



**APPROBATION : 14/12/2016**

**MODIFICATION N°1 : 17/07/2018**

**MODIFICATION N°2 : 16/12/2019**

**MODIFICATION N°3 : 12/11/2020**

**MODIFICATION N°4 : 24/03/2022**

**MODIFICATION N°5 : 09/04/2025**

**MODIFICATION N°6 DU PLU**

Approuvée par délibération du Conseil  
Municipal en date du 11 décembre 2025

# Plan Local d'Urbanisme

## 4 Règlement



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

## Sommaire

<b>Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE I : Dispositions générales</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE II : Dispositions générales techniques</b>	<b>22</b>
<b>Dispositions applicables aux zones urbaines</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE III– Dispositions applicables à la zone UA</b>	<b>41</b>
<b>CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UB</b>	<b>51</b>
<b>CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UC</b>	<b>60</b>
<b>CHAPITRE VI– Dispositions applicables à la zone UL</b>	<b>66</b>
<b>CHAPITRE VII– Dispositions applicables à la zone UE</b>	<b>70</b>
<b>Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>	<b>75</b>
<b>CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone AUc</b>	<b>76</b>
<b>Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières</b>	<b>83</b>
<b>CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone N</b>	<b>83</b>
<b>Annexes</b>	<b>89</b>
<b>1- Liste des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.</b>	<b>90</b>
<b>2- Notice explicative gestion des eaux pluviales</b>	<b>92</b>
<b>3- Liste des essences arborées à privilégier</b>	<b>100</b>
<b>4- Glossaire</b>	<b>101</b>
<b>5- Nuancier officiel, guide du ravalement</b>	<b>106</b>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025  
Région de Bourgogne - Modification n°6 - Règlement écrit



# Dispositions générales

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

# CHAPITRE I : Dispositions générales

## ARTICLE DG 1 – Champ d'application territoriale du plan

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

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

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

- **R 111.2** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **R.111.4** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **R111.15** : le projet peut être refusé ou accepté sous conditions, s'il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **R 111.21** : refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :
  - soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités.
  - soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L 123.5).
2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L 111.9).
3. Intéressant les périmètres de Zones d'Aménagement Concerté (article L 123.7).

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

### C - Prévalent sur les dispositions du PLU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Le Code de la Santé Publique.
- Le Code Civil. Le pétitionnaire devra respecter notamment les questions d'ensoleillement.
- Le Code de la Construction et de l'Habitation.
- Le Code de la Voirie Routière.
- Le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Le Code Rural et Forestier.
- Le Code de l'Environnement.
- Le Règlement Sanitaire Départemental.

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

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

Le PLU de Roanne s'oppose à l'application de cet article pour toutes les dispositions réglementaires, à l'exception de celles relatives aux eaux pluviales. Ainsi, les distances aux voies, aux emprises publiques, et aux limites séparatives s'apprécient pour chaque lot d'une opération. Il en est de même pour le coefficient d'emprise au sol et le coefficient de biotope par surface.

#### **F- Obligations spécifiques aux réseaux de télécommunications**

Selon l'article L 332.15 du Code de l'Urbanisme, le décret interministériel du 12 juin 1973 modifié par l'arrêté interministériel du 3 mai 1983, les travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction du terrain aménagé ou du lotissement, en ce qui concerne les réseaux de Télécommunications, sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, et le pré-câblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non, est imposé aux constructeurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **ARTICLE DG 6 - Division du territoire en zones**

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

## A- Les zones urbaines

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

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

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

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

Le secteur portant l'indice « gz » correspond spécifiquement, dans la zone UBg, au secteur d'OAP « Gare de Roanne – Mulsant - Semard ».

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

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

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

**ZONE UE** : cette zone est destinée aux activités économiques.

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

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

## B – Les zones à urbaniser

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement qui existent à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durables et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

**ZONE AUc** : cette zone insuffisamment équipée localisée sur le secteur de Varenne est destinée à permettre l'extension de l'urbanisation, principalement à vocation résidentielle. Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont encadrées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme) et les dispositions du présent règlement. Elle est composée de deux sous-zones : AUc1 et AUc2, qui se différencient par leur échancier et leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que par les règles de hauteur maximale.

### **C – Les zones de richesse naturelle à protéger.**

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

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

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

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

**ZONE Nj** : cette zone correspond aux jardins familiaux de la commune. Elle comporte un sous-secteur spécifique Nji situé en zone inondable.

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

**ZONE NPv** : cette zone est spécifiquement dédiée à l'implantation d'un parc de production d'énergie photovoltaïque.

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

#### **D – Les espaces boisés à conserver**

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

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

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

#### **F– Les voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer**

Elles sont identifiées selon un linéaire en application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme, conformément à la légende portée aux plans de zonage (pièces n°5a et 5b).

#### **G– Les alignements commerciaux à préserver**

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

### **ARTICLE DG 7 - Adaptations mineures**

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

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

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

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

## **ARTICLE DG 8 – Accès et voiries**

### **A. Règles générales en matière d'accès**

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

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

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

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

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

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

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

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

## B. Limitation des accès en bordure des routes départementales

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

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

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

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

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

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

## C. Marges de recul

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

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

### Recul des constructions :

En bordure de routes départementales et au-delà des portes d'agglomération, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul inscrites sur les plans de zonage et rappelées dans le tableau précédent, dont les valeurs sont un minimum à respecter.

### Recul des obstacles latéraux :

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

### Recul des extensions de bâtiments existants :

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

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

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

### Autres dispositions :

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

## **D. Voirie**

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

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

Dans les espaces de parking, toute voie de circulation nouvellement créée, devra présenter une largeur minimum de 2,50 mètres (hors trottoir).

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

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

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

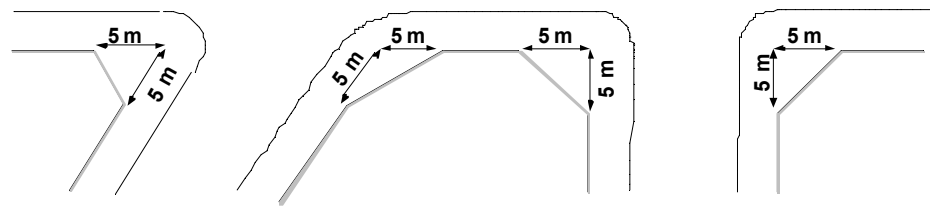
Toute voirie destinée à devenir publique devra inclure des aménagements spécifiques pour la circulation cycliste qui s'inscriront dans un plan global et cohérent de desserte de la ville et de l'agglomération.

## E. Construction dans les carrefours

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

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

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



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

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

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

## **ARTICLE DG 9 – Stationnement**

### **A. Stationnement automobile**

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation collective : 1 place de stationnement par logement jusqu'aux T2 et 1.5 à partir du T3. Les aménagements nécessaires au stationnement deux roues (non motorisés) doivent être également prévus (local ou emplacement) : se référer aux DG9B.
- pour la construction de maison individuelle, deux places de stationnement par logement.
- dans les 500 mètres de la gare SNCF de Roanne, l'obligation de stationnement automobile est limitée à 1 place par logement.
- pour les immeubles de bureaux ou de services localisés dans le centre-ville (zones UA et UBg), 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.
- pour les immeubles de bureaux ou de services localisés en dehors du centre-ville, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'employés et du degré d'admission au public.
- pour les surfaces commerciales à partir de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente, 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de vente et réserves.
- pour les restaurants, 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.
- pour les hôtels, les foyers, les résidences pour personnes âgées, 1 place pour 4 chambres ou logements.
- pour les résidences étudiantes, 1 place pour 2 chambres ou studios.
- pour les salles de spectacle et de réunion, pour les lieux de culte, et pour les équipements sportifs, 1 place pour 10 fauteuils.
- pour les activités industrielles, 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec des adaptations en fonction du nombre d'emplois. A ces espaces à

aménager pour les stationnements de véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

- pour les établissements hospitaliers, médicalisés ou spécialisés, 1 place pour 3 lits.

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

Selon la surface des bâtiments, le nombre de places exigé se fera à l'arrondi supérieur (exemple : pour un bâtiment industriel de 200m<sup>2</sup>, il sera demandé 3 places de stationnement).

Lorsqu'elles sont prévues par le projet, les aires de stationnement associées aux bâtiments ou parties de bâtiments à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent également intégrer des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Une place supplémentaire minimum pour 5 lots et/ou 5 constructions d'habitation est destinée à l'accueil des visiteurs, dans les espaces communs et privés du lotissement ou de la copropriété.

Dans le cas de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage (2 minimum), le nombre de places de stationnement minimum à créer est réduit de 15 % maximum.

#### **Modalités d'application :**

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

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

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

Par ailleurs, les opérations de construction de logements sociaux (locatifs ou en accession réalisés par ou pour le compte du bailleur social) ainsi que les

opérations de construction d'équipements publics ou d'intérêt général sont exonérées de places de stationnement si des possibilités de stationnement existent à moins de 300 mètres par le chemin piéton le plus direct sur un parking public ou un ensemble de places de stationnement situé à proximité.

## **B. Stationnement vélo**

Conformément aux articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'habitat, toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de cet article, notamment le nombre minimal de places selon la catégorie et la taille des bâtiments ainsi que la nature des dispositifs de sécurisation adaptée au risque des places de stationnement.

## **ARTICLE DG 10 - Les reconstructions en cas de sinistre**

### **Zones naturelles**

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

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

## **ARTICLE DG 11 - Permis de démolir**

Sur l'ensemble du territoire communal, quiconque désire démolir tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté doit, au préalable, obtenir un permis de

démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE DG 12 – Orientations d'aménagement et de programmation**

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

## **ARTICLE DG 13 – Secteurs de mixité sociale**

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

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

## **ARTICLE DG 14 – Elément à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier**

En application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sont identifiés et localisés au document graphique (pièce n°7 du dossier) les immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Leur liste figure également en annexe du présent règlement.

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

En application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, sont délimités au règlement graphique (pièce n°5 du dossier) les boisements à protéger pour des motifs d'ordre écologique notamment pour la préservation et le maintien de continuités écologiques. En application de l'article R 421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres que le PLU a identifié en application de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme comme présentant un intérêt d'ordre écologique. Il peut cependant être fait application du régime d'exception prévu à l'article L 421-4 notamment lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.

## **ARTICLE DG 15 – Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels**

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

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

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

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

## **ARTICLE DG 16 – Hélistation**

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

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

## **ARTICLE DG 17 - Lignes de transport d'électricité**

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

Dans toutes les zones du PLU, les ouvrages de transport d'électricité « HTB » sont admis, Réseau de Transport d'Electricité (RTE) se réservant la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou (et) techniques.

## CHAPITRE II : Dispositions générales techniques

### ARTICLE DG 18 : DEFINITIONS DE BASE

#### A- Alignement

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

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

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

#### C- Surface de plancher

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents,

dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## D- Hauteur

### Hauteur absolue :

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

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

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

### Hauteur relative :

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

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

## E- Opération d'aménagement d'ensemble

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

## ARTICLE DG 19 - Desserte par les réseaux

### A. Eau potable

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

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

## **B. Assainissement**

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

### **Eaux usées :**

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

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

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

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

### **Eaux pluviales :**

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

**Dans les zones sensibles :** La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements 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 événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 30 ans. Les débits de fuite à prendre en compte sont les suivants :

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

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

Zones peu sensibles : La totalité des eaux pluviales issues de la parcelle doivent être infiltrées pour tous les événements pluvieux jusqu'à l'évènement d'occurrence 10 ans<sup>1</sup>.

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 événements 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 m<sup>2</sup>
- 10 l/s/ha avec un minimum à 2 l/s pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 1 ha
- 5 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées inférieures à 20 ha
- 1 l/s/ha pour les surfaces imperméabilisées supérieures à 20 ha.

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

### C. Réseaux secs

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

Dans les opérations d'aménagement, telles que définies par les articles L.311 et suivants du code de l'urbanisme (ZAC...), les dispositifs économes en consommation énergétique seront privilégiés.

#### Electricité :

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

#### Gaz :

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

---

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

### **Télécommunications- réseaux numériques :**

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

### **Eclairage :**

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

### **ARTICLE DG 20 – Les affouillements et exhaussements**

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

### **ARTICLE DG 21 - Aspect extérieur**

#### **A - Insertion des constructions dans la zone**

Les constructions nouvelles (constructions principales et annexes, agrandissements, clôtures) ne devront pas porter atteinte au caractère général de la zone (harmonie urbaine, paysagère, architecturale voire naturelle du quartier). L'architecture et les formes urbaines contemporaines sont privilégiées.

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

#### **B - Aspect des constructions**

##### **Généralités**

La couleur des constructions sera conforme au nuancier inséré en annexe du présent règlement.

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

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

Les immeubles réalisés en alignement devront respecter les exigences de gabarit applicables au secteur.

## Toitures

Afin de respecter l'architecture régionale, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 70%, sauf indication contraire dans le règlement de la zone. Pour les bâtiments existants et selon leurs particularités architecturales (sheds, etc.), des adaptations pourront être autorisées, afin de respecter le pourcentage de pente existant.

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

Les couvertures de piscines, les vérandas, les abris de jardin et les serres ne sont pas soumis aux dispositions de pente des toitures.

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

Les toitures en tuiles photovoltaïques sont autorisées.

## Façades

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

### Matériaux des façades

Les imitations de matériaux n'ayant pas une tenue suffisante dans le temps sont interdites.

Seront recouverts (enduit, peinture, parement ...) les matériaux destinés à l'être, ou dont l'état ou la qualité moindre le requiert. Les briques creuses et les agglomérés doivent être, quant à eux, obligatoirement enduits. Les façades en ciment et les murs anciens enduits à la chaux (ou nécessitant de l'être) doivent être traités suivant des procédés adaptés. La coloration éventuelle du ciment se fera uniquement à l'aide d'un badigeon coloré.

Les teintes des éléments maçonnés des façades en pierre ou en brique devront être choisies en harmonie avec les teintes naturelles du matériau de façade.

Les murs arrasés doivent être repris et enduits avec la même couleur que l'enduit existant. De même pour la reprise d'enduit lors de la diminution de la taille des ouvertures.

## **Modénatures et soubassement**

Les modénatures et les soubassements en relief seront mis en contraste avec la façade. Leur couleur sera une teinte du nuancier, d'une nuance égale ou plus foncée. Les soubassements en parement sont autorisés.

Les décors peints anciens seront conservés ou réhabilités.

## **Menuiseries et ferronneries**

Les menuiseries et ferronneries doivent présenter une homogénéité à l'échelle de la façade. Se référer au nuancier joint au règlement.

Les bardages sont des revêtements protecteurs qui recouvrent un mur extérieur; ils peuvent être constitués de bois, de PVC, de tôles métalliques, avec d'autres matériaux composites. Les bardages sont autorisés à condition d'être réalisés en harmonie avec l'existant et l'environnement bâti, particulièrement dans leur style et leur aspect général.

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

## **Vitrines commerciales**

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

Les portes d'accès en rez-de-chaussée hors devanture doivent être maintenues et ne doivent pas être intégrées à la vitrine commerciale. Elles peuvent être supprimées uniquement lorsqu'elles sont obsolètes, lorsqu'elles ne desservent plus les autres lots de l'immeuble, ou dans le cadre d'une réfection globale du rez-de-chaussée.

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

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

## **Equipements techniques**

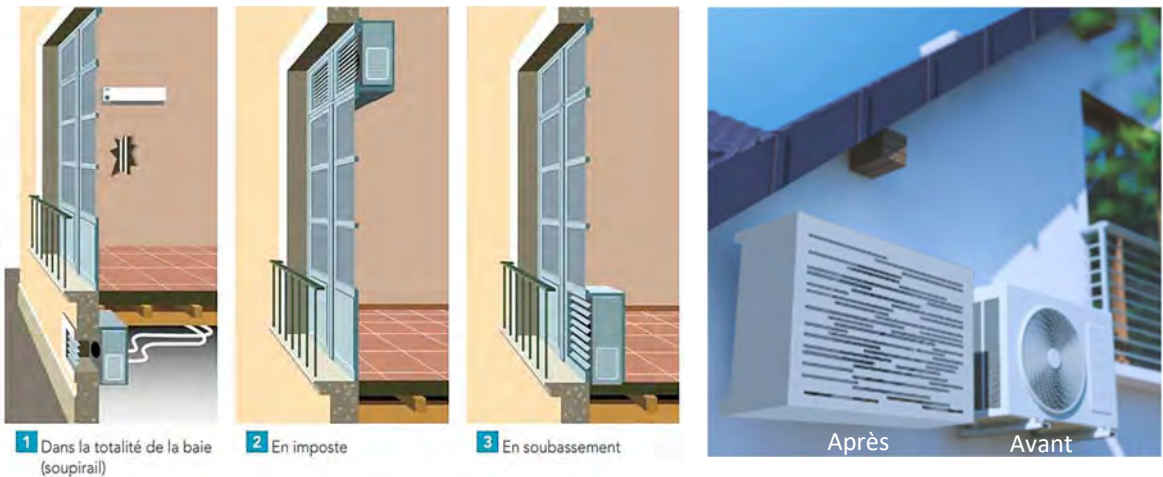
Les équipements techniques liés aux énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

Les antennes ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique). Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Les installations de types antennes relais et pylônes doivent être situées sur les toits (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme ; dans ce cas, une recherche d'intégration paysagère de ces équipements techniques sera exigée).

