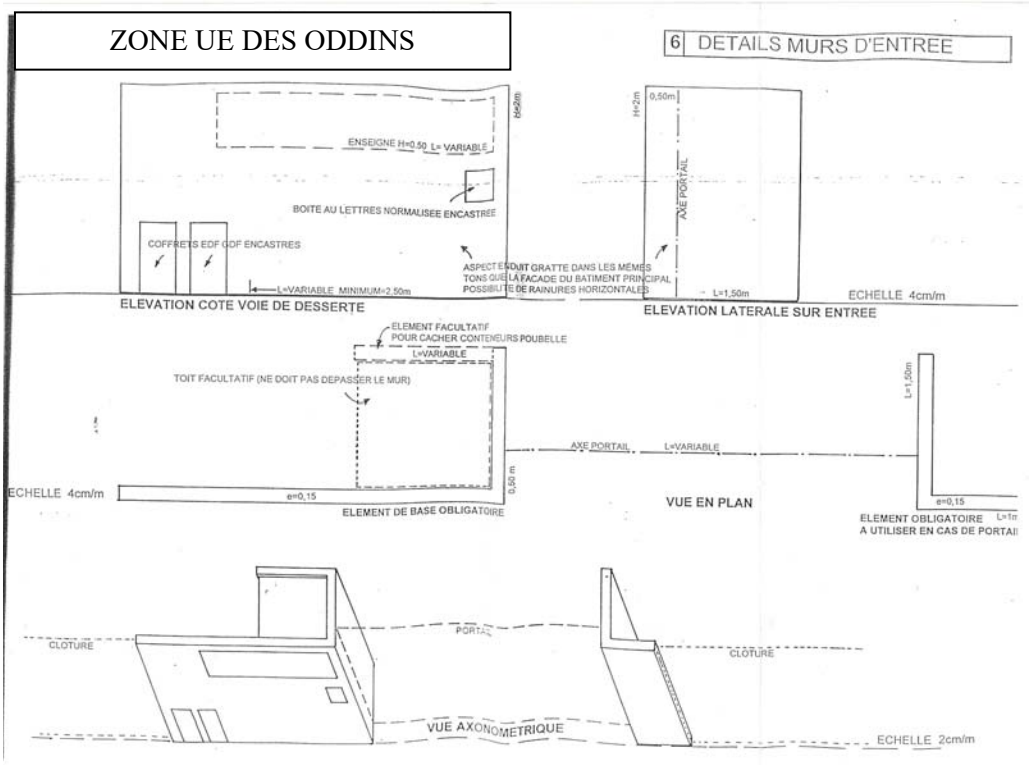


**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

La clôture des lots n'est pas obligatoire.

Type de clôture conseillé :

- clôture par grillage galvanisé avec habillage plastique vert ou blanc, la hauteur ne devant pas excéder 2m.




Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

Pour la zone des Oddins, à proximité de chaque entrée, devront être implantés des murets situés en limite de propriété (voir croquis ci-contre) destinés à recevoir par encastrement les différents coffrets techniques et boîtes aux lettres et à masquer les stockages de conteneurs poubelles (H : 2m).



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

### 7. Enseignes/publicité

En complément des dispositions réglementaires générales s'exerçant sur la publicité (et en particulier en ce qui concerne l'interdiction de publicité en bordure des grandS axes de circulation hors agglomération), les règles suivantes sont imposées sur la zone d'activités des Oddins :

- la publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite,
- les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments et ne devront en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale
- le système de murets situé à l'entrée et décrit au paragraphe 6 peut servir de support à une enseigne appliquée dont la hauteur ne dépassera pas la hauteur du muret, conformément au croquis précédent.

Pour les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme des prescriptions différentes sont admises (en termes de couleur et pente de toiture notamment) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

## ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules, les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement correspondant aux besoins des constructions ou installations devront être assurés en dehors de la voie publique.

Ces aires de stationnement devront être plantées d'arbres.

## ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

La constructibilité de la zone des Oddins est liée à la réalisation d'un écran végétal efficace en bordure de la RN7. Cet écran sera conçu de manière à s'intégrer naturellement au paysage (voir plan « aménagements paysagers » en annexe

Les plantations devront comprendre une proportion d'espèces persistantes qui assureront l'efficacité de l'écran en hiver (voir liste en annexe au plan masse « aménagements paysagers).