Les climatiseurs sont autorisés mais doivent être intégrés aux façades, ou aux toitures ou à leurs éléments maçonnés (ex. souche de cheminée), et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public (sauf impossibilité technique qu'il conviendra de justifier dans la demande d'autorisation d'urbanisme ; dans ce cas, les climatiseurs doivent être dissimulés par un coffret de teinte similaire à la façade).

#### Exemples :



L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes, dans la limite de 0,15 mètre sur l'alignement de la voie ou de l'espace public ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Pour permettre la circulation, notamment piétonne, et le respect des normes d'accessibilité, cette saillie pourra être refusée ou réduite afin de ne pas aggraver la situation. L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur doit être compatible avec les différents ouvrages techniques (éclairage, regard, réseaux, etc.). Tout impact sur le mobilier urbain (horodateur, panneau de signalétique, plaque de rue, éclairage, etc.) doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Le maintien de l'accès aux câbles et à l'éclairage présents en façade est obligatoire après la pose du

complexe isolant. Le pétitionnaire doit organiser les travaux pour que l'ensemble des éléments constituant le réseau d'éclairage public fixés sur la façade de l'immeuble (câbles, luminaire, support de luminaire, organe de protection, etc.) restent accessibles en tous points une fois le complexe isolant mis en place. L'ensemble des éléments constituant le réseau d'éclairage public sera déposé préalablement à la mise en place du complexe isolant, puis réinstallé à l'identique en fin de chantier sur l'isolant, et cela à la charge exclusive du demandeur.

L'isolation thermique ou acoustique par l'extérieur doit pouvoir être autorisée lorsque la construction est existante et qu'elle n'est pas déjà conforme aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives de la zone.

À l'occasion des ravalements, les câbles en façade doivent être dissimulés par des cache-câbles de couleur identique à la façade, et déposés lorsqu'ils sont obsolètes.

### **Abords et espaces extérieurs des constructions**

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

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

### **ARTICLE DG 22 - Clôtures**

Les présentes dispositions encadrent l'aspect des clôtures qu'elles soient ou non sur les limites de propriété. La hauteur des clôtures est mesurée à partir du niveau du terrain naturel sur lequel cette clôture est réalisée.

**A.** Pour le côté rue du tènement foncier, les clôtures doivent être le moins visibles possible. Sont autorisés :

- les grillages, murs ou dispositifs à claire-voie, doublés ou non d'une haie végétale, respectant les hauteurs indiquées ci-après ;
- les murs pleins enduits d'une hauteur maximale d'1.5 mètre, pouvant être surmontés de garde-corps, ne devant pas excéder au total 2,20 mètres ;
- les murs techniques (support des boîtes aux lettres, des enseignes, des coffrets réseaux, ...) d'une hauteur maximale d'1.80m à l'alignement, ou en retrait par rapport à l'alignement, sur une longueur maximale de 4 mètres, s'ils s'accompagnent d'une clôture grillagée.

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

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

**B.** Pour les autres côtés du tènement, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2,20 mètres.

**C.** Des clôtures de hauteurs plus élevées sont néanmoins autorisées si la parcelle est déjà délimitée en totalité ou en partie par des murs préexistants en limite séparative ou sur alignement. Des clôtures de hauteurs plus élevées sont également autorisées pour répondre à des exigences liées à la nature de l'occupation des sols ou au caractère des constructions édifiées (notamment pour les équipements publics, les constructions liées à une activité d'intérêt général ou les constructions à caractère industriel).

## **ARTICLE DG 23 - Espaces libres et plantations**

### **A. Espaces libres**

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

Ces aménagements paysagers seront réalisés avec des végétaux naturels.

Les espaces libres dédiés au stationnement seront revêtus de matériaux perméables et seront plantés, à l'exception des espaces impactés directement par un risque lié à des activités polluantes.

### **B. Plantations-espaces verts**

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

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

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

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

### **C. Espaces verts collectifs**

Les opérations d'aménagement, telles que définies par les articles L.311 et suivants du code de l'urbanisme (ZAC...), à vocation d'habitat devront comprendre

des espaces végétalisés collectifs publics ou privés représentant au moins 20% de leur surface (assiette de l'opération).

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

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

#### **D. Espaces boisés classés**

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

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

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

#### **ARTICLE DG 24 - Utilisation des énergies renouvelables**

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

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

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

Des procédés de production d'énergies renouvelables ou des systèmes de végétalisation doivent être intégrés aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif, aux constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, aux constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, aux hôpitaux, aux équipements sportifs, récréatifs et de

loisirs, aux bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et aux constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public, lorsqu'elles créent plus de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ces obligations s'appliquent également aux extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 m<sup>2</sup>.

Les procédés de production d'énergies renouvelables ou les systèmes de végétalisation sont réalisés en toiture du bâtiment ou sur les ombrières surplombant les aires de stationnement. La surface minimale exigée est au moins égale à la proportion de la toiture du bâtiment construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées, définie par arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie.

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

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

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

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

Les pompes à chaleur sont autorisées.

## **ARTICLE DG 25- Déchets**

Les opérations d'aménagement, telles que définies par les articles L.311 et suivants du code de l'urbanisme (ZAC...), à vocation d'habitat devront comprendre des emplacements collectifs pour le tri et la collecte des déchets ménagers.

Dans les autres cas, la gestion de l'entreposage des bacs d'ordures ménagères sur le domaine public en vue de leur collecte sera préalablement étudiée en fonction du contexte urbain (capacité des trottoirs à les accueillir sans contrarier les usagers de l'espace public) et nécessitera un avis du service de la voirie. Si l'entreposage des bacs sur la voie publique s'avère inadaptée, il pourra être imposé la réalisation d'une aire de stockage dédiée aux bacs d'ordures ménagères sur le tènement foncier de l'opération qui devra être accessible depuis l'espace public en vue de leur collecte.

### **ARTICLE DG 26 - Construction de piscines**

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

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

## ARTICLE DG 27 – Coefficient de biotope par surface (CBS)

### A. Types de projets concernés :

Le CBS sera applicable :	
	Aux constructions de plus de 40m <sup>2</sup> de SDP/emprise au sol, ayant une destination Habitat
	A l'unité foncière
	Aux espaces communs des lotissements
Le CBS ne sera pas applicable :	
	Aux réhabilitations de constructions existantes
	Aux destinations autres que l'Habitat (sauf cas particulier de programme mixte)
	Aux surélévations de bâtiments existants
	Aux piscines, garages/carport, serres, abris de jardin, ombrières
	Aux extensions limitées (40 m <sup>2</sup> max)
Les cas particuliers :	
1	<i>Unité foncière couverte par plusieurs zonages</i> : Dans le cas où une unité foncière est couverte par plusieurs zonages, le CBS à respecter est celui de chaque zone.
2	<i>Constructions relevant de plusieurs destinations</i> : Dans le cas d'une construction/opération relevant de plusieurs destinations (dont la destination Habitat), le CBS applicable à la zone doit être respecté, rapporté à la surface de plancher Habitat.
3	<i>Construction nouvelle avec maintien d'emprises bâties sur une parcelle ou unité foncière</i> : Le CBS applicable est celui de la zone, en tenant compte du terrain d'assiette du projet à l'exclusion de l'emprise des constructions existantes et de leurs extensions limitée (max 40m <sup>2</sup> ).
4	<i>Lotissement</i> : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, le CBS est applicable à chaque lot.

Un coefficient de biotope par surface (CBS) est exigible dès la création minimum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, à l'exception des piscines.

En cas de division parcellaire, la surface éco-aménagée de l'unité foncière comprenant la construction initiale ne devra pas devenir inférieure à la surface éco-aménageable exigée par le zonage.

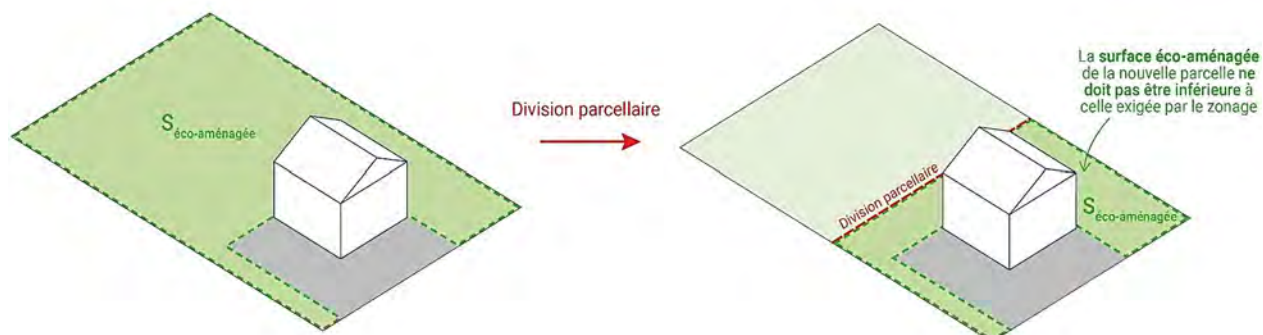


Schéma illustratif – Verdi

Ce coefficient par zone s'applique strictement aux projets de construction neuve.

Des adaptations pourront être admises pour des motifs de sécurité avérés liés à la défense incendie.

## B. Modalités de calcul du CBS :

La surface éco-aménageable exigée est obtenue par le produit entre le CBS attendu dans la zone (voir point « C. Secteurs de la ville) et la taille de l'unité foncière.

Le Coefficient Biotope par Surface (CBS) est une valeur qui se calcule de la manière suivante :  $CBS = \text{surface écoaménageable} / \text{surface de la parcelle}$

La surface est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle :  $\text{Surface écoaménageable} = (\text{surface de type A} \times \text{coef. A}) + (\text{surface de type B} \times \text{coef. B}) + \dots + (\text{surface de type N} \times \text{coef. N})$ .

## C. Secteurs de la ville :

Le CBS doit être adapté en fonction des secteurs de manière à favoriser la place de la nature dans toute la ville, tout en tenant compte des conditions de densité et d'occupation du sol.

La valeur du CBS en hypercentre sera inférieure au CBS en zone pavillonnaire.

Le CBS est ainsi créé à l'échelle des zones urbaines exclusivement, pour des projets destinés uniquement à l'habitat.

Il est fixé par zones de la commune, conformément au tableau ci-dessous :

Zones urbaines		Zones à urbaniser		Zones naturelles	
	<i>Coefficient attendu</i>		<i>Coefficient attendu</i>		<i>Coefficient attendu</i>
UA	0,3	AUc	0,6	N	Non règlementé
UAg	0,3			NL	Non règlementé
UB	0,4			NS	Non règlementé
UBg	0,3			Nj/Nji	Non règlementé
UBgz	0,3				
UBgv	Non règlementé			Npv	Non règlementé
UBz	0,4				
UC	0,6				
UE	0,4				
UEa	0,4				
UL	0,4				

**D. Critères et pondération :**

Afin d'être autorisé, le projet devra respecter la surface éco-aménageable exigée. La surface éco-aménagée du projet est calculée, à l'échelle de l'unité foncière, par l'addition de toutes les solutions d'aménagement (« surface éco-aménageable appréciée ») choisies par le pétitionnaire pour réaliser son projet et déclinées dans le tableau ci-après.

Catégorie générale	Surface éco-aménageable apprécié	Description de la surface	Coefficient applicable
<b>Non-Bâti</b>	<b>Espaces verts en pleine terre avec la plantation d'arbres* enterrés ou la création de noues</b>	Continuité avec la terre naturelle. L'espace doit être perméable, végétalisé (semis/gazon ou strate herbacée), ne comporter en profondeur que le passage éventuel de réseaux, et comprendre un nouvel arbre* ou une nouvelle noue.	<b>1.2</b>
	<b>Espaces verts en pleine terre</b>	Continuité avec la terre naturelle. L'espace doit être perméable, végétalisé (semis/gazon ou strate herbacée) et ne comporter en profondeur que le passage éventuel de réseaux. Le maintien d'un arbre/ bosquets ou noue existant relève de ce critère.	<b>1</b>
	<b>Mare ou piscine naturelle/biologique</b>	La surface admise sera celle correspondant à celle de la mare ou de la piscine naturelle/biologique (disposant de 3 zones et/ou développant un écosystème).	<b>0.7</b>
	<b>Espaces verts sur dalle</b>	La surface admise sera celle correspondant à l'espace végétalisé sur dalle du RDC et garages souterrains.	<b>0.6</b>
	<b>Surface semi-perméable</b>	La surface admise sera celle correspondant aux revêtements semi-perméables pour l'air et l'eau (ex : dalles-bois/gazon/gravier/sable, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires avec gravillons, parking végétalisé type Evergreen, etc.	<b>0.6</b>
	<b>Végétation hors-sol si intégrée au bâti</b>	La surface admise sera celle correspondant à la surface recouverte par le dispositif technique (ex : superficie de la jardinière), uniquement pour les bâtiments de logements collectifs (ex : jardinières inclue aux balcons).	<b>0.3</b>
	<b>Surface imperméable</b>	Correspond à la surface des revêtements imperméables à l'air et l'eau, sans végétation (ex :	<b>0</b>

		espaces bétonnés, enrobés, dallage avec mortier, carrelage, piscine, etc.)	
<b>Bâti</b>	<b>Façade végétalisée</b>	La surface admise sera celle correspondant à la végétalisation durable des murs par hydroponie ou plantes grimpantes.	<b>0.3</b>
	<b>Toiture végétalisée</b>	La surface admise sera celle correspondant à la végétalisation de la toiture. Une épaisseur de terre de 10 cm minimum est préconisée. Peut concerner l'habitation principale et toutes annexes. Tout arbre sur toiture sera inclus dans ce critère uniquement.	<b>0.5</b>
	<b>Toiture classique, balcons, terrasses avec un système de récupérateur des eaux pluviales</b>	La surface admise sera celle correspondant à la surface de la toiture, destinée à l'infiltration des eaux pluviales pour enrichir la nappe phréatique, ou dans les surfaces plantées	<b>0.3</b>
	<b>Panneaux solaires en toiture</b>	La surface admise sera celle correspondant à la surface des panneaux solaires en toiture	<b>0.4</b>
	<b>Clôture ajourée sans soubassement</b>	La surface admise sera celle correspondant au linéaire de la clôture ajourée sans soubassement plein (ex : grillage, barreaudage).	<b>0.2</b>
	<b>Clôture pleine ou ajourée avec soubassement</b>	La surface admise sera celle correspondant au linéaire de la clôture pleine ou ajourée avec soubassement, et présentant au minimum 2 ouvertures de minimum 35cm*20cm permettant le passage de la faune.	<b>0.3</b>

\*Définition de l'arbre pour le critère : Hauteur minimum à l'âge moyen 3 m + surface prise en compte par arbre 3m<sup>2</sup> (taille du houppier à l'âge moyen).

**Les essences des arbres à planter devront être choisies parmi la « liste des essences arborées à privilégier » figurant à l'Annexe 4 du présent règlement.**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025  
Région de Bourgogne - Modification n°6 - Règlement écrit

40

---

# Dispositions applicables aux zones urbaines

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

## CHAPITRE III – Dispositions applicables à la zone UA

### Caractère de la zone :

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

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

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

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

### Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.
- 1.6 Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7. Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 2.
- 1.8. Les constructions pavillonnaires réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives.
- 1.9. Les constructions à usage agricole.
- 1.10. Les constructions à usage industriel.
- 1.11. La transformation des commerces ou services existants en rez-de-chaussée situés sur les alignements commerciaux identifiés sur le plan des contraintes (pièce 7b), en un usage autre qu'économique (commerces, activités de services, activités tertiaires ou de service public).

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

## **Article UA2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

Sont autorisées :

**2.1.** Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 et 12 ne sont pas applicables.

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

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

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

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

### **Dans la sous-zone UAq :**

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

## **Article UA3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

## Article UA4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 19.

## Article UA5

Non réglementé

## Article UA6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

### Conditions d'application de l'article

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

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

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

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

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

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

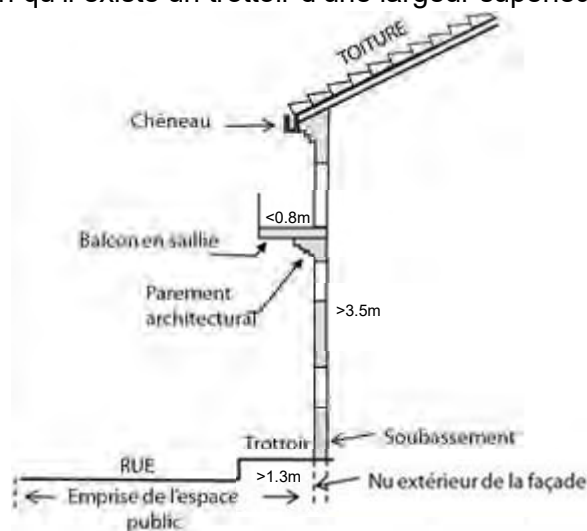
- lorsqu'une construction d'emprise au sol supérieure ou égale à 40 m<sup>2</sup> respectant les règles définies au paragraphe 6.1 existe entre l'alignement de la voie publique et le projet de construction,
- dans le cas d'une opération de recomposition urbaine,
- lorsqu'il s'agit d'une construction qui présente un intérêt significatif pour l'ilot, le secteur ou le quartier sur lequel elle est réalisée.

**6.3.** Par ailleurs, des implantations en retrait par rapport à l'alignement sont envisageables (sauf pour les rues Alsace-Lorraine, Charles de Gaulle, Jean

Jaurès, Beaulieu, Victor Basch, et les avenues Carnot, République et Gambetta où les alignements doivent être préservés), si au moins l'une des conditions suivantes s'applique :

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

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



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

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

**6.4. Les attiques sont autorisés.** En effet, les prescriptions d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment. Dans ce cas, le niveau d'attique devra respecter un recul minimum de 0,50 mètre par rapport au droit des façades des étages inférieurs.

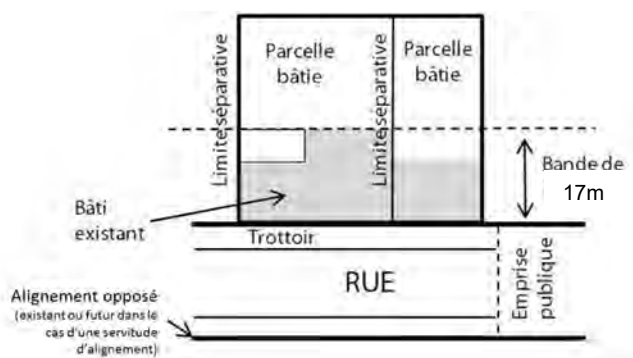
6.5. Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article UA7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent entre différentes propriétés privées, à l'intérieur ou non d'une opération de lotissement issue d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager. Le retrait de la construction par rapport aux limites séparatives est mesuré à partir du nu extérieur des façades du rez-de-chaussée de la construction. Les niveaux supérieurs sont ainsi exclus de cette mesure.

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

- les constructions doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, excepté sur les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies publiques pour lesquelles ces dispositions ne s'appliquent pas ;
- en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti.



- un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives peut être autorisé à condition que la nouvelle construction s'implante sur l'emprise et/ou dans le prolongement direct du bâti existant.

- dans le secteur d'OAP Foch Sully, les constructions peuvent s'affranchir des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.

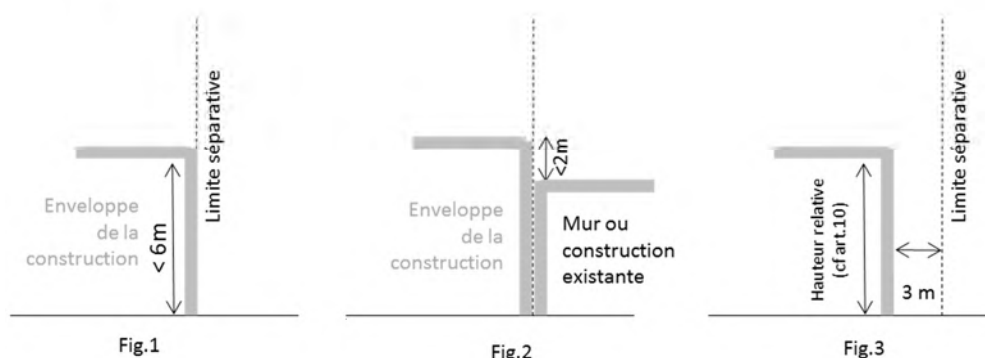
### 7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

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

- il s'agisse d'une extension, transformation ou surélévation de bâtiments existants ;
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du terrain naturel, n'excède pas 6 mètres en limite (cf. fig.1 ci-après) ;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant (cf. fig.2 ci-après) ;

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

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



7.4. Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Article UA10 – Hauteur des constructions

### 10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder 23 mètres au faîtage, sauf sur :

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

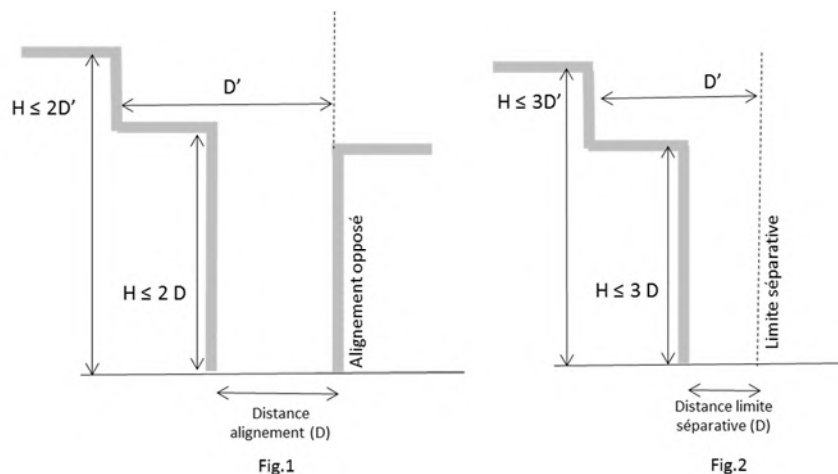
### 10.2. Hauteur relative

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

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

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

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



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

## Article UA11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 21 et DG 22.

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

## Article UA12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 9.

## Article UA13 – Espaces libres et plantations

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## Article UA 14

Non réglementé

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

Se référer à l'article DG 24.

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

Non réglementé

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025  
Code de l'Énergie - Modification n°6 - Règlement écrit

## CHAPITRE IV – Dispositions applicables à la zone UB

### Caractère de la zone :

La zone UB recouvre les quartiers des trois faubourgs de la commune (Mulsant, Clermont et Paris) composés principalement de maisons de ville en alignement, et réservés à l'habitat, aux commerces, aux services et à certaines activités. Sont également intégrés des secteurs d'habitat plus denses construits dans les années 60 et 70.

La zone UB comprend :

- le secteur UBgv située à l'angle de la rue Benoît Raclet et du quai du Canal où est implantée une aire d'accueil des gens du voyage.
- le secteur UBz correspondant aux secteurs de localisation préférentielle pour le développement commercial sont les faubourgs Mulsant et Clermont et Centre-Ville.
- le secteur UBg correspondant au secteur Mulsant inclus dans le périmètre de 800m autour de la gare avec une densité de 60 logement/ha.
- le secteur UBgz correspondant au secteur d'OAP « Gare de Roanne – Mulsant – Semard ».

### Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Condition générale :

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.
- 1.6 Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7. Les constructions à usage agricole.
- 1.8. Les nouvelles implantations à usage industriel.
- 1.9. Les constructions individuelles à vocation d'habitat réalisées en retrait à la fois de l'alignement et des limites séparatives, dans la bande des 17 m définie par rapport à l'alignement existant ou à créer.

### **Dans la zone UB, à l'exception des sous-zones UBgz et UBz**

**1.10** Les nouvelles implantations à usage commercial de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher que cela soit par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction.

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

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

### **Dans la sous-zone UBqv :**

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

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

**1.14** Les nouvelles implantations à usage commercial.

## **Article UB2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **Condition générale :**

**2.1.** Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 et 12 ne sont pas applicables.

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

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

**2.4** Les nouvelles implantations commerciales dont la surface de plancher est inférieure à 200m<sup>2</sup>, sauf en cas de réutilisation d'un bâtiment existant à usage commercial. Cette surface de plancher seuil définie pour les nouvelles implantations commerciales est portée jusqu'à 400 m<sup>2</sup> dans la sous-zone UBgz, sauf en cas de réutilisation d'un bâtiment existant à usage commercial.

**2.5** Les bâtiments à usage commercial existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette surface correspond aux extensions totales cumulées.

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

**Dans les sous-zones UBq et UBgz :**

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

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

**Dans la sous-zone UBz :**

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

## **Article UB3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

## **Article UB4 – Desserte par les réseaux**

Se référer à l'article DG 19.

## **Article UB5**

Non réglementé

## Article UB6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

### Conditions d'application de l'article

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

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

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

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

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

- soit à **l'alignement** des voies publiques existantes, modifiées ou à créer (cf. Fig.1) ;
- soit **en recul** minimal de 4 m par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer (cf. Fig.2), à condition que l'espace libre ainsi créé soit traité et entretenu et que soit édifié un mur, une grille ou toute autre réalisation qui, par sa taille, et le matériau utilisé permet de préserver la continuité architecturale de la rue. Cette règle s'applique également pour les constructions en limite avec un parc de stationnement à usage public.

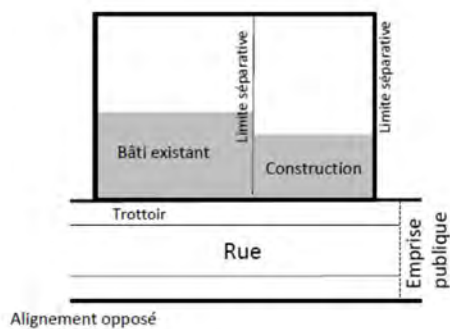


Fig.1

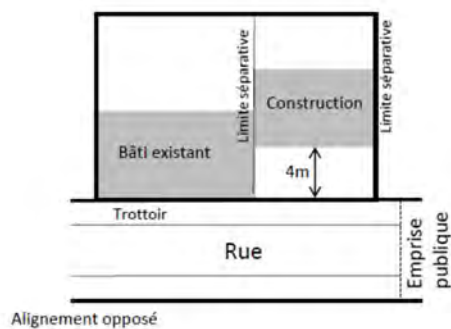
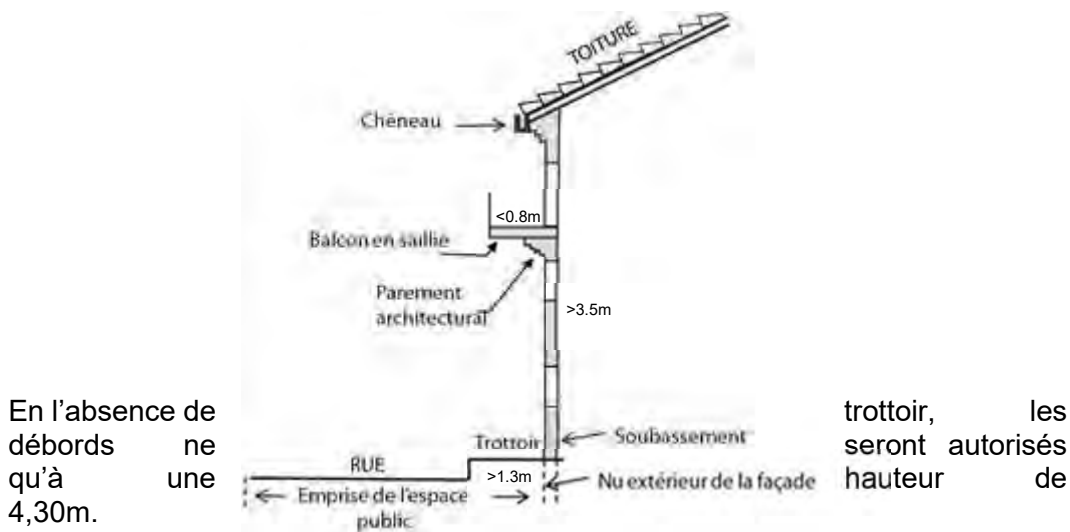


Fig.2

**6.2.** Des implantations avec un retrait différent par rapport à l'alignement sont envisageables, si au moins l'une des conditions suivantes s'applique :

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

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



**6.3.** Les attiques sont autorisés. En effet, les prescriptions d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment. Dans ce cas, le niveau d'attique devra respecter un recul minimum de 0,50 mètre par rapport au droit des façades des étages inférieurs.

**6.4.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article UB7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

- soit d'une limite séparative latérale à l'autre (cf. fig.1) ; en cas de nécessité architecturale, la contiguïté imposée pourra être assurée par la réalisation d'un élément de liaison (mur, grille, clôture, pergola...) permettant de préserver le front bâti. La hauteur de cet élément doit être cohérente avec les bâtiments existants avoisinants.
- soit en retrait minimal de 3 mètres par rapport à une ou plusieurs limites séparatives (cf. Fig.2 et Fig.3).

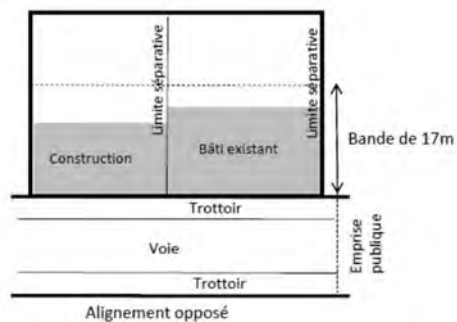


Fig.1

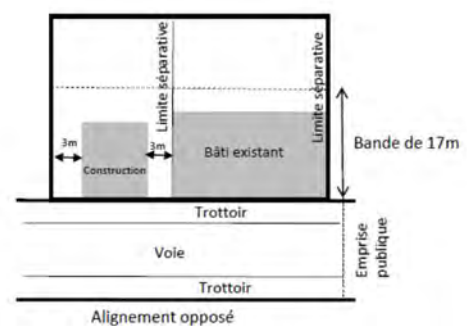


Fig.2

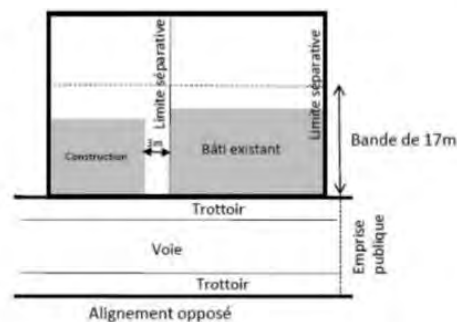


Fig.3

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

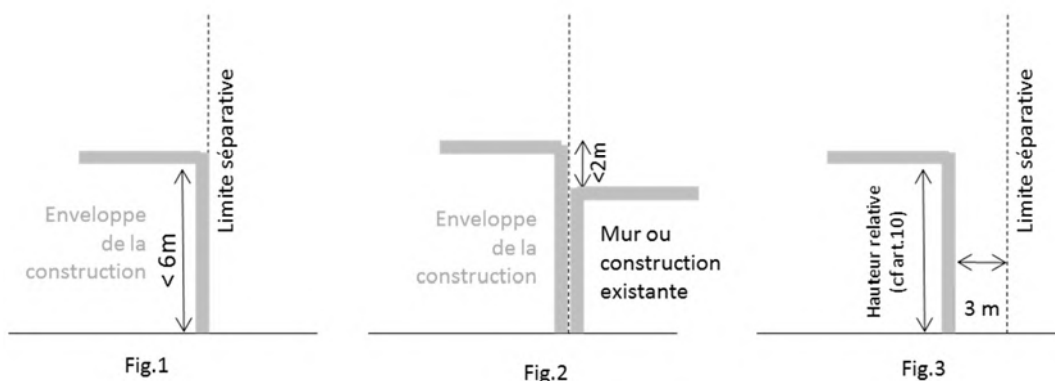
### 7.3. Au-delà de cette bande de 17 mètres :

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

- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du terrain naturel, n'excède pas 6 mètres sur limite ;

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

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



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

7.4. Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

7.5 Une implantation différente peut être autorisée dans la bande de 17 mètres et au-delà, pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas les dispositions ci-avant. Elle devra alors être implantée dans le prolongement du retrait existant.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Article UB10 – Hauteur des constructions

### 10.1. Hauteur absolue

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

### 10.2. Hauteur relative

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

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

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

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

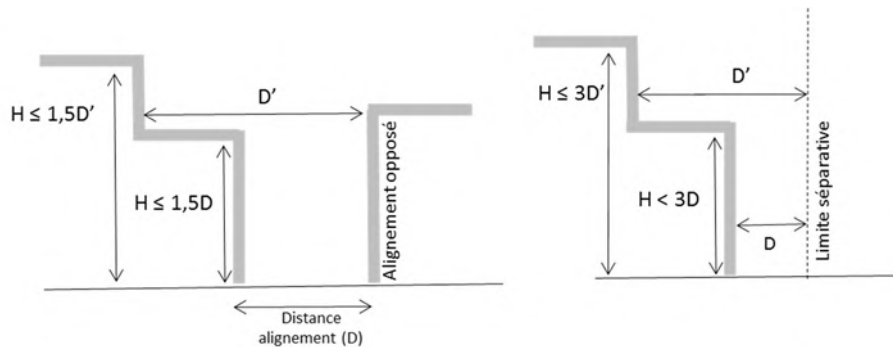


Fig.1

Fig.2

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

## **Article UB11 – Aspect extérieur**

Se référer à l'article DG 21 et DG 22.

## **Article UB12 – Stationnement**

Se référer à l'article DG 9.

## **Article UB13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article UB14**

Non réglementé

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

Se référer à l'article DG 24.