Des plantations devront également être réalisées pour créer des écrans le long du chemin vicinal n°4 tout en préservant l'aménagement d'un accès pour les véhicules d'un PTAC inférieur ou égal à 3,5 tonnes.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement et de stockage doivent être aménagées et plantées (voir liste d'espèces et plan masse « aménagements paysagers). Ces plantations devront assurer l'ombrage des aires et créer des écrans destinés à masquer les véhicules et les aires de dépôt pour les vues depuis les voies bordant la zone.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Une haie végétale (voir composition type en annexe au plan masse « aménagements paysagers ») devra être implantée en limite séparative des propriétés contiguës, un habillage végétal pourra être imposé afin de masquer certains bâtiments ou activités.

## ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE UF

## CARACTERE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone urbaine d'équipements d'intérêt collectif à vocation principale éducative, d'enseignement et de formation.

### ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2.

### ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

2. Les constructions et installations à vocation éducative, d'enseignement et administrative ;

3. Les constructions d'habitation nécessaires au logement des personnes travaillant et habitant (internat) sur la zone ;

4. Les installations et équipements de sports et de loisirs ;

5. Les équipements sanitaires ;

6. Les aires de stationnement.

### ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

### ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

### ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 5m ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
   - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
   - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
   - si leur hauteur sur limite n'excède pas 4,5m ;
   - si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
   - pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
   - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en raison d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants.

2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

## ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.
La hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

## ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

## ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE UF 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE UF 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

TITRE III

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AUa



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE AUa

## CARACTERE DE LA ZONE AUa

La zone AUa est destinée à accueillir des habitations. Elle comprend deux sous-zones :

- La zone 1AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, immédiatement constructible,
- La zone 2AUa est une zone à urbaniser opérationnelle, dont l'ouverte à l'urbanisation est prévue à partir du :
    - 01/01/2024 pour les secteurs 2.4 / 2.5 / 2.6
    - 01/01/2028 pour le secteur 2.2
    - 01/01/2030 pour les secteurs 2.1 / 2.3

La zone AUa délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune destinés à permettre l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Celle-ci peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements et viabilités internes à la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement.

### ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;
2. Les constructions à usage agricole, industriel ainsi que les commerces d'une surface de vente supérieure à 1000 m² ;
3. Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;
4. Les carrières ;
5. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1. Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;
2. Les constructions autorisées ne pourront être réalisées en secteur 1AUa et 2AUa, que sous respect de l'échéancier défini dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du dossier de PLU).

### ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

## ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

## ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. Les constructions doivent être édifiées en recul à une distance minimale de 4m de l'alignement des voies internes à la zone ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les équipements publics et édifices d'intérêt collectif ;

- pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes dans les propriétés continues ou dans le cas d'opérations d'ensemble où le recul pourra être réduit jusqu'à permettre une implantation à l'alignement de la voie ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions peuvent s'implanter :
- soit en limite séparative ;

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 m.

2. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;

- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article DG 9.

1. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en raison d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou pour la reconstruction après sinistre et l'extension des bâtiments existants.

2. La hauteur d'une construction doit être en harmonie avec le site bâti avoisinant. La différence entre cette hauteur et celle des constructions avoisinantes ne doit pas excéder un niveau.

## ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages et doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG 8.

## ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique. Ainsi, il sera demandé au moins une place de stationnement par habitation (hors garage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les réhabilitations de logements.

## ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

## ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE AUa 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE AUa 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

TITRE IV

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A

Ah



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE A

## CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles.

Elle comprend :
- un sous-secteur Ah qui correspond à des constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.

### ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

### ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone A :**

1. Les constructions et extensions de bâtiments agricoles liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;

2. Les constructions et extensions à usage d'habitation ainsi que celles qui leur sont complémentaires (dépendances, garages, annexes, piscines…) sous réserve d'être strictement liées et nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles existantes (cf. annexe 1) ;

3. Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le plan de zonage (art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme) à condition de ne pas remettre en cause l'activité agricole ;

4. Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante (camping à la ferme, gîtes ruraux, gîtes d'étapes, fermes auberges, chambres d'hôtes...etc..), par aménagement de bâtiments existants de caractère, à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² ;

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics dont ferroviaire ;

6. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans ;

7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

**En zone Ah :**



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

1. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

2. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² , sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole. Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes ;

3. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise est comprise entre 50 et 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².
   Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.
   Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :
   - les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
   - les constructions provisoires
   - les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

4. Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics dont ferroviaire.

## ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article DG 6.

## ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Se reporter à l'article DG 7.

2. En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

## ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

1. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 5m ;

2. Cette règle générale peut être modifiée pour :
- des équipements d'intérêt public ou d'intérêt collectif dont ferroviaire ;
- l'extension des constructions existantes à condition que cela n'aggrave pas la situation par rapport à la route.

## ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4,5m ;
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. **En zone A :** la hauteur maximale totale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 14 mètres pour les autres constructions, hors constructions spécifiques (silo…).

   **En zone Ah :** la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 9 mètres pour les constructions principales et 4,5 mètres pour les constructions annexes.

3. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

- **Bâtiments d'habitation :**

Se reporter aux prescriptions architecturales et paysagères : article DG8.

- **Bâtiments agricoles :**

L'objectif est de conserver la cohérence de l'ensemble lors de l'introduction d'un nouvel élément bâti ou de corriger les erreurs du passé.

### 1. Adaptation au terrain

On recherchera des implantations dans les replis de terrain.

Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

### 2. Volumes

Les bâtiments tunnels sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou grise et translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.

### 3. Toitures

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente de 15% minimum et des annexes de 10% minimum.

Les appentis sont autorisés.

### 4. Couvertures

Les matériaux et les utilisations seront :

| MATERIAUX | | COULEURS | CONSEILS D'UTILISATION |
|---|---|---|---|
| **TRADITIONNELS** | Tuile | Du rouge-orangé au rouge foncé | Ne pas fixer les faîtages au mortier de ciment. |
| | Fibres ciment | Couleur terre cuite | Doivent obligatoirement être teintées dans la masse. |
| **NOUVEAUX** | Bacs métalliques nervurés | Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels | A éviter pour les bâtiments d'élevage à cause de la condensation due au souffle des animaux. |
| | Bâches plastiques ou plastifiées, verre | Bâches mates vertes ou translucides.<br>Verre translucide. | Bâches pour les bâtiments tunnels.<br>Verre ou bâche translucide pour les serres. |

### 5. Façades

Les matériaux et les utilisations seront :



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

| MATERIAUX | | COULEURS | CONSEILS D'UTILISATION |
|---|---|---|---|
| **TRADITIONNELS** | Pisé | Ocre rosé | Sur soubassement pierre et ne pas enduire ou bien avec un enduit à base de chaux. |
| | Pierre | Rose, jaune, marron, gris en fonction des terroirs | Entretenir les joints. |
| | Enduit à la chaux ou « batardé » | Diverses, à choisir proches du terroir | Compositions diverses selon les supports. |
| | Bardage bois | Teintes châtaigniers, chênes | Utiliser des bois de pays traités avant la pose. Ne pas teinter à l'huile de vidange. |
| **NOUVEAUX** | Bardage métallique | Beige, marron, gris pierre, sable de pays foncé | Ne pas utiliser les couleurs trop criardes. Les teintes neutres sont plus facilement assimilables dans le paysage. |

**6. <u>Menuiseries extérieures</u>**

Les matériaux et les utilisations seront :

| MATERIAUX | | COULEURS | CONSEILS D'UTILISATION |
|---|---|---|---|
| **TRADITIONNELS pour fenêtres, portes et portails** | Bois | Teinte châtaignier par exemple ou peinture | Utiliser des bois traités avant la pose. Matériau sain, souple, facile à mettre en œuvre. |
| | Métal | Utiliser les nuances proches de celles des matériaux traditionnels | Peu résistant à la déformation donc à utiliser en hauteur seulement. |
| **NOUVEAUX** | PVC/Aluminium | Blanc et autres nuances selon fabricant | Entretien facile : matériau recommandé pour les locaux de fabrication agro-alimentaire : laiterie, fromagerie et autres pour raisons sanitaires. |

**7. <u>Ouvertures</u>**

La brique « rouge-orangée » peut être très présente notamment sur les encadrements d'ouvertures.