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

Non réglementé

## CHAPITRE V – Dispositions applicables à la zone UC

### Caractère de la zone :

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

### Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Toutes occupations et utilisations du sol induisant des nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) ou des dangers pour le voisinage ou l'environnement.
- 1.2. Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 1.4. Les dépôts de toute nature (véhicules hors d'usage, de ferrailles, etc.).
- 1.5. Le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil-homes non-provisoires et les mobil-homes à usage exclusif d'habitat.
- 1.6. Les terrains de camping et de caravaning.
- 1.7. Les constructions à usage agricole.
- 1.8. Les bâtiments à usage industriel.
- 1.9. Les nouvelles implantations à usage commercial que cela soit par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment existant ou par la construction.

### Article UC2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées :

- 2.1. Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 et 12 ne sont pas applicables.
- 2.3. Les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants de la zone (commerce de proximité ...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.
- 2.4. L'extension des activités industrielles existantes à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage.

**2.5.** Les bâtiments à usage commercial existants peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette surface correspond aux extensions totales cumulées.

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

## **Article UC3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

En cas d'installation d'un portail, la continuité architecturale de la rue peut être interrompue. L'implantation du portail pourra se faire en retrait de 3m maximum par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

## **Article UC4 – Desserte par les réseaux**

Se référer à l'article DG 19.

## **Article UC5**

Non réglementé

## **Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries**

### **Conditions d'application de l'article**

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

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

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

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

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

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

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

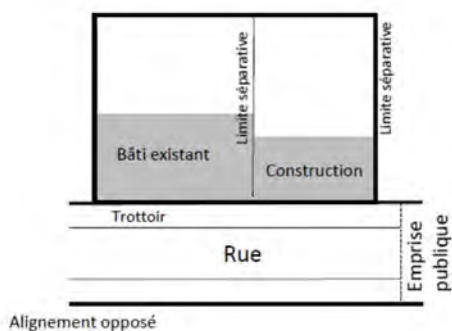


Fig.1

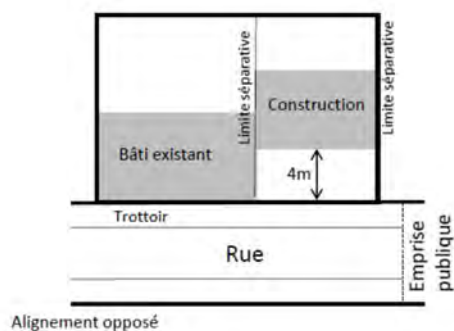


Fig.2

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

**6.3.** Les attiques sont autorisés. En effet, les prescriptions d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment. Dans ce cas, le niveau d'attique devra respecter un recul minimum de 0,50 mètre par rapport au droit des façades des étages inférieurs.

**6.4.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

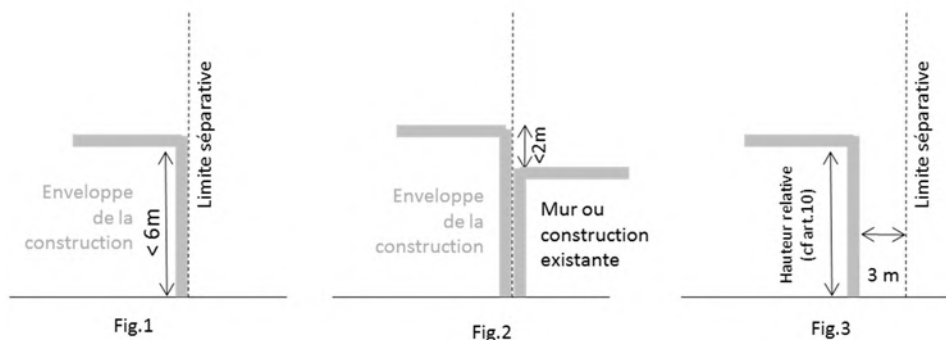
**7.2.** Toute construction peut être édifiée en limite séparative à condition que :

- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du terrain naturel, n'excède pas 6 mètres en limite (cf. fig.1 ci-après) ;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant (cf. fig.2 ci-après) ;

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

**7.4.** Toute construction de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 1 mètre.

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



**7.6.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

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

Non règlementé

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

Non règlementé

## Article UC10 – Hauteur des constructions

### 10.1. Hauteur absolue

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

### 10.2. Hauteur relative

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

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

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

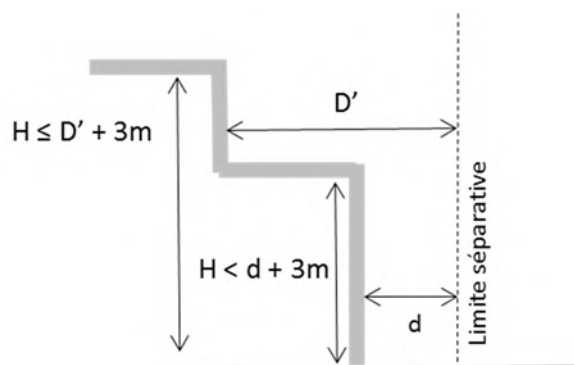


Fig.1

La hauteur relative ne s'applique pas pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

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

## **Article UC11 – Aspect extérieur**

Se référer à l'article DG 21 et DG 22.

## **Article UC12 – Stationnement**

Se référer à l'article DG 9.

## **Article UC13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article UC14**

Non réglementé

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

Se référer à l'article DG 24.

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

Non réglementé

## CHAPITRE VI- Dispositions applicables à la zone UL

### Caractère de la zone :

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

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

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

### Article UL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

**1.5.** Les terrains de camping et de caravaning.

**1.6.** Les constructions à usage agricole.

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

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

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

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

## **Article UL2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- 2.1.** Les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et / ou de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;
- 2.2.** Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.
- 2.3.** Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4.** Les activités indispensables à la vie urbaine, les équipements publics ou les équipements présentant un caractère d'intérêt général.
- 2.5.** Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence relève des missions, compétences, contraintes et obligations liées à une activité d'intérêt général ou relevant d'un service public.
- 2.6.** Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence permanente relève d'impératifs liés à la direction, à la surveillance ou au gardiennage des constructions implantées dans la zone.
- 2.7.** Les jardins-ouvriers ou assimilés ainsi que les aménagements s'y afférant, à la condition de ne pas constituer une gêne à l'implantation ou à l'extension des activités et s'ils s'intègrent à l'environnement bâti et paysager.

## **Article UL3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

## **Article UL4 – Desserte par les réseaux**

Se référer à l'article DG 19.

## **Article UL5**

Non réglementé

## **Article UL6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries**

### **Conditions d'application de l'article**

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

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

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

Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## **Article UL7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

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

**7.3.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

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

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

Non réglementé

## **Article UL9 – Coefficient d’emprise au sol (CES)**

Non réglementé

## **Article UL10 – Hauteur des constructions**

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d’ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

## **Article UL11 – Aspect extérieur**

Se référer à l’article DG 21 et DG 22.

## **Article UL12 – Stationnement**

Se référer à l’article DG 9.

## **Article UL13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article UL14**

Non réglementé

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

Se référer à l’article DG 24.

## **Article UL16 – Les obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## CHAPITRE VII – Dispositions applicables à la zone UE

### Caractère de la zone :

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

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

La zone UEa correspond à un secteur voué à accueillir des activités commerce ou services qui n'ont pas leur place en centre-ville.

### Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

1.4. Les terrains de camping et de caravaning.

1.5. Les constructions à usage agricole.

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

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

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

1.9. Les constructions à vocation d'hébergement hôtelier.

## Article UE2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

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

**2.2.** L'extension limitée des constructions à vocation d'hébergement hôtelier et des commerces existants, hors commerces de gros, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.

**2.3.** Les constructions à usage commercial à condition d'être liées à une activité de production industrielle ou artisanale sur le site d'implantation, dans la limite de 30% de la surface totale de l'activité, sans pouvoir excéder 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

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

Dans le sous-secteur UEa, sont également autorisés :

**2.11.** Les activités à vocation de commerce, sous réserve que la surface de plancher créée dédié pour cette destination ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup> ;

**2.12.** Les bâtiments existants à vocation de commerce peuvent faire l'objet d'une extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans pouvoir excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher total.

## Article UE3 – Accès et voirie

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

Pour les voiries :

- la largeur totale (avec trottoirs) minimale des voies existantes, en bordure desquelles un terrain peut être bâti, doit être de 8 mètres ;
- par leur tracé et leur largeur, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, à créer, doivent répondre aux conditions exigées par le trafic des poids lourds et posséder une largeur (avec trottoirs) minimale totale de 10 mètres. Ne sont pas concernées par ces dispositions les espaces de circulation spécifiques à une unité foncière ;
- une plate-forme d'évolution de 17 mètres minimum de rayon doit être réalisée pour les voies qui se terminent en impasse. Ne sont pas concernés par ces dispositions les espaces de circulation spécifiques à une unité foncière.

## Article UE4 – Desserte par les réseaux

Se référer à l'article DG 19.

## Article UE5

Non réglementé.

## Article UE6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

### Conditions d'application de l'article

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

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

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

général de la zone (harmonie paysagère du quartier, du profil de la voie, rapport de voisinage).

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

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

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

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

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

**6.5.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## **Article UE7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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

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

- que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (avec mise en place de murs coupe-feu) mais aussi des bruits et des risques ;
- que les bâtiments concernés demeurent accessibles sur trois côtés au minimum.

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

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

**7.5.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

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

Non réglementé

## **Article UE9 – Coefficient d’emprise au sol (CES)**

Non réglementé

## **Article UE10 – Hauteur des constructions**

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d’ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

## **Article UE11 – Aspect extérieur**

Se référer à l’article DG 21 et DG 22.

Pour les bâtiments à usage économique, la pente des toitures n’est pas règlementée.

## **Article UE12 – Stationnement**

Se référer à l’article DG 9.

## **Article UE13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article UE14**

Non réglementé

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

Se référer à l’article DG 24.

## **Article UE16 – Les obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

---

# Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

## CHAPITRE VIII – Dispositions applicables à la zone AUc

### Caractère de la zone :

La zone AUc est une zone à urbaniser à vocation résidentielle destinée à une mixité de typologies bâties. Elle concerne un secteur insuffisamment équipé localisé dans le quartier de Varenne. Elle est composée de deux sous-zones : AUc1 et AUc2, qui se différencient par leur échéancier et leurs conditions d'ouverture à l'urbanisation, ainsi que par les règles de hauteur maximale.

Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires qui seront réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée à l'échelle de chaque sous-zone en une ou plusieurs phases ;
- au respect du phasage d'ouverture à l'urbanisation et des dispositions inscrites dans la pièce portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- et de plus, pour la sous-zone AUc2 : à la réalisation d'études permettant de préciser la connaissance du risque de pollution des sols et de définir les mesures à mettre en œuvre pour prévenir les risques sur la santé humaine et l'environnement.

### Article AUc1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

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

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

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

**1.5.** Les terrains de camping et de caravaning.

**1.6.** Les constructions dont la destination est la suivante : commerce, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt.

### Article AUc2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée :

- à la réalisation des équipements et viabilités nécessaires qui seront réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pouvant être réalisée à l'échelle de chaque sous-zone en plusieurs phases ;
- au respect du phasage d'ouverture à l'urbanisation et des dispositions inscrites dans la pièce portant sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3a du dossier du Plan Local d'Urbanisme) ;
- de plus, pour la sous-zone AUc2 : à la réalisation d'études permettant de préciser la connaissance du risque de pollution des sols et de définir les mesures à mettre en œuvre pour prévenir les risques sur la santé humaine et l'environnement.

Sous réserve du respect des conditions d'ouverture à l'urbanisation définies ci-avant, sont autorisés :

**2.1.** Les constructions relevant de la destination habitation.

**2.2.** Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 et 12 ne sont pas applicables.

**2.3.** Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve d'être liés à la réalisation des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

## **Article AUc3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

En cas d'installation d'un portail, la continuité architecturale de la rue peut être interrompue. L'implantation du portail pourra se faire en retrait de 3m maximum par rapport à l'alignement des voiries existantes ou à créer.

## **Article AUc4 – Desserte par les réseaux**

Se référer à l'article DG 19.

## **Article AUc5**

Non réglementé

## Article AUc6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries

### Conditions d'application de l'article

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

En bordure des routes départementales, les nouvelles constructions devront prendre en compte les marges de recul prévues dans les dispositions générales (cf. article DG 8).

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

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

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

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

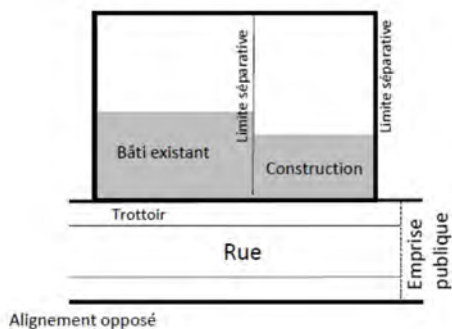


Fig.1

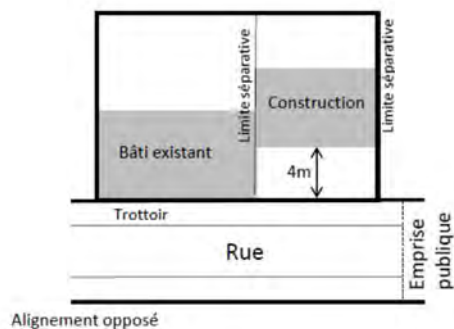


Fig.2

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

**6.3.** Les attiques sont autorisés. En effet, les prescriptions d'alignement n'excluent pas l'introduction de retraits ponctuels en façade et en attique ayant pour objet de favoriser un traitement architectural destiné à valoriser le bâtiment. Dans ce cas, le niveau d'attique devra respecter un recul minimum de 0,50 mètre par rapport au droit des façades des étages inférieurs.

**6.4.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article AUC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

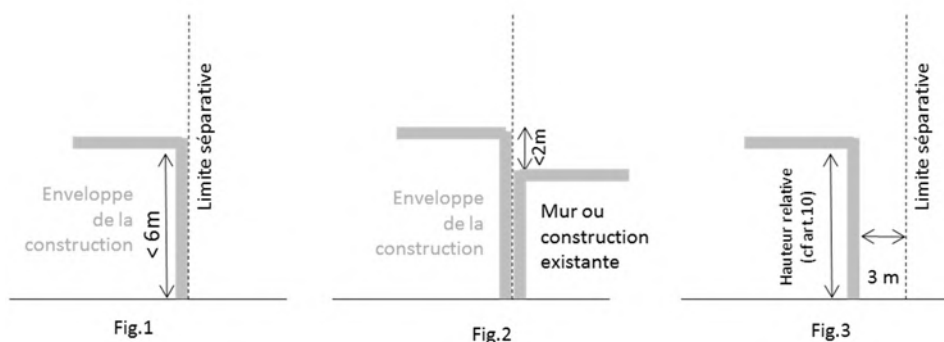
- sur limite, sa hauteur, calculée à partir du terrain naturel, n'excède pas 6 mètres en limite (cf. fig.1 ci-après) ;
- ou si la construction jouxte un ou plusieurs bâtiments déjà construits ou un mur préexistant en limite séparative, sa hauteur ne dépasse pas de plus de 2 mètres la hauteur du (ou des) bâtiment(s) déjà construit(s) ou du mur préexistant (cf. fig.2 ci-après) ;

Toutefois, ces deux possibilités ne sont pas applicables pour les limites séparatives correspondant à une limite de zone UC.

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

**7.4.** Toute construction de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peut être édifiée en retrait des limites séparatives, à une distance minimale de 1 mètre.

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



**7.6.** Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article AUc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

## Article AUc9 – Coefficient d'emprise au sol (CES)

Non règlementé

## Article AUc10 – Hauteur des constructions

### 10.1. Hauteur absolue

La hauteur des constructions ne peut excéder :

- pour la zone AUc1 : 14 mètres au faîtage ;
- pour la zone AUc2 : 12 mètres au faîtage ;

Pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, la hauteur maximale est de 2,5 mètres.

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, éoliennes, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

## 10.2. Hauteur relative

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

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

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

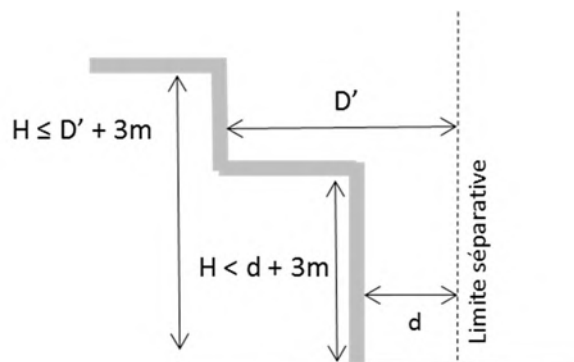


Fig.1

La hauteur relative ne s'applique pas pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## Article AUc11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 21 et DG 22.

## Article AUc12 – Stationnement

Se référer à l'article DG 9.

## **Article AUc13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article AUc14**

Non réglementé

## **Article AUc15– Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Se référer à l'article DG 24.

## **Article AUc16 – Les obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

---

# Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

## CHAPITRE IX – Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone :

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

Elle est composée de :

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

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

### Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

## **Article N2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

### **2.1 Dans la zone N dite « stricte »**

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

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission, pour lesquelles les dispositions des articles 6, 7, 8, 10 et 11 ne sont pas applicables.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, liés en particulier à la gestion ou l'exploitation du domaine public fluvial, à l'activité ferroviaire et à l'aménagement ou à l'entretien des voiries ;
- les aménagements liés à la mise en valeur des espaces naturels (sentiers ou aires de découverte, pistes cyclables, etc.).
- les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de rénovation ou d'ordre confortatifs (ex : isolation, rénovation, menuiseries, etc.).

### **2.2 Dans le secteur NL**, sont également autorisées :

- les constructions nouvelles, extensions ou transformations d'installations à usage sportif, de loisirs, touristique, d'hôtellerie et / ou de restauration ou liées à l'activité nautique et fluviale ;
- le stationnement de caravanes sur les aires prévues à cet effet.

### **2.3 Dans le secteur NS**, sont également autorisées :

- l'extension du cimetière et les constructions s'y rapportant,
- les aménagements et les installations nécessaires aux espaces publics.

### **2.4 Dans le secteur Nj**, sont également autorisées :

- les jardins ouvriers ou assimilés ;
- les constructions de cabanes de jardins ;
- les aménagements et les installations nécessaires à la pratique du jardinage à condition qu'ils soient intégrés au site.

## **2.5 Dans le secteur Nji**, sont également autorisées :

- les jardins ouvriers ou assimilés ;
- l'aménagement des cabanes de jardins existantes à la date d'approbation de la modification n°6 du PLU.

**2.6 Dans le seul secteur Npy**, sont autorisés les installations, les équipements et les bâtiments techniques liés et nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque (à l'exclusion de tout bâtiment à usage d'habitation) ainsi que les éventuels affouillements et exhaussements du sol nécessaires à ces installations, sous réserve d'une intégration paysagère dans le site et/ou d'une protection visuelle végétale selon les besoins d'ensoleillement.

## **Article N3 – Accès et voirie**

Se référer à l'article DG 8.

## **Article N4 – Desserte par les réseaux**

Se référer à l'article DG 19.

## **Article N5**

Non réglementé

## **Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voiries**

### **Conditions d'application de l'article**

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

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

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

Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

## Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

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

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

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

7.3. Pour la construction de piscines : se référer à l'article DG 26.

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

Non réglementé

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

Non réglementé

## Article N10 – Hauteur des constructions

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

Des dépassements de hauteurs sont cependant autorisés :

- pour les équipements techniques et de sécurité (cheminées, cages d'ascenseur, etc.) ;
- pour des raisons liées au fonctionnement de la construction.

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

## Article N11 – Aspect extérieur

Se référer à l'article DG 21 et DG 22.

## **Article N12 – Stationnement**

Se référer à l'article DG 9.

## **Article N13 – Espaces libres et plantations**

Se référer aux articles DG 23 et DG 27.

## **Article N14**

Non réglementé

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

Se référer à l'article DG 24.

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

Non réglementé

---

# Annexes

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

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

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

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

IMMEUBLES PRIVES			
QUARTIER	NATURE OU DENOMINATION	ADRESSE	REF. CADASTRALE
Gare	Immeuble d'habitation	8, rue d'Albon	AB 284
Gare	Immeuble d'habitation	11, rue d' Albon	AB 280
Centre Ville	Immeuble d'habitation (immeuble helvétique)	2, rue Alsace Lorraine	AB 33
Centre Ville	Immeuble d'habitation	11, rue Bourgneuf	AB 14
Centre Ville	Immeuble d'habitation	2, rue Brison	AB 124
Fbg Clermont	Cheminée	30, rue Antoine Chaperon	AN 667
Mâtel	Ecole des 3 ponts	19, allée du Château de Mâtel	BV 192

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025 - Modification n°6 - Règlement écrit

## 2- Notice explicative gestion des eaux pluviales

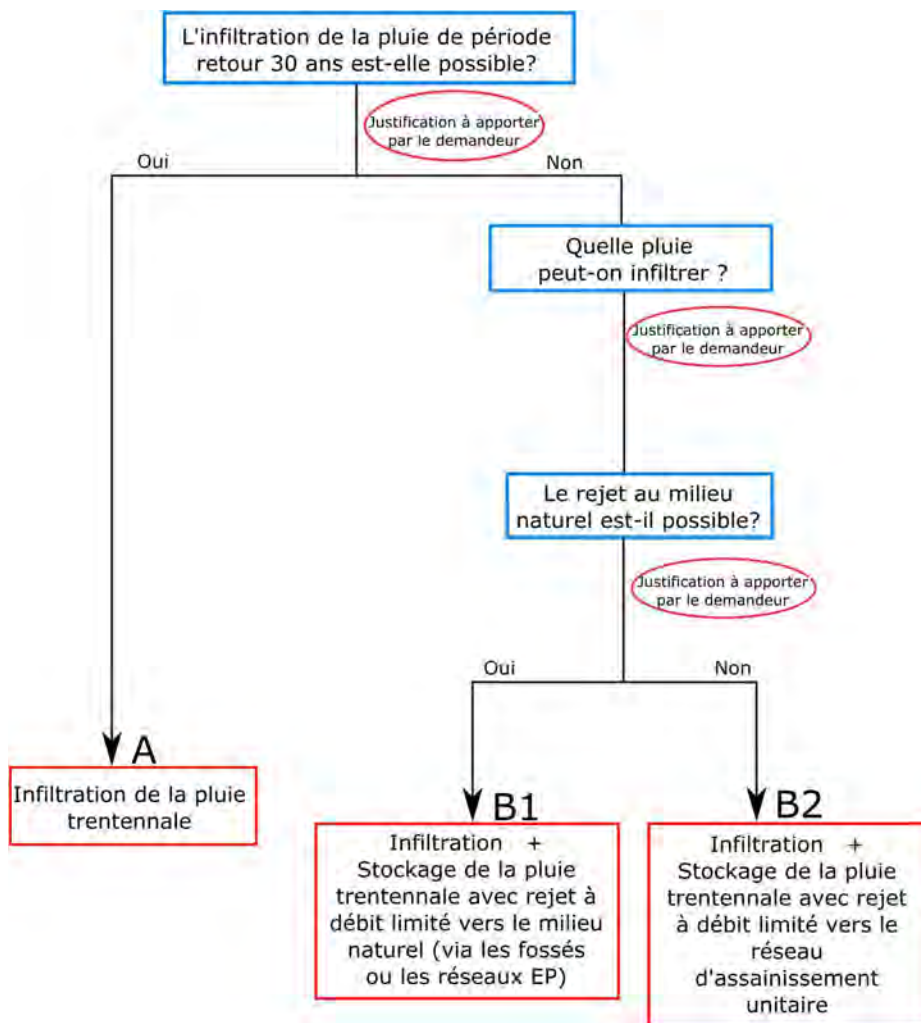
### 2-1- Le zonage pluvial - Pourquoi ?

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

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

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

## 2-2- Zone sensible



### Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

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

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

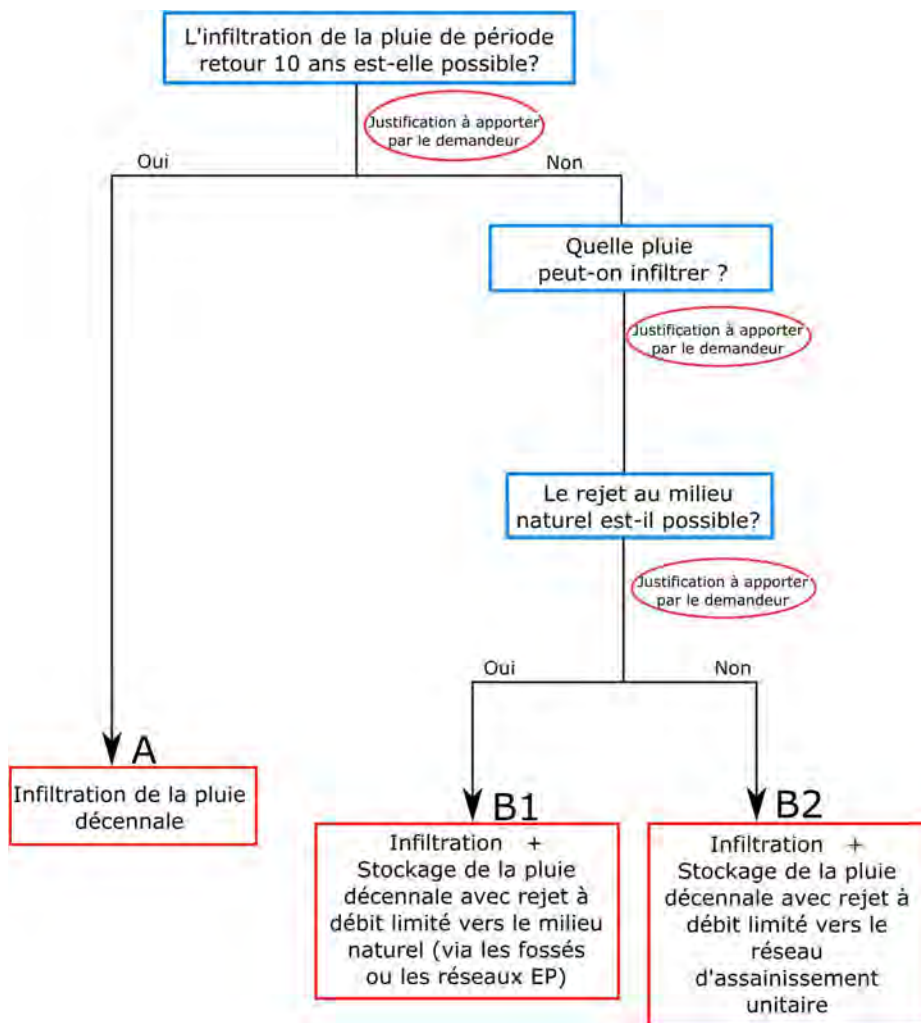
<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspond au volume ruisselé lors d'une pluie trentennale de durée 1h. Le stockage correspond à 40,0 mm par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

### Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S <sub>totale</sub> < 20 ha	5 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement
S <sub>totale</sub> ≥ 20 ha	1 l/s/ha	30 ans	Étude de dimensionnement

## 2-3-Zone peu sensible



### Projets dont la surface totale est inférieure ou égale 1 hectare

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025 - Modification n°6 - Règlement écrit

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

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

<sup>(1)</sup>Ce dimensionnement standard correspondant à une pluie décennale d'1h.

#### Projet dont la surface totale est supérieure à 1 hectare

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

Surface considérée (m <sup>2</sup> )	Débit de fuite	Période de dimensionnement	Volume total à stocker (infiltration + rétention)
S <sub>totale</sub> < 20 ha	5 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement
S <sub>totale</sub> ≥ 20 ha	1 l/s/ha	10 ans	Étude de dimensionnement

## 24 Comment concevoir le dispositif de gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

Je dois :

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

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

#### Volume à infiltrer pour une pluie de 10 mm

Le volume à infiltrer se calcule de la manière suivante :

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

$V_{inf}$  : Volume d'infiltration en m<sup>3</sup>

$S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

#### Surface de fond de l'ouvrage d'infiltration

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

Ainsi, avec la valeur proposée de  $5.10^{-7}$  m/s, les surfaces de fond des ouvrages (m<sup>2</sup>) sont :

Volume à infiltrer (m <sup>3</sup> )	0,25	0,5	0,75	1	1,25	1,5	2	2,5	3
1	6 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>	46 m <sup>2</sup>	58 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>
2	3 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>
3	2 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	15 m <sup>2</sup>	19 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
4	1,5 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>	14 m <sup>2</sup>	17 m <sup>2</sup>
6	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	8 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
8	1 m <sup>2</sup>	1,5 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	4 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>
10	0,5 m <sup>2</sup>	1 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	3 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>

Le choix temps de vidange revient au propriétaire, en tenant compte du fait que :

- Plus le temps de vidange est important, plus la surface du fond de l'ouvrage sera petite ;
- Plus le temps de vidange est faible, moins les eaux pluviales stagnent au fond de l'ouvrage.

Volume à retenir avant rejet au milieu naturel ou réseau d'assainissement

En zone sensible, le volume de rétention est de :

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,03$$

Avec :

$V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>

$S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

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

$$V_{rét} = S_{imp} \times 0,02$$

Avec :

$V_{rét}$  : Volume de rétention en m<sup>3</sup>

$S_{imp}$  : Surface imperméabilisée sur la parcelle en m<sup>2</sup>

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

## 2-5- Un cas concret

Un particulier souhaite construire un bâtiment sur une parcelle de 200 m<sup>2</sup> située dans le périmètre de protection des risques d'inondation de l'Oudan. Il se situe donc en zone sensible. La surface imperméabilisée par le projet est de 150 m<sup>2</sup>.

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

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

Si son sol infiltre à  $1.10^{-6}$  m/s, le dispositif d'infiltration devra avoir un volume de 1,5 m<sup>3</sup> et le fond de l'ouvrage aura une surface de 3,5 m<sup>2</sup> car le pétitionnaire souhaite que son ouvrage se vidange en 5 jours seulement. (Sans étude spécifique, la surface du fond de l'ouvrage, pour une perméabilité  $K = 5.10^{-7}$  m/s aurait été de 7 m<sup>2</sup>)

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



### 3- Liste des essences arborées à privilégier

Essences arborées à privilégier	
Abies	Lagerstroemia
Erable	melèze
Maronnier	Liquidambar - Copalme
Albizia	Tulipier de virginie
Aulne	Magnolia
Amelanchier	Pommier ornemental
Aralia elata - Angélique de la corée	Margousier
Aucalyptus	Metasequoia
Betula	Murier
Charme	Ostria carpinifolia - Charme houblon
Cedre	Parrotie
Micocoulier	Epicéa
Cercis	Pin
Chitalpa	Pistachier
Cornus	Platane
Noisetier	Peuplier
Aupépine	Prunus- Prunier
Cyprès	Ptelea trifoliata - Hoptree commun
Eucalyptus	Poirier ornemental
Euodia	Chêne
Fusain	Rosa canina - églantier
Hêtre	Saule
Frêne	Sambucus nigra - Sureau noir
Arbres fruitiers	Sophora
Gingko biloba mâle	Sorbier
Févier	Taxodium- cyprès chauve
Chicot du Canada	If
Heptacodium	Tilia
Houx	Tilleul
Noyer	Orme
Savonnier	Zelkova

Source : Ville de Roanne, Service Environnement, 2024

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025 - Modification n°6 - Règlement écrit

100

## 4- Glossaire

### Accès

*L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Les portails et les portes de garage sont considérées comme des accès. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché suffisant pour accéder au terrain support de la construction.*

### Acrotère

*Un acrotère est un élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.*

### Affouillement

*Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.*

### Alignement

*Il s'agit pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement, il s'agit de l'alignement futur.*

*Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés (ER) figurant en annexes du PLU.*

### Annexe

*Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.*

*Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.*

*Bâtiment existant*

*Un bâtiment est considéré comme existant, lorsque le clos et le couvert sont assurés ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.*

### Caravane

*Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en*

*permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.*

## **Changement de destination**

*Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.*

*Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes codifiées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme.*

## **Construction**

*Cette notion englobe toutes édifications, ouvrages et installations, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Une piscine est considérée comme une construction.*

## **Clôture**

*Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.*

*L'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.*

*Un mur de soutènement peut être assimilé à une clôture s'il se situe en limite de propriété. Dans ce cas, la hauteur d'une clôture est mesurée, en tout point, à partir du terrain naturel en limite de propriété ou à l'alignement du domaine public.*

*Un mur soutenant des terres rapportées (remblais) est comptabilisé dans la hauteur de la clôture.*

## **Défrichage**

*Selon une définition du Conseil d'État « 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 en prend l'initiative.*

*Le défrichage 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.*

## **Emprise au sol**

*L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

*Le coefficient d'emprise au sol est calculé sur la base de la superficie du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées.*

*Ces dispositions ne concernent pas :*

- *Les parties enterrées de la construction*
- *Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi-enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 1 mètre maximum du terrain après travaux*
- *Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol*
- *Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 1 mètre*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*
- *L'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment.*

## **Emprise publique**

*Sont considérées comme emprises publiques tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiées de voies publiques.*

## **Espaces libres**

*Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.*

## **Exhaussement**

*Action de surélever un terrain par ajout de terre.*

## **Extension**

*L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.*

## **Façade**

*Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. La façade principale désigne la face entière d'un bâtiment ou d'une construction qui peut être vue d'une seule fois depuis l'espace public.*

## **Faîtage**

*Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.*

## Gabarit

*Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.*

## Hauteur

*La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.*

## Limites séparatives

*Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types :*

- Les limites latérales
- Les limites de fond de parcelle.