Pour les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme des prescriptions différentes sont admises (en termes de couleur et pente de toiture notamment) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

## ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

## ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Il est rappelé que les corridors écologiques et les zones humides protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N

Nh

NL

Nf

Ne



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ZONE N

## CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, écologique, ou de leur caractère d'espaces naturels.
Elle comprend :

1. un sous-secteur Nh qui correspond à des constructions existantes situées à l'intérieur des zones naturelles et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité ;

2. un sous-secteur NL réservée aux activités sportives, de loisirs et touristiques ;

3. un sous-secteur Nf qui correspond à une zone à vocation d'enseignement et de formation ;

4. un sous-secteur Ne de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation économique.

### ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions, occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

### ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**En zone N :**

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;

2. La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans ;

3. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;

**Dans le sous-secteur Nh, sont autorisés :**

1. La restauration et l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. La restauration étant ici le maintien du bâti en bon état et non une transformation de l'architecture ;

2. Le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU à l'exclusion des abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri, des constructions provisoires et des constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m² , sous réserve que le changement de destination n'empiète pas sur les périmètres de réciprocité des bâtiments ou sièges d'exploitation agricole. Le changement de destination est interdit pour des bâtiments couverts ou fermés en tôle ou matériaux non pérennes ;

3. L'extension des constructions existantes, dont l'emprise est comprise entre 50 et 200 m² de surface de plancher à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, ne pourra excéder le double de la surface de plancher existante, dans une limite totale de 250 m².



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Pour les bâtiments existants dont la surface de plancher est supérieure à 200 m² à la date d'approbation du PLU, le total des extensions possibles ne pourra excéder 50 m² supplémentaires.
Sont exclus du bénéfice des dispositions des deux alinéas précédents :
- les abris de jardin et autres locaux pouvant constituer un abri
- les constructions provisoires
- les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 50 m².

4. Les constructions annexes accolées ou non aux habitations existantes, sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure ou égale à 40m² (hormis pour les piscines dont la superficie maximale n'est pas réglementée) et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation. Une seule annexe pourra être réalisée en plus de l'existant à la date d'approbation du PLU.

**Dans le sous-secteur NL, sont autorisés :**

1. Les équipements publics et installations de sports, de loisirs et touristiques et leur extension ;
2. Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation ;
3. Les équipements sanitaires ;
4. Les aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Nf, sont autorisés :**

1. Les occupations et utilisations des sols mentionnées aux paragraphes 1 et 2 ;
2. Les constructions et installations à vocation d'enseignement et administratif ;
3. Les constructions d'habitation nécessaires au logement des personnes travaillant et habitant (internat) sur la zone ;
4. Les installations et équipements de sports et de loisirs ;
5. Les équipements sanitaires ;
6. Les aires de stationnement.

**Dans le sous-secteur Ne, sont autorisés :**

1. La réhabilitation, la transformation intérieure, l'aménagement et l'extension des constructions existantes dont les annexes ;
2. Les nouvelles constructions liées à l'activité ;
3. Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux activités existantes ;
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone et/ou la qualité des paysages bâtis et non bâtis.

Le changement de destination est interdit. Seul le changement d'activité pourra être admis.

## ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Se reporter à l'article DG 6.

## ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article DG 7.

En cas d'absence de réseau d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement et des règlements en vigueur.

## ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les projets de constructions doivent tenir compte des éventuelles marges de recul portées au plan de zonage ;

2. A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies internes à la zone au moins égale à 5m ;

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative à une distance au moins égale à la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m.

2. Toutefois les constructions peuvent être édifiées en limite :
- si leur hauteur sur limite n'excède pas 4,5m ;
- si elles jouxtent des bâtiments existants construits en limite. Dans ce cas leur hauteur est limitée à celle du bâtiment voisin.

3. Des implantations différentes pourront être autorisées :
- pour des extensions ou aménagements de bâtiments existants non-conformes à ces règles ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Non réglementé.

## ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**En zone N et Nh :**

1. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à 9m ;

2. La hauteur maximale totale ne peut excéder 4,5m pour les annexes ;

3. Dans le cas de la reconstruction après sinistre, de la restauration, de l'amélioration et de l'extension de constructions existantes, la hauteur est limitée à la hauteur initiale du bâtiment ;
4. Cette hauteur pourra être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**En zone NL et Nf :**
La hauteur maximale est fixée à 12m.