*En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.*

## Piscine

*Une piscine destinée à rester implanter plus de trois mois par an ou d'une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> et hauteur d'eau supérieure à 1 mètre est considérée comme une construction ; elle suit donc toutes les règles édictées pour ces dernières ; sauf dispositions spécifiques mentionnées dans le règlement de chaque zone. Les marges de recul seront calculées par rapport aux bords du bassin. Les piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance (article R421-2 du Code de l'Urbanisme).*

## Surface de plancher

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des 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 ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Surface imperméabilisée**

*Est considérée comme surface imperméabilisée toute surface qui ne laisse pas pénétrer les eaux de pluie. Sont donc comptées dans les surfaces imperméables toutes les constructions ; les piscines ; les terrasses ; les voies d'accès .... Etc.*

*Toutefois, les toitures, les aires de stationnement et les voies d'accès ne sont pas comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées si elles sont végétalisées ou réalisées en matériaux perméables.*

### **Sol naturel**

*Il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant le terrain.*

### **Unité foncière**

*Parcelle ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, sur laquelle porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.*

### **Voie**

*La voie s'entend comme l'espace, public ou privé, ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.*

*L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.*

## 5- Nuancier officiel, guide du ravalement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025  
106  
Règlement écrit - Modification n°6 - Règlement écrit



# GUIDE DU RAVALEMENT NUANCIER COMMENT BIEN METTRE EN VALEUR VOS CONSTRUCTIONS

NUANCIER OFFICIEL

CONSEILS ARCHITECTURAUX

APPROBATION : 09 avril 2025

MODIFICATION N° DU PLU : n°5

# Sommaire

## I PRINCIPES GENERAUX SUR L'ARCHITECTURE PATRIMONIALE

1 Petit rappel de l'histoire de l'architecture dans la ville

2 Contexte et Recommandations

A Les façades

B Les menuiseries et ferronneries

## II LE GUIDE

1 Mode d'emploi du guide

2- Périmètre d'application

3 Des couleurs pour la ville, une ambiance préservée

4 Les façades

5 Les menuiseries

6 Les ferronneries

7 Les devantures commerciales

# 1 Petit rappel de l'histoire de l'architecture dans la ville

L'analyse du développement urbaine de Roanne permet de distinguer cinq phases distinctes :

- **L'émergence et les premiers développements** : une bourgade gallo-romaine naît au nord de l'emplacement du château.  
 Fin XIIème- XVIIème siècle, au sud de la bourgade, construction du château au lieu dit la «butte du château». La population va se déplacer à l'intérieur de l'enceinte et se développer petit à petit. L'architecture développée correspond au type médiéval, caractérisé par des constructions à pan de bois (structure bois) et remplissage.  
 Quelques constructions plus bourgeoises, en pierre, sont édifiées.



- **XVII/XVIIIèmes siècles : l'architecture classique**  
 Le développement des activités portuaires conduit à un essor de la cité, qui sort de ses murs. Les nouvelles constructions sont édifiées en pierres, à l'alignement de nouvelles voies, comme l'actuelle rue Jean Jaurès, terminée en 1774. Au XVIIIème siècle, la ville a deux pôles de développement urbain, au nord vers le château et au sud avec le port. Petit à petit ces deux pôles vont se rejoindre et se densifier autour des voies Jean Jaurès, Maréchal Foch, Danielle Casanova et du Creux Ganger. L'industrie commence à se développer. Les nouvelles constructions correspondent au type classique.

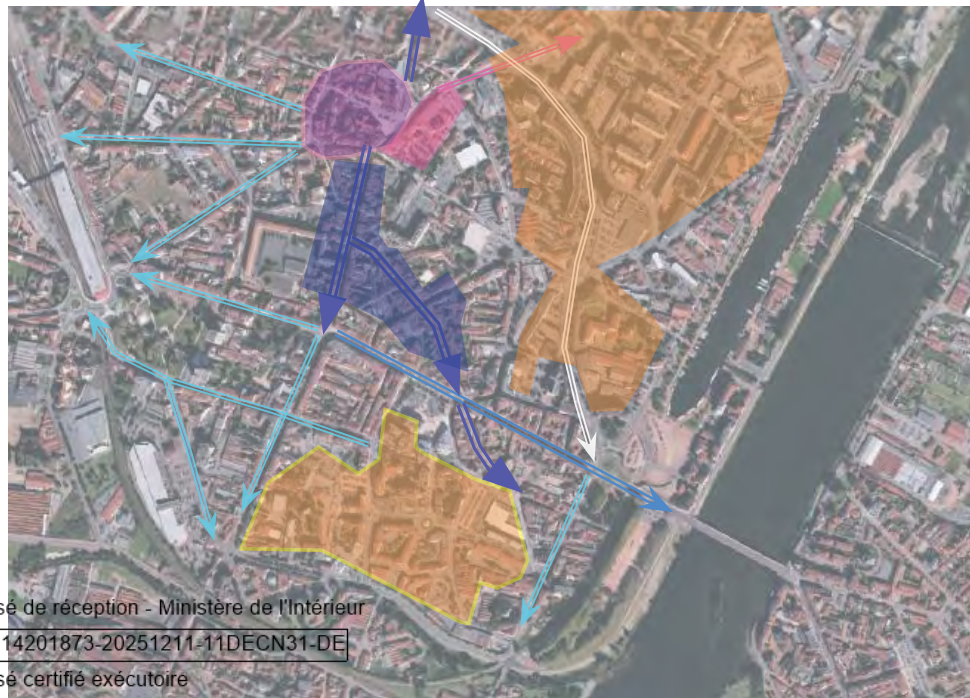


- **Le XIXème siècle : la révolution industrielle et urbaine.**  
 C'est le siècle des grands bouleversements économiques, démographiques et urbains : la ville se développe ainsi que ses quartiers industriels, accueille des bâtiments à shed et développe le type d'immeuble d'habitation ou de rapport. L'architecture se diversifie et va puiser dans des modèles importés, utilisant de nouveaux matériaux constructifs.



- **Le XXème siècle : la ville renouvelée**  
 La première moitié du XXème s. confirme le développement de la ville qui accueille non seulement des aménagements modernes mais aussi des constructions d'un nouveau type : villa, immeubles Art Nouveau, Art Déco, courant moderne...  
 La deuxième moitié du XXème s. voit se développer aussi bien l'habitat pavillonnaire que l'habitat collectif sous des styles et formes assez contrastés. Des tissus anciens sont profondément remaniés.

- **Début XXIème** : la ville se renouvelle sur elle-même, les friches industrielles sont réintroduites dans un processus urbain.



Périodes :

- XII-XVèmes s.
- XVIIIème s.
- XVIème s.
- XIXème s.
- XVIIème s.
- XXème s. ou profondément remanié

Chaque période s'illustre par un type architectural auquel correspondent des styles, matériaux et couleurs distinctes (cf pages suivantes).

# Type : ville médiévale- Renaissance

## Architecture représentative :

Maisons à pan de bois  
Remplissage au torchis et enduits



Maison à pan de bois, 2ème moitié 15e s.



Chapelle Saint Nicolas du Port

## Façades :

- Maisons à pan de bois : remplissage au torchis et enduits à la chaux naturelle
  - Pierre (architecture bourgeoise et aristocratique)
  - Petit moellonnage de pierres enduit à la chaux naturelle coloré par sables et terres locales
  - Éléments de modénature en pierre
- > Enduits à la chaux teintée dans la masse par sables et terres locales, tons clairs (déclinaison des ocres) ;  
> Teinte des joints se rapprochant au mieux de celle de la pierre ;  
> Pas de couleur vive.  
> Les éléments de décors et modénatures (encadrements, chaînes, bandeaux, corniches et soubassement) sont réalisés en maçonneries en contraste avec le fond de façade.

## Ferronneries

Tons foncés, noir exclu

## Boiseries / menuiseries

Tons foncés ou clair, noir ou blanc exclu  
Déclinaison de gris clairs à colorés clairs (gris verts, gris bleus...), blanc cassé (blanc pur exclu) ;  
Les portes sont généralement sombres, en accord avec les ferronneries. Elles peuvent admettre des teintes plus soutenues, jusqu'aux rouges, bruns, bleus ou verts foncés.

Les ferronneries sont sombres (noir pur exclu).

## Toitures : tuiles, ardoises

Teintes selon matériaux naturels

# Type : ville classique : XVII-XVIIIème s

## Architecture représentative :

Hôtels particuliers  
Maisons urbaines



Hôtel particulier XVIIIè s. classique



## Matériaux de façade utilisés :

- Pierre de taille
- Enduit chaux naturelle
- Petit moellonnage de pierres enduit à la chaux naturelle coloré par sables et terres locales

## Décors et modénatures

- en enduit
  - en pierres
  - en briques
- > Conservation de la polychromie des matériaux  
> Les maçonneries de pierre de taille et de briques ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit ou revêtement mince.  
Enduits à la chaux teintée dans la masse par sables et terres locales, tons clairs (déclinaison des ocres) ;  
Teinte des joints se rapprochant au mieux de celle de la pierre ;  
Pas de couleur vive.  
> Les éléments de décors et modénatures (encadrements, chaînes, bandeaux, corniches et soubassement) sont réalisées en maçonneries en contraste avec le fond de façade.

## Menuiseries :

Les menuiseries d'origine sont en bois peint.  
Déclinaison de gris clairs à colorés clairs (gris verts, gris bleus...), blanc cassé (blanc pur exclu) ;  
Les portes sont généralement sombres, en accord avec les ferronneries. Elles peuvent admettre des teintes plus soutenues, jusqu'aux rouges, bruns, bleus ou verts foncés.

## Ferronneries :

Les ferronneries sont sombres (noir pur exclu).

## Toitures :

Tuiles de terre cuite  
Ardoises  
Teintes selon matériaux naturels

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

# Type : ville industrielle (XIXème s) du néo-classique à l'éclectique



## Matériaux utilisés

### Façades :

> Diversification des styles et des matériaux

Pierre de taille

Brique

Moellons enduits : Enduit chaux naturelle

Enduit ciment prompt (à partir de la fin du

XIXe s.

> Valorisation des traitement des décors et modénatures :

- en enduit
- en pierres
- en briques

> Les maçonneries de pierre de taille et de briques ne sont pas destinées à être recouvertes d'un enduit ou revêtement mince.

> Attention à porter au soubassement qui peut être en pierres ou en enduit plus soutenu

Valeurs claires pour l'architecture néo-classique à plus soutenues pour l'éclectique.

Les décors et modénatures peuvent s'inscrire par contraste soit par camaïeu de couleur, soit par contraste plus affirmé de couleur.

> Les éléments de décors et modénatures (encadrements, chaînes, bandeaux, corniches et soubassement) sont réalisées en maçonneries en contraste avec le fond de façade.

> Conservation de la polychromie des matériaux

## Menuiseries :

Les menuiseries d'origine en bois peint mais apparition des persiennes métalliques à la fin du siècle.

Fenêtres en déclinaison de gris clairs à colorés clairs (gris vert, gris bleu).

Les portes sont généralement sombres, en accord avec les ferronneries.

Volets : tons clairs (blanc exclu) à plus foncés par contraste (noir exclu), résonance avec les matériaux (brique par exemple).

Éclectique : selon les emprunts stylistiques possibilité de mise en couleur

## Ferronneries :

Tons foncés, de gris à rouge, bleu ou vert (noir pur exclu).

## Toitures :

Tuile plate de terre cuite, ton rouge

Tuile mécanique de terre cuite ton rouge

Ardoises : programmes fastueux, architecture publique

# Type : ville industrielle : Première moitié XXème



Maison de faubourg



Immeuble Art Nouveau :  
façade pierre



Immeuble Art Nouveau :  
façade enduite



Immeubles Art Déco

> Diversification des matériaux : affranchissement des matériaux « locaux », utilisation de matériaux importés (voie ferrée et canal) et apparition du béton en mode constructif, impliquant de nouveaux épidermes (enduits ciment portland, peintures...).

## Immeubles et maisons de faubourg

### Matériaux de façades :

Différents modes constructifs : moellons de pierres  
Béton enduit ou peint                      Enduit ciment prompt  
Pierre de taille                              Ciment Portland  
Brique  
Enduit chaux naturelle

Fond de façade : valeurs claires, généralement les enduits reprennent les tons des pierres

### Menuiseries :

Les menuiseries d'origine sont en bois peint ou métalliques.  
Fenêtres et volets généralement clairs.  
Portes généralement sombres, en accord avec les ferronneries, elles peuvent également être en bois vernis.

### Ferronneries :

Généralement sombres (noir pur exclu).

**Toitures :** Tuile plate de terre cuite, ton rouge/Tuile mécanique de terre cuite ton rouge

## Immeuble Art Nouveau :

### Matériaux de façades :

Différents modes constructifs : moellons de pierres enduits  
Béton enduit ou peint                      Enduit ciment prompt  
Pierre de taille                              Ciment Portland  
Brique  
Enduit chaux naturelle

Fond de façade : valeurs claires, généralement les enduits reprennent les tons des pierres.

### Ferronneries :

Généralement sombres (noir pur exclu) mais la gamme peut être étendue sur les verts, en accord avec les références florales du style (type Guimard).

### Menuiseries :

Les menuiseries d'origine sont en bois peint ou métalliques.  
Fenêtres et volets généralement clairs. Les portes sont généralement sombres, en accord avec les ferronneries, elles peuvent également être en bois vernis.

### Toitures :

Tuile plate de terre cuite, ton rouge/ Tuile mécanique de terre cuite ton rouge/ Ardoises

## Immeuble Art Déco

### Matériaux de façades :

Différents modes constructifs : moellons de pierres enduits  
Béton enduit ou peint                      Enduit ciment prompt  
Pierre de taille                              Ciment Portland  
Brique  
Enduit chaux naturelle

Fonds de façade généralement clairs, y compris blanc mais la couleur peut également être invitée de manière plus soutenue. Décors en contraste

Châssis de baies : tons clairs, blanc exclu mais présence également de tons foncés si menuiseries métalliques  
Les portes sont généralement sombres, en accord avec les ferronneries, elles peuvent également être en bois vernis.

### Ferronneries :

Tons foncés (noir pur exclu), en contraste avec les traitements des parements de façade : teintes neutres et sombres (gris foncé, bordeaux, rouge sombre). Pas de couleur vive..

### Toitures :

Tuile plate de terre cuite, ton rouge  
Tuile mécanique de terre cuite ton rouge  
Ardoises



## 2 CONTEXTE ET RECOMMANDATIONS

### A Les façades

- Selon leurs styles et leur époque constructive, les façades présentent des matériaux différents. Chaque matériau de façade a des besoins différents et doit être traité en conséquence. Nous vous recommandons d'identifier (avec l'aide d'un professionnel par exemple) les matériaux de votre façade pour choisir la rénovation la plus appropriée.
- Les constructions anciennes sont généralement composées de moellons de pierre que l'on peut être tenté de rendre apparents. Mais attention : dans la majeure partie des cas, conserver l'enduit est indispensable pour protéger le matériau, notamment des infiltrations.
- Au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme, il sera donc nécessaire d'apporter la preuve que la façade en pierre ou en brique peut être laissée comme telle ou doit être recouverte.
- La liste des matériaux présentée dans le guide n'est pas exhaustive. Ainsi, les enduits les plus courants (comme ceux à base de ciment) ne sont pas présentés ici.
- La variété des matériaux, notamment sur les façades anciennes, fait le charme du patrimoine roannais. Il convient de la préserver.



## LES FAÇADES OU ÉLÉMENTS DE FAÇADES EN PIERRES/BRIQUES DESTINÉES À ÊTRE LAISSÉES NUES ET APPARENTES

### Respecter les pierres et leurs tonalités :



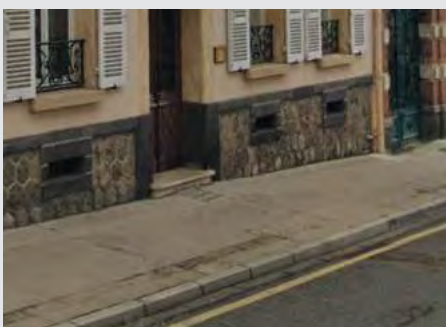
en parement de façade

Matériau de bonne qualité avec un appareillage régulier, conçu pour être laissé à nu :

- Ne pas le recouvrir d'enduit ou de peinture.
- Faire nettoyer le matériau et rénover les joints sans détériorer les maçonneries.
- Les teintes des éléments maçonnés et des joints des façades en pierre ou en brique sont à choisir dans une teinte se rapprochant au mieux de celle de la pierre ou de la brique existante. Aucune couleur et teinte franche ne doit être utilisée pour la réalisation des joint.



en décors et modénatures

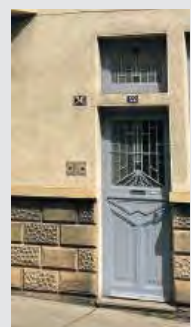


en soubassement de façade

### Respecter les briques :



**Respecter les parements en pierres des soubassements : les soubassements des constructions sont souvent soulignés par l'utilisation de pierres pouvant présenter une polychromie ou des tons plus sombres : ils affirment ainsi l'assise du bâtiment**



## LES ENDUITS :

Les façades sont traditionnellement enduites afin de protéger les maçonneries en pierre des intempéries. **Le type d'enduit est à adapter selon le style et l'époque du bâti.** Une même couleur diffère suivant la texture du matériau : plus la surface est lisse, plus la couleur semble claire. Ainsi la finition «grattée» d'un enduit le rend plus sombre par le simple fait de l'ombre et de la lumière sur les aspérités créées.