**En zone Ne :**
Non réglementé.

## ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage. En outre les constructions doivent respecter les prescriptions architecturales et paysagères : article DG8.

**En zone N :**

Pour les éléments bâtis remarquables du paysage identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme des prescriptions différentes sont admises (en termes de couleur et pente de toiture notamment) à condition qu'elles aient pour effet d'assurer la mise en valeur du bâtiment et/ou de respecter et conserver son aspect d'origine.

## ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors de la voie publique.

## ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

L'aménagement des abords des constructions doit être réalisé avec des essences locales (cf.annexe 2).

Les haies bocagères, bosquets isolés, longeront les bâtiments pour les absorber au maximum, masqueront une partie moins esthétique.
Il est préférable de raccrocher le bâtiment à des éléments végétaux existants ou le placer en lisière d'un boisement.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

Les éléments végétaux peuvent signaler une entrée, un accès, mettre en valeur un point particulier.

Il est rappelé que les corridors écologiques et les zones humides protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° font l'objet de prescriptions particulières, se référer aux dispositions générales.

## ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

## ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

## ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# ANNEXES



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# Annexe 1 :

CONDITIONS POUR LA DEROGATION
D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

**ANNEXE 1 :**
**CONDITIONS POUR LA DEROGATION**
**D'UNE CONSTRUCTION D'HABITATION EN ZONE AGRICOLE**
(cf. Charte du foncier agricole dans la Loire)

**Critères permettant d'apprécier le lien entre la construction d'habitation et l'activité agricole :**

**Exploitation agricole** :
**L'exploitation doit mettre en valeur une superficie égale ou supérieure à la surface minimum d'installation définie par arrêté préfectoral pour le Département.**
Si l'exploitation agricole comporte des cultures ou élevages spécialisés, les coefficients d'équivalence ne pourront être appliqués à ces critères que si l'exploitation a été mise en valeur depuis plus de cinq ans, sauf si le demandeur est bénéficiaire de la « Dotation Jeune Agriculteur ».
Les centres équestres devront justifier de l'équivalence de la SMI, 5 ans d'activité et de la capacité professionnelle (BESS ou ATE).

**Lien avec l'exploitation agricole :**
Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité immédiate du siège d'exploitation. Le nombre de logements devra être en rapport avec l'importance de l'activité.

**Définition de l'exploitant agricole** :
L'exploitant doit mettre en valeur une exploitation agricole telle qu'elle est définie ci-dessus. Il doit en outre bénéficier des prestations de l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA). Si le constructeur ne bénéficie pas des prestations de l'AMEXA, et qu'il exerce une activité autre qu'agricole, il doit déjà utiliser des bâtiments agricoles à proximité du logement prévu, et doit avoir mis en valeur pendant une durée minimale de cinq ans une exploitation agricole telle qu'elle est définie au paragraphe précédent.



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# Annexe 2 :

## ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

## ANNEXE 2 :
## ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES

Les feuillus et essences locales seront privilégiés afin de respecter le caractère bocager de la campagne avoisinante.
Les végétaux suivants peuvent être retenus au titre des essences conseillées :

• **Haut-jet**

Acacia, Aulne commun, Bouleau, Catalpa, Charme, Chêne, Chêne palustre, Cerisier à fleurs, Erable plane, Erable sycomore, Frêne, Hêtre, Hêtre pourpre, Amélanchier, Liquidambar, Marronnier, Mûrier, Noyer, Orme, Platane, Pommier à fleurs, Prunier à fleurs, Prunier Pissardi, Sorbier, Sorbier des oiseaux, Tilleul, Tilleul argenté, Saule, Poirier à fleurs… .

• **Arbustes buissonnants ou intermédiaires**

Charmille, Noisetier, Aubépine greffée, Prunelier, Cornouiller, Troène, Laurier (gelif), Aulne… .

Quelques rosacées éparses, pour diversifier, peuvent être introduites dans une haie.

• **Arbustes d'ornement**

**Hauteur 60 cm-1m :**

Hortensia à mettre au Nord-floraison en été
Azalée à mettre au Nord-terre de bruyère
Rhododendron à mettre au Nord-terre de bruyère
Potentille floraison été-jaune
Carioptris floraison été-bleu
Berbéris (Anthony Waterer-Gold flame)
Symphorine boule automne
Mahonia feuillage persistant

**Hauteur 2m-2,5m :**

| Floraison de printemps | Floraison d'été | Fruits à l'automne |
|---|---|---|
| Forsythia jaune | Hibiscus | Houx |
| Groseillier sanguin (rouge) | | Cornouiller (bois rouge ou jaune) |
| Seringat blanc | Rosier arbustif différentes variétés | Cotonéaster Franchetti |
| Deutzia blanc | Spirée Billardi (rose) | |
| Weigelia (rouge) | | |
| Lilas | | |
| Spirée Van Houttei (1m)-blanche | | |
| Viburnum boule de neige | | |
| Genet (gel) | | |

Afin de ne pas créer de rupture d'échelle avec le pavillon ou la parcelle, les essences d'arbres de petit développement (< à 10 mètres de hauteur) seront favorisées.

Les haies d'essences variées sont recommandées.

Les règles d'implantation des arbres et arbustes en limite de propriété sont édictées dans le Code Civil (article 671).



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

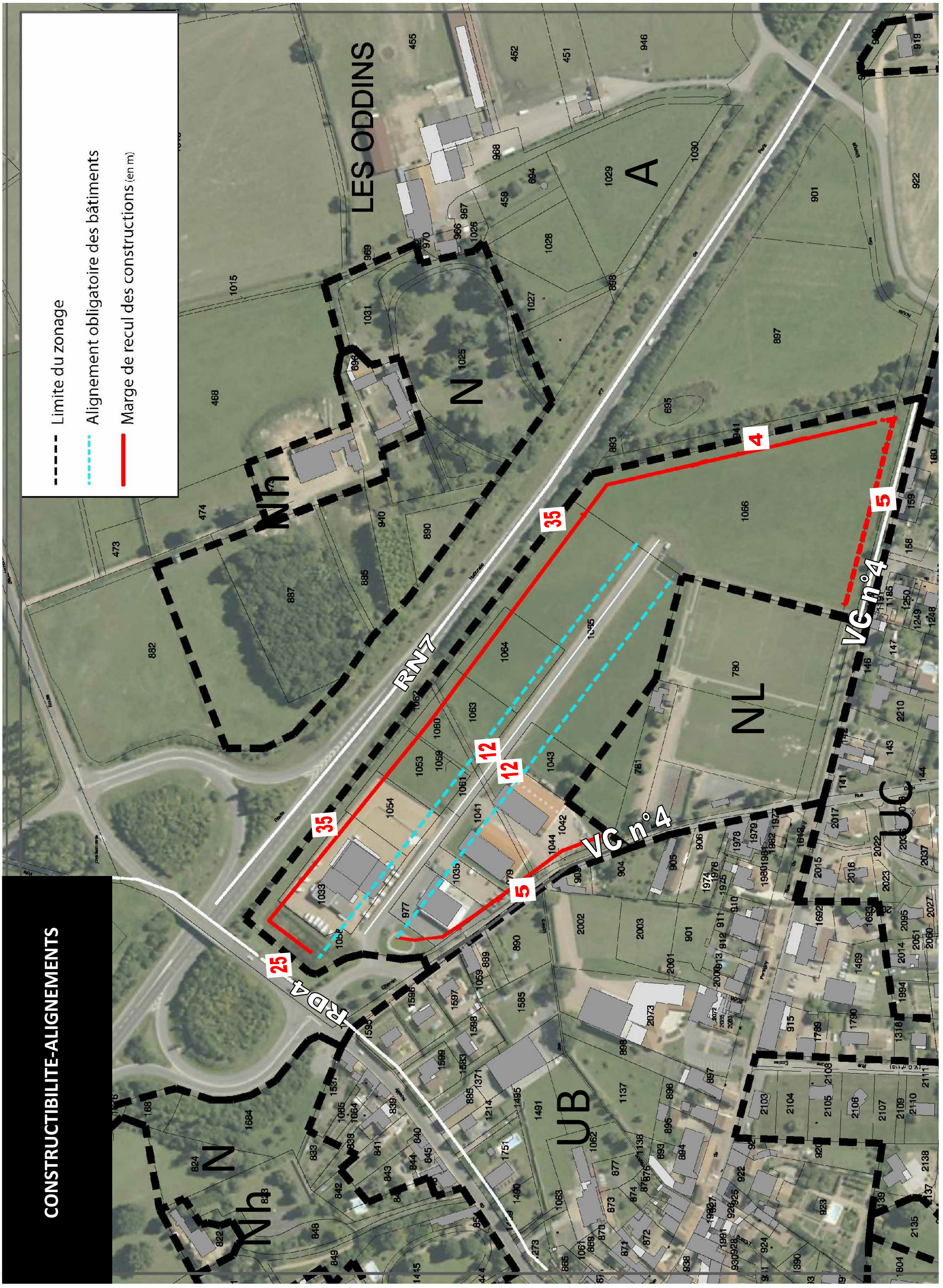
# Annexe 3 :