### Bâti traditionnel avant 1948 :

- à la chaux naturelle ou légèrement hydraulique dont la coloration est apportée par des sables et pigments minéraux
- En cas d'encadrement de baie ou de chaînage d'angle en pierre de taille, l'enduit vient mourir sur les pierres de tailles, sans créer de sur épaisseur. L'enduit suit alors une ligne verticale sans épannelage.
- Finition talochée, lavée ou lissée fin

### Bon à savoir :

La mise en œuvre d'un badigeon ou d'une peinture minérale silicatée peut permettre une rénovation de la façade sans reprendre les enduits dans leur épaisseur.

### Utilisation :

- > A reproduire
- > La finition des enduits doit être examinée au cas par cas.

### A éviter :

**D'une manière générale, les finitions de type projetées, gratté, écrasé, jeté au balai ou tyrolien.**

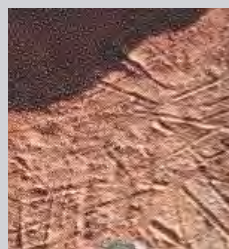
Les enduits suivants ne sont pas adaptés au bâti traditionnel :



Enduit écrasé



Enduit ribé



Enduit décoratif



Enduit jeté à la truelle



Enduit tyrolien

### Particularité : Enduit ciment prompt ( bâti avant 1948)

Le ciment naturel prompt est un liant hydraulique naturel obtenu par cuisson d'une pierre calcaire argileuse. Il s'agit d'un matériau très employé dans la deuxième moitié du XIXe siècle et jusqu'au milieu du XXe., pour l'ornementation mais aussi pour donner aux façades un aspect « pierre de taille ». Cela se retrouve dans les teintes et les aspects des façades. Il est aujourd'hui essentiellement utilisé pour le bâti ancien et l'éco - construction.

### Utilisation :

- > Au cas par cas, les façades en enduit prompt seront reconduites.
- En cas de restauration d'enduit prompt ancien, l'application d'un badigeon d'harmonisation ton sur ton est préconisée.
- La finition sera de type jeté au balai ou tyrolien

### A éviter :

- > Enduit plastifiant ;
- > L'application de peinture, d'enduit non prompt ou de tout autre revêtement de quelque nature que ce soit sur les façade en ciment prompt ;
- > Enduits teintés dans la masse.

### Bâti traditionnel après 1948

- > Au cas par cas,

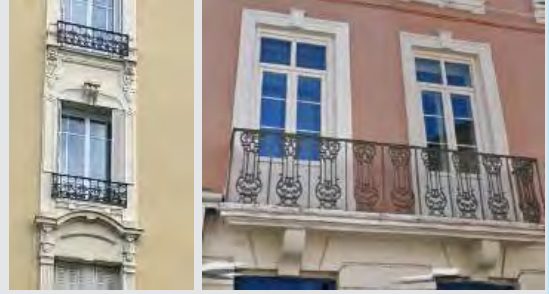
- Finition talochée, lavée ou lissée fin

### A éviter :

- > Enduit plastifiant ;
- > L'application de peinture, d'enduit non prompt ou de tout autre revêtement de quelque nature que ce soit sur les façade en ciment prompt ;
- > Enduits teintés dans la masse.

## LES DECORS ET MODENATURES

Ex : modénatures plus claires que le fond de façade



Les modénatures et soubassements en relief doivent être mis en contraste avec la façade. Leur couleur est à choisir dans le nuancier, dans une teinte comparable à celle de la façade mais dans une nuance plus claire ou plus foncée, si existant ou avéré uniquement.



Ex : modénatures plus foncées que le fond de façade



Les soubassements en parement\* existants sont à conserver. Ils ne pourront être ajoutés à des constructions antérieures à 1946 n'en présentant pas à l'origine.



Les décors peints anciens sont à conserver ou à restaurer.



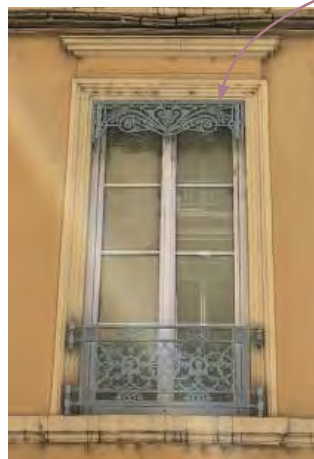
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025

## 3 Les menuiseries et ferronneries

- Les menuiseries et ferronneries sont des expressions fonctionnelles et esthétiques de l'architecture : elles répondent à des besoins (se protéger du soleil, de la lumière, du vent...) et caractérisent le style architectural d'une construction. Leur disparition banalise l'architecture du bâti et le paysage urbain.
- Par leur mise en couleur, elles embellissent le bâti et agrémentent le paysage urbain.
- Chaque époque et style architectural sont marquées par des couleurs « à la mode ». Le paysage urbain présente toutefois une cohérence globale.



Les lambrequins habillent le percement et permettant de dissimuler les dispositifs d'occultation des baies tels que les volets roulants : l'utilisation d'une teinte en contraste avec l'encadrement de fenêtre permet de mieux relever chaque élément de la façade.

La conservation des volets bois en persiennes ou leur remplacement à l'identique sont fortement conseillées pour préserver le caractère des façades. Si des volets roulants sont choisis, attention à leur teinte, le blanc est très courant mais n'est pas toujours esthétique !

### A éviter :

> **Hétérogénéité des couleurs de menuiseries sur une même façade**

### Bon à savoir :

- Prendre en compte le contexte environnant, pour affirmer une harmonie mais non pas une homogénéité (éviter de reprendre strictement les couleurs des constructions environnantes)

- Les menuiseries seront de teinte et de style homogènes sur l'ensemble de la façade, répondant à une volonté d'ensemble.

- Les portes d'entrée pourront être peintes dans un ton plus foncé que celui des baies et volets.

> Sur une façade, tous les volets extérieurs seront peints dans la même couleur et dans des tonalités en harmonie avec les fenêtres.

> Sauf disposition d'origine avérée, l'utilisation du blanc pur sera admise au cas par cas. (secteur PDA)



**Pour affirmer l'assise du bâtiment, les portes d'entrée sont souvent peintes dans un ton plus foncé que celui des volets et baies.**

## II LE GUIDE

# 1 Mode d'emploi du guide

### Je souhaite faire des travaux :

- Sur un bâtiment existant
- Sur une construction neuve

#### CONSTRUCTION EXISTANTE

> **Je recherche le type de construction auquel s'apparente ma maison ou mon bâtiment**

> je recueille des informations techniques sur le traitement originel de la construction (plans, photographies, sondages...) qui pourront guider mon projet de restauration.

#### CONSTRUCTION NEUVE

Les constructions doivent répondre à un enjeu d'intégration, afin de ne pas accentuer l'impact visuel du bâti dans le paysage proche ou lointain.

Dans tous les cas, l'objectif est d'atténuer cet impact par l'emploi de couleurs et de tons permettant de fondre le bâti dans le paysage.

La couleur des bardages sera choisie dans la palette des menuiseries.

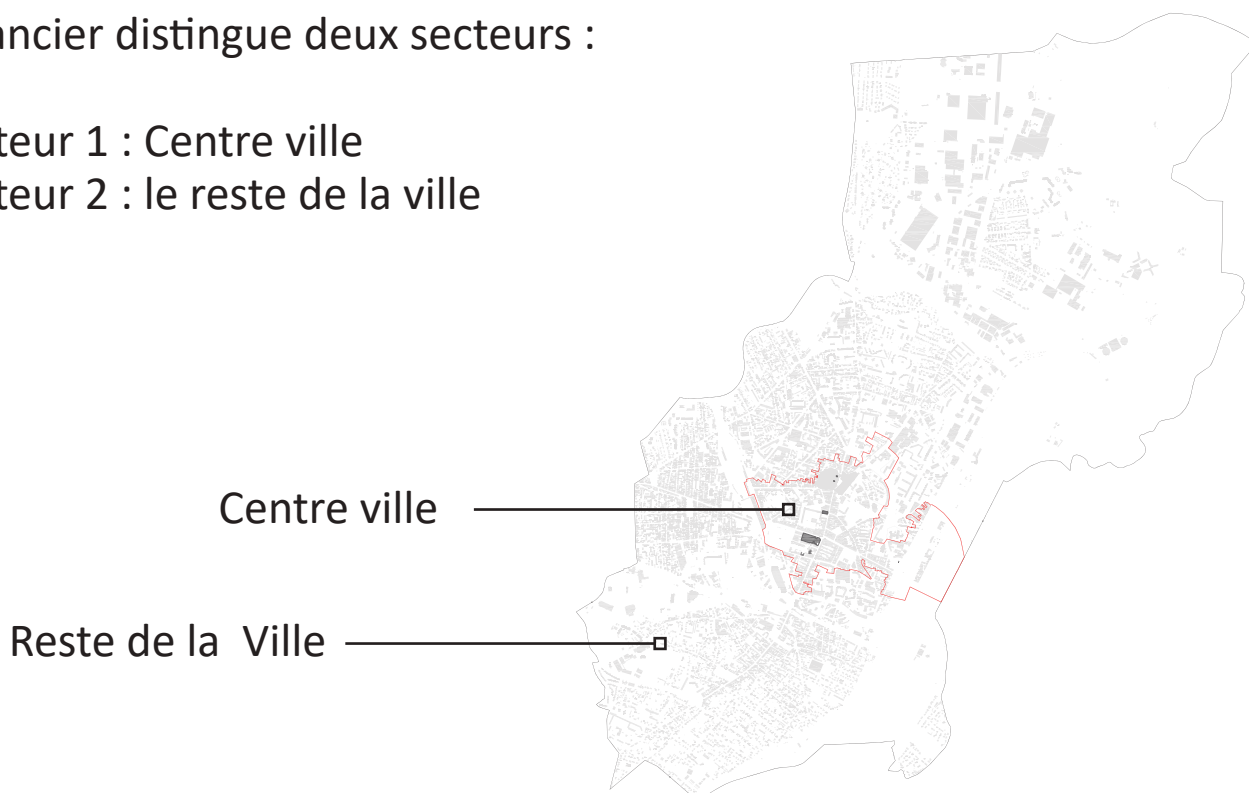
> **Je consulte le nuancier qui me concerne, en fonction de l'implantation de mon bâtiment**

> **Je recherche une harmonie à l'échelle globale de la façade et grâce à des échantillons je réalise une simulation en couleurs**

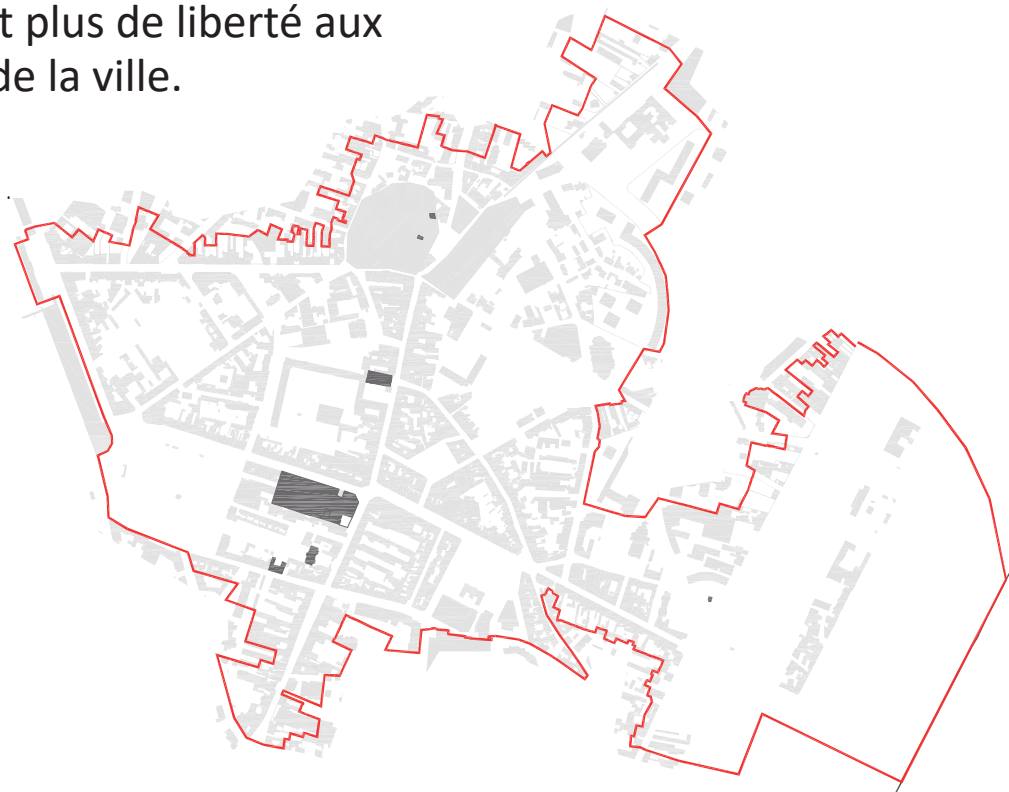
## 2 Périmètres d'application du nuancier

Le nuancier distingue deux secteurs :

- Secteur 1 : Centre ville
- Secteur 2 : le reste de la ville



Cette distinction permet de prendre en compte les caractéristiques patrimoniales du tissu historique tout en accordant plus de liberté aux autres quartiers de la ville.



# 3 Des couleurs pour la ville, une ambiance préservée

*Ce nouveau nuancier s'appuie sur quatre principes :*

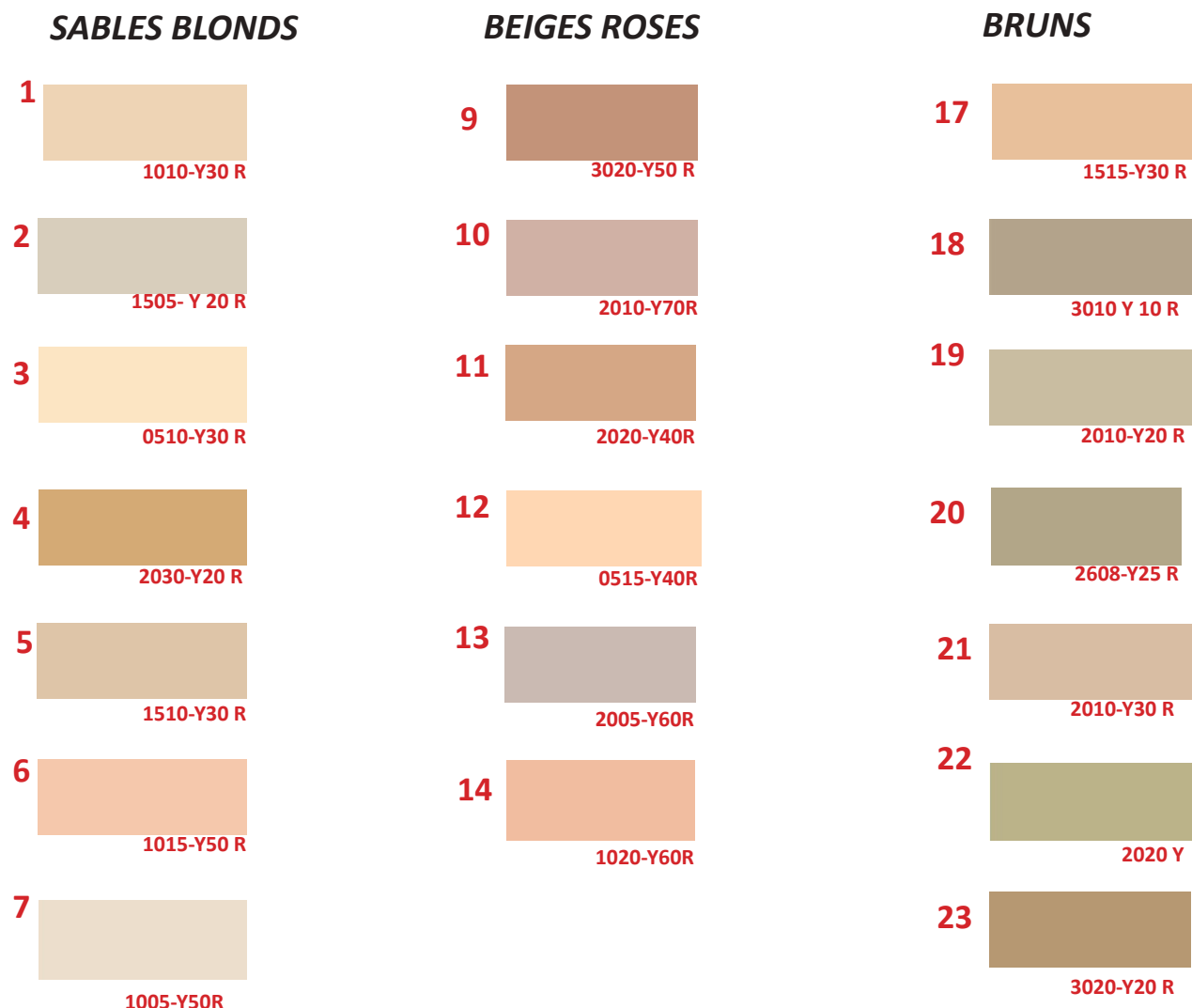
- *La prise en compte des caractéristiques architecturales et stylistiques de la construction : les teintes doivent être compatibles avec un état historique du bâti ancien ;*
- *la prise en compte des matériaux et couleurs historiques de la ville : le ton des pierres sables et terres traditionnels.*
- *La prise en compte de l'environnement proche de la construction : son contexte d'inscription, les tissus urbains et architecturaux, la résonance avec les autres bâtiments (harmonie et non pas homogénéité), les ambiances chromatiques... Le périmètre du centre ancien a été redéfini en fonction de l'aire de sensibilité des monuments historiques.*
- *L'adaptation du projet en fonction de son impact visuel, selon son échelle, son gabarit, sa hauteur, sa visibilité....*