PLANS MASSES ZONE DES ODDINS



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

**ANNEXE 3 :**
**PLANS MASSES ZONE DES ODDINS**




**Bureau d'études REALITES**
e Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**

# FACADES SENSIBLES

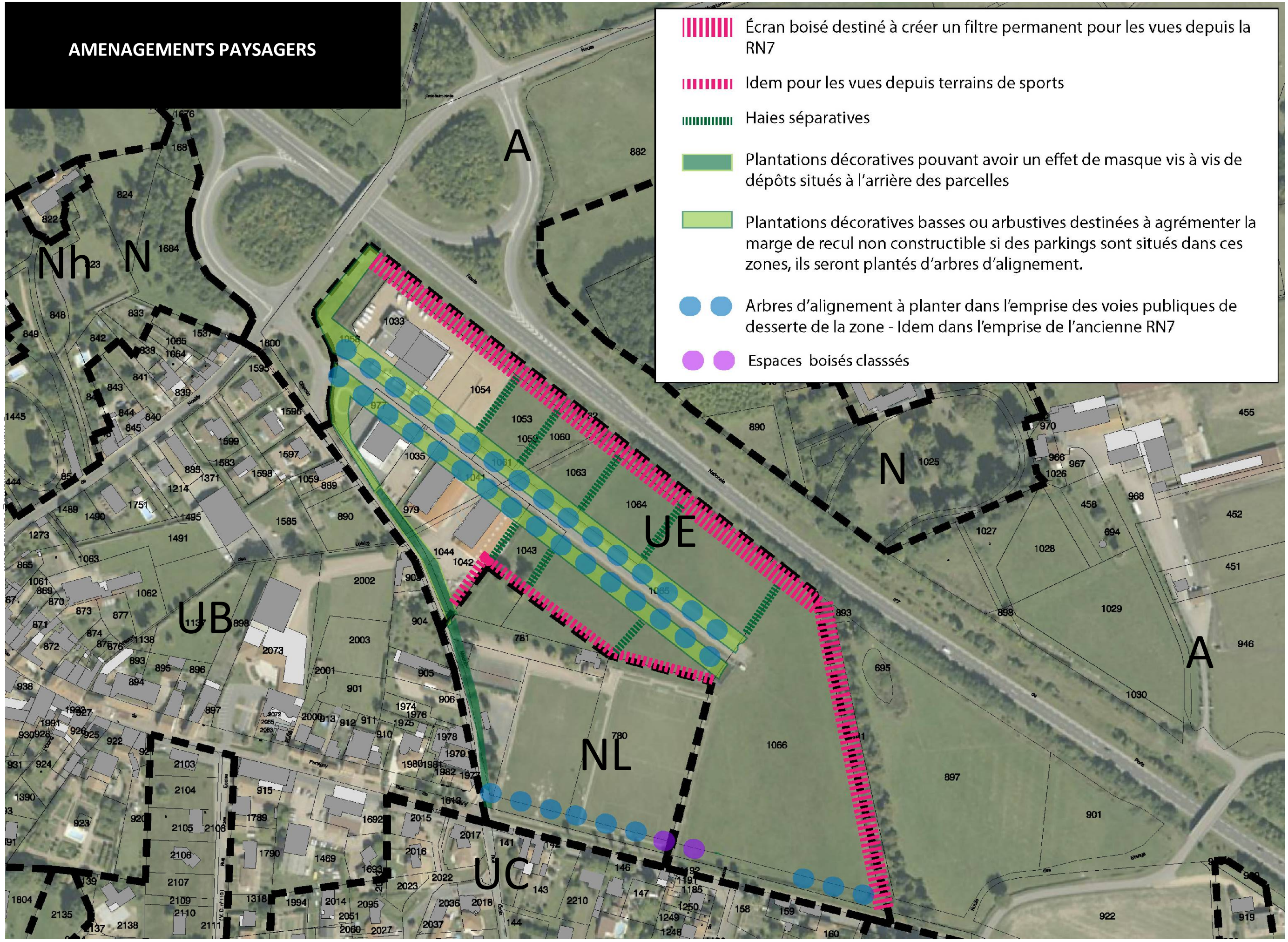
Secteurs de vues pour lesquelles les façades des bâtiments devront faire l'objet d'un traitement soigné.