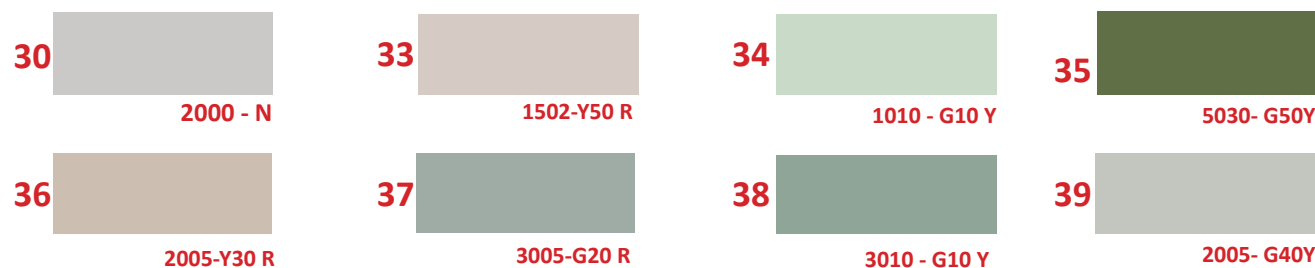
# 4 LES FAÇADES

## La palette du Secteur 1 pour les façades

Les teintes doivent être compatibles avec un état historique du bâti ancien et l'époque de construction de l'immeuble



### Couleurs supplémentaires admises sur certaines constructions (compatibilité historique)











# 4 LES FAÇADES









## La palette du Secteur 2 pour les façades

Les teintes doivent être compatibles avec un état historique du bâti ancien et l'époque de construction de l'immeuble










### SABLES BLONDS

- 1  1010-Y30 R
- 2  1505- Y 20 R
- 3  0510-Y30 R
- 4  2030-Y20 R
- 5  1510-Y30 R
- 6  1015-Y50 R
- 7  1005-Y50R
- 8  2040 Y 60R








### BEIGES ROSES

- 9  3020-Y50 R
- 10  2010-Y70R
- 11  2020-Y40R
- 12  0515-Y40R
- 13  2005-Y60R
- 14  1020-Y60R
- 15  2020 Y 50 R
- 16  1020 Y 80 R








### BRUNS

- 17  1515 Y 30 R
- 18  3010 Y 10 R
- 19  2010-Y20 R
- 20  2608-Y25 R
- 21  2010-Y30 R
- 22  2020 Y
- 23  3020-Y20 R
- 24  3030-Y40 R
- 25  3030-Y30 R

### GRIS

- 26  2005-Y20R (413C)
- 27  2502-Y (414C)
- 28  1502-Y (420C)
- 29  2502-Y (421C)
- 30  2000-N (429C)
- 31  2502-B (429C)
- 32  1502-Y (429C)

### Couleurs supplémentaires admises sur certaines constructions (compatibilité historique)

- 33  5030- G50Y
- 34  1502-Y50 R
- 35  1010 - G10 Y
- 36  2005-Y30 R
- 37  3005-G20 R
- 38  3010 - G10 Y
- 39  2005- G40Y

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
 042-214201873-20251216\_11DECN31\_DE

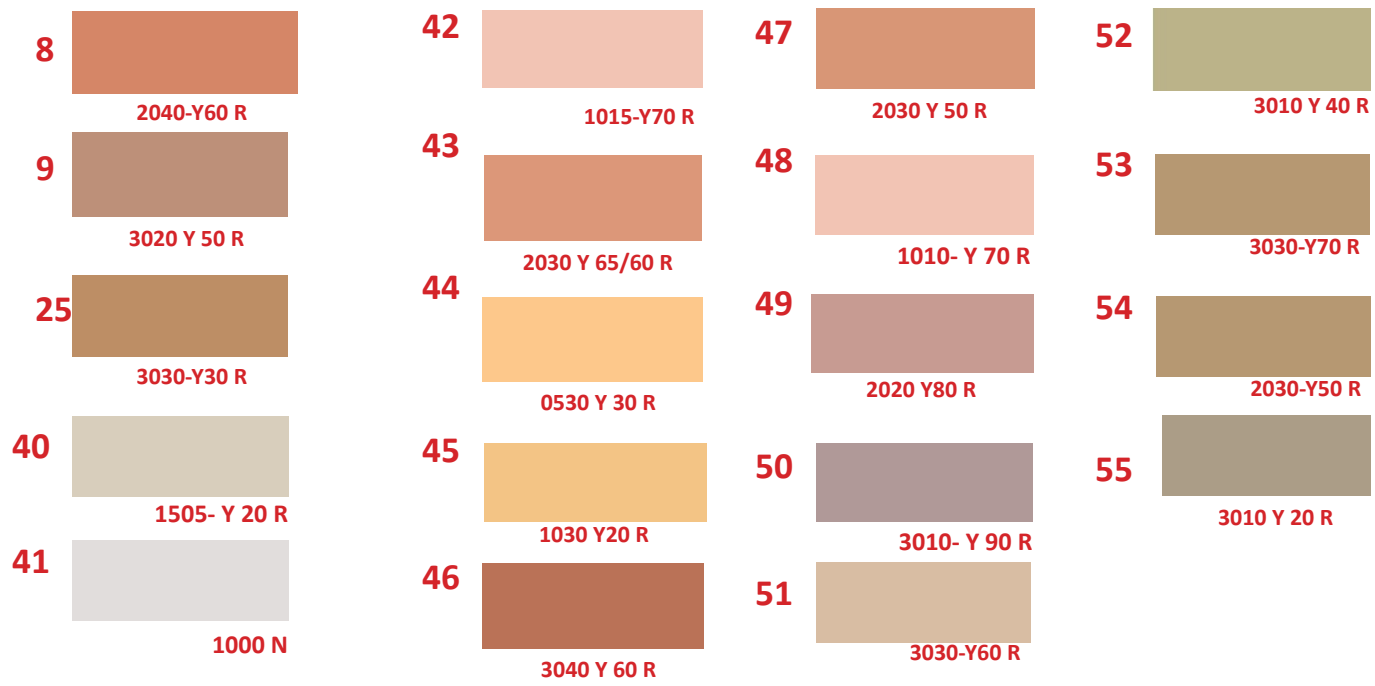
Apparence des couleurs pouvant être altérées par l'impression : se référer à un nuancier officiel pour sélectionner sa teinte

Accusé certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 17/12/2025

# 4 LES FAÇADES

## Décors : palette complémentaire tout secteur

(uniquement admise pour les décors)



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Apparence des couleurs pouvant être altérées par l'impression : se référer à un nuancier officiel pour sélectionner sa teinte

Accusé certifié exécutoire  
Réception par le préfet : 17/12/2025

# 5 Palette des menuiseries

## Portes, fenêtres, volets, façades en bardage

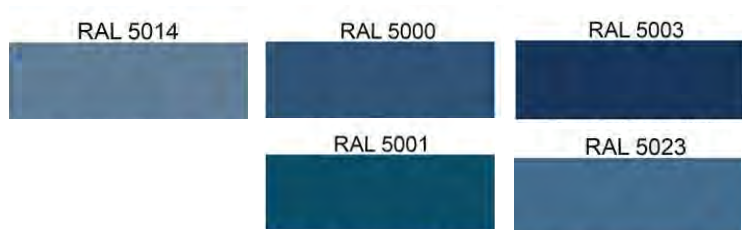
### LES GRIS



### LES ROUGES



### LES BLEUS



### LES VERTS



### LES BRUNS



### Secteur 2 uniquement : teintes complémentaires

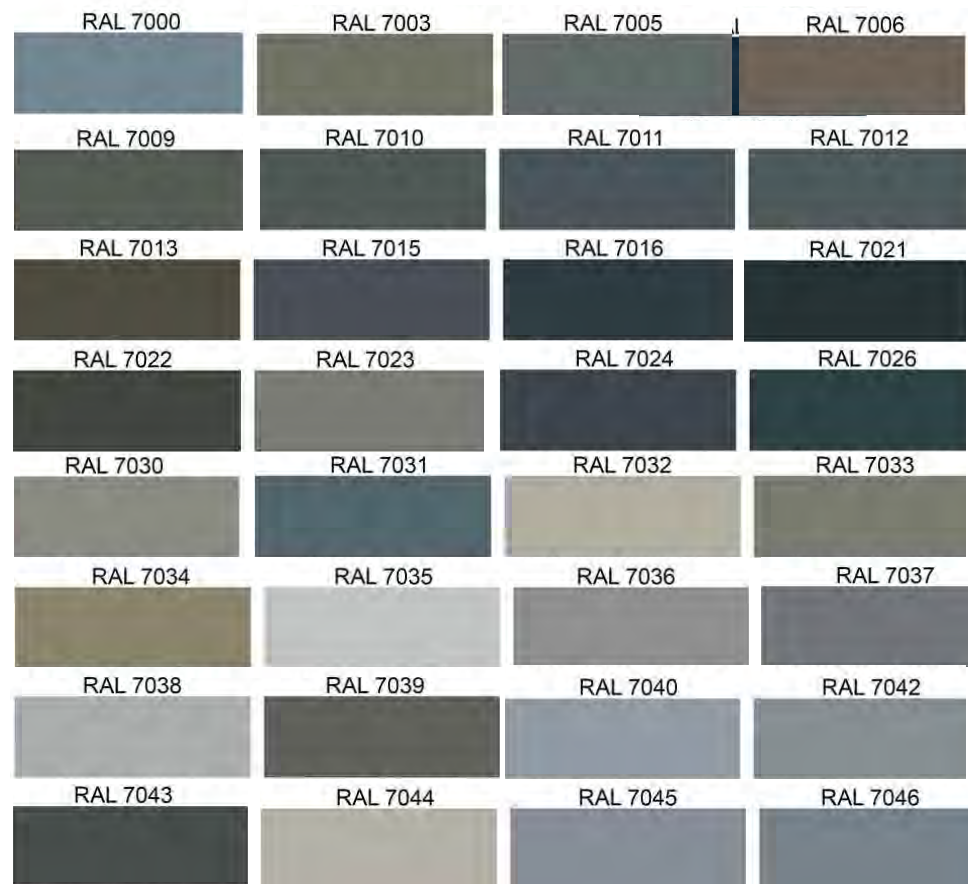


Les teintes marquées par \* peuvent être proposées sur tout le territoire de la ville, au cas par cas en construction neuve et en construction existante uniquement en cas de restitution d'un état d'origine et historique avéré.

# 6 Palette pour les ferronneries : Grilles et garde corps

Les finitions seront mates ou satinées (brillant proscrit).

## LES GRIS



## LES BLEUS



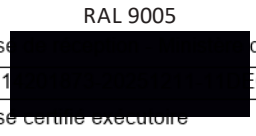
## LES VERTS



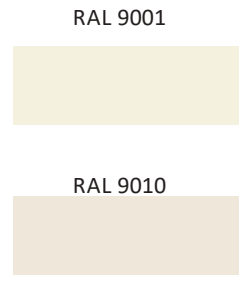
## LES ROUGES



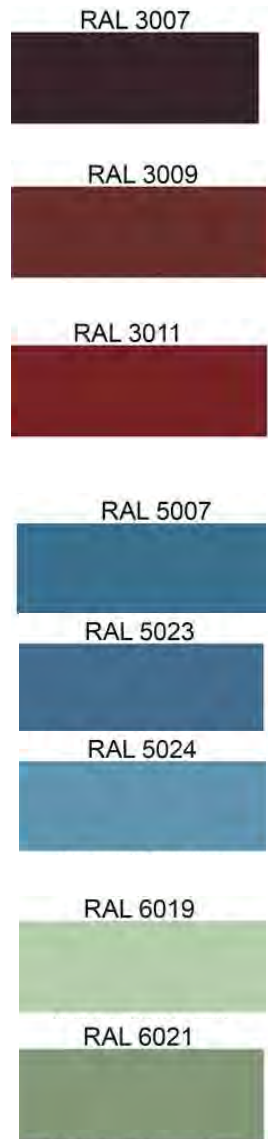
## LE NOIR



**EXCEPTIONS**  
 au cas par cas, pour restitution de l'état d'origine



**EXCEPTIONS**  
 Éclectique Art Nouveau/ Art Déco



Accuse de réception de l'Intérieur  
 042-21 [redacted] CN31-DE

Accuse certifié exécutoire  
 Réception par le préfet : 17/12/2025

# 7 Palette pour les rez-de-chaussée commerciaux/devantures Secteur 1

## DIFFERENTS TYPES DE DEVANTURES

### Les vitrines en feuillure :

Vitrage dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur, en retrait par rapport au nu extérieur de la façade.

**Le nuancier applicable est celui de la palette des menuiseries de la zone concernée.**

### Les devantures en applique sans décors :

Devanture constituée de panneaux lisses et sans reliefs recouvrant la façade commerciale.

Pas de nuancier spécifique : les devantures devront être réalisées en mimétisme de teinte avec la façade de l'immeuble.

Seule l'enseigne peut ressortir.

**Le nuancier applicable est celui de la palette des menuiseries de la zone concernée.**



### Les devantures en applique avec décors :

**Le nuancier applicable est celui de la page suivante**



# 7 Palette pour les rez-de-chaussée devantures en applique avec décors Secteur 1



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur  
**NB Pour les enseignes, se référer au RLP en vigueur**

Réception par le préfet : 17/12/2025

NUANCIER FACADES	REFERENCE NCS	SIKKENS	WEBER ET BROUTIN ENDUITS	PAREX ENDUITS	SEIGNEURIE PEINTURE	SAINTE ASTIER	VIERO	TOLLENS	PAREX	CHROMATI C	KEIM
<b>Pour les couleurs sans référence, se reporter aux fabricants : d'une manière générale, ils peuvent adapter leurs couleurs aux NCS.</b>											
1	1010-Y30R		16-009-041-44	O10/T80/J39	7217	25/486/82	3460				9095
2	1505-Y20R		279 091			70/90					
3	0510-Y30R		009-016	10		21/26	34 953 458	3850/0136			9095
4	2030-Y20R		297-304			236				CH2 0406	9069
5	1510-Y30R		010-230-203	T10		29/118			T90		
6	1015-Y50R					30					
7	1010										
8	2040 Y 60 R		106						90		
9	3020-Y50R		495			135	417 906 723 762				
10	2010-Y 70 R		118-247								9190
11	2020-Y40R		006-82	O163							9129
12	0515-Y 40 R		5	O20							
13	2005-Y60R		273								
14	1020 Y 60 R		258								
15	2020 Y 50 R		222								
16	1020 Y 80 R		325								9171
17	1515- Y 30 R		104	T193							
18	3010-Y10R										
19	2010-Y20R	F4 10 70	212	T30				450	CH2 0120		9271
20	2608-Y25R		545								
21	2010 Y 30 R		44 / 017	40	7204	26A					9251
22	2020 Y 50 R										
23	3020-Y20R		12	T30	8025						
24	3030 Y 40 R										
25	3030 Y 30 R										
26	2005 Y 20R 413C	F6 06 74	370							CH2 0020	9531
27	2502 Y 414 C										
28	1502 Y 420C										
29	2502 Y 421C										
30	2000-N	F6 06 74	666-153			90					9590
31	2502 B 429C										
32	1502 Y 429C										
33	5030 G50Y										
34	1502-Y50R					91					9552
35	1010-G10Y					378					
36	2005-Y30R		203			85 450					9312
37	3005-G20R					747					
38	3010 G10 Y										
39	2005-G40Y		289								
40	1505 Y 20R										
41	1000 N										
42	1015 Y 70R										
43	2030 Y 60 R										
44	0530 Y 30R										
45	1030 Y 20R										
46	3040 Y 60R		323								
47	2030 Y 50R										
48	1010 Y 70 R										
49	2020 Y 80R										
50	3010 Y 90R		99			766					9206
51	3030 Y 60R		80								9125
52	3010 Y 40R										
53	3030 Y 70R										
54	2030 Y 50R										
55	3010 Y 20R										

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

042-214201873-20251211-11DECN31-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/12/2025