Nh
N
Nh
N
UB
UE
NL
UC
A
LES ODDINS
Route
Chemin
Ecoles
Rue
Impasse
Place
Ruelle
Voie
Ecole
Mairie
Fontaine
Nodoy
Etang
Ruisseau
Ruisseau
Chemin rural
Chemin rural
Chemin rural

# SIMULATION PARCELLAIRE
# ORIENTATION DES BATIMENTS

E-mail : urbanisme@realites-be.fr

# AMENAGEMENTS PAYSAGERS



## COMPOSITION VEGETALE TYPE POUR :

- **Ecran boisé le long de la RN7 et contre le terrain de sports :**
  érable champêtre, érable ginala, olivier de bohème, argousier, charme, laurier tin, troène, robinier, pin noir, pin sylvestre, peuplier blanc, merisier, chêne pédonculé, noisetier, séquoia, peuplier d'Italie.

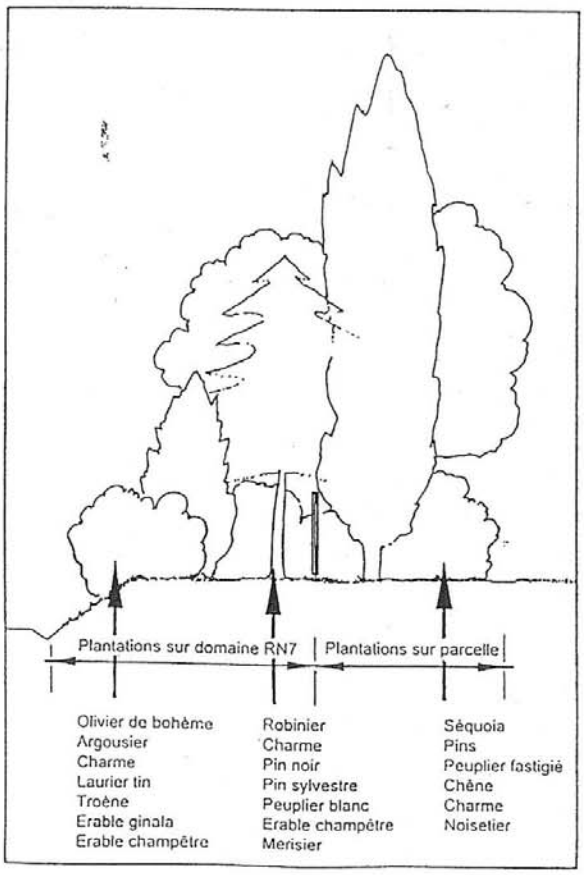
- **Haies séparatives :**
  érable champêtre, charme, merisier, noisetier, chêne pédonculé, lilas.

- **Plantations décoratives hautes pouvant masquer des zones de dépôt :**
  érable champêtre, charme, noisetier, cornouiller, merisier, lilas, laurier tin, tilleul.

- **Plantations décoratives basses et arbustives :**
  gazon, lavande, iris, rosiers « éméra », cornouillers décoratifs, spirées, deutzia, caryopteris.

- **Arbres tige pour alignements internes à la zone (publics et privés) :**
  marronnier, tilleul à petite feuille, robinier « frizia ».

- **Arbres tige pour abords ancienne RN7 :**
  platane à feuille d'érable.




COUPE TYPE SUR ECRAN BOISE LE LONG DE LA RN7



**Bureau d'études REALITES**
34 Rue Georges Plasse - 42300 Roanne Tél/fax : 04 77 67 83 06
**E-mail : urbanisme@realites-be.fr**