



# EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres :  
en exercice 23  
présents 17  
votants 20

**L'an deux mille quatre**

le : **vingt-neuf avril**

le Conseil Municipal de la **commune de SAINT-ROMAIN-LE-PUY**  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire,  
à la Mairie, sous la présidence de **M. Gabriel RONZE**

Date de convocation du Conseil Municipal : 22 avril 2004

PRESENTS : M. RONZE, M. ROCHER, M. POMPORT, Mme THOMAS, M. BRUNEL, M. DI FRUSCIA, M. BOUCHET, M. RACOUSSOT, M. ROCHE, M. CURTHELET, M. SOULIER, M. DOLMAIRE, M. BERTHOMIEU, M. EPINAT, Mme VILLENEUVE, Mme RIVA, M. JULLIEN de POMMEROL.

ABSENTS : Mme CAIRE, M. DURAND, Mme JACQUEMOND, Mme DI FRUSCIA, Mme RICHARD, Mme VORON.

POUVOIRS : Mme CAIRE donne pouvoir à Mme RIVA

Mme DI FRUSCIA donne pouvoir à Mme VILLENEUVE

Mme RICHARD donne pouvoir à M. POMPORT

SECRETAIRE : M. CURTHELET

**OBJET : APPROBATION DE LA MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (P.A.Z.) INCLUANT LE REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE (R.A.Z.) DE LA Z.A.C. DES EPALITS – AVIS DU CONSEIL.**

- VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-13 et R 123-19,
- VU le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 311-7,
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 12 mai 1995 approuvant le P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits, modifié le 6 août 1997 et le 31 mai 1999,
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 22 décembre 2003 engageant la procédure de modification du P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits,
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 février 2004 validant le projet de modification du P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits et autorisant le Maire à mettre en œuvre l'enquête publique sur ce projet,
- VU l'arrêté du Maire en date du 9 février 2004 soumettant à enquête publique le projet de modification du P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits,
- VU le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur,
- CONSIDERANT que la modification du P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme,

**Le Conseil Municipal,  
Après discussion et en avoir délibéré,**

- décide d'approuver le projet de modification du P.A.Z. incluant le R.A.Z. de la ZAC des Epalits, tel qu'il est annexé à la présente,
- dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,
- la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture de Montbrison et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Suivent les signatures,  
Copie certifiée conforme,  
Saint-Romain-le-Puy le 30 avril 2004

Le Maire



Certifié exécutoire  
Reçu en Sous-Préfecture  
le : 4-05-2004  
Publié ou Notifié  
le : 4-05-2004

**COMMUNE DE  
SAINT-ROMAIN-LE-PUY**

**Z.A.C. DES  
EPALITS**

**REÇU LE**

**4 - MAI 2004**

**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTMISON**

**DOSSIER DE P.A.Z. INCLUANT LE  
R.A.Z. MODIFIÉ  
MODIFICATION N°3**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
En date du 29 avril 2004**

*Le Maire soussigné, certifie le caractère  
exécutoire du présent acte.*



*[Handwritten signature]*

**COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-LE-PUY (LOIRE)**

**MODIFICATION N° 3 DU P.A.Z. INCLUANT LE R.A.Z.  
DE LA Z.A.C. DES EPALITS**

**RAPPORT DE PRESENTATION REÇU LE**

4 - MAI 2004

**1. Objet de la modification**

SOUS-PRÉFECTURE DE MONTEBRISON

La commune de SAINT-ROMAIN-LE-PUY est dotée d'une Z.A.C. (zone d'aménagement concerté) dénommée ZAC des EPALITS, dont le dossier de réalisation a été approuvé le 12/05/1995, puis modifié deux fois, les 6/08/1997 et 31/05/1999.

Pour permettre l'accueil d'une activité de production et d'exposition de plantes exotiques dans des bâtiments d'architecture contemporaine, la commune souhaite ajouter un complément à l'article ZA 11 (aspect extérieur) du règlement de la zone (R.A.Z.)

**2. Contenu de la modification**

La modification envisagée concerne uniquement le règlement d'aménagement de zone (modification de l'article ZA 11).

Elle porte précisément sur l'ajout d'un paragraphe concernant le cas particulier de l'architecture contemporaine.

**3. Justification de la modification**

Le recours à la procédure de modification est adapté à l'objectif recherché, car les corrections envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale de la Z.A.C., ne concernent pas des espaces boisés classés, ne comportent aucun risque de nuisances graves, et soumettent l'agrément des projets d'architecture contemporaine à un examen particulier et à la présentation d'argumentations spécifiques.

#### 4. Procédure

Initié par délibération municipale en date du 22/12/2003, le projet de modification de la Z.A.C. a été mis au point au cours d'une réunion interservices en date du 5/2/2004 à laquelle participaient les élus locaux, la D.D.E. A.T.S., la Subdivision de l'Equipement et l'urbaniste.

Il a été notifié, conformément à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme introduit par la loi S.R.U. :

- à Madame la Présidente du Conseil Régional,
- à Monsieur le Président du Conseil Général,
- à Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Loire à St-Etienne,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Loire à St-Etienne,
- à Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Loire
- à Madame la Présidente de la Communauté d'Agglomération Loire-Foréz.
- à Monsieur le Préfet du Département de la Loire, sous-couvert de Monsieur le Sous-Préfet de Montbrison

Par arrêté du Maire le projet de modification a été soumis à l'enquête publique d'un mois prévue par l'article L.121-13 du code de l'urbanisme, du 1<sup>er</sup> mars au 31 mars 2004.

Après examen des conclusions du commissaire enquêteur, qui n'a relevé aucune observation relative au projet et a donné un avis favorable, la modification a recueilli l'approbation du conseil municipal lors de sa séance du 29 avril 2004.

**COMMUNE DE  
SAINT-ROMAIN-LE-PUY**

**Z.A.C. DES  
EPALITS**

**REÇU LE**

**4 - MAI 2004**

**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTEBRISON**

**DOSSIER DE P.A.Z. INCLUANT LE  
R.A.Z. MODIFIÉ  
MODIFICATION N°3**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
En date du 29 avril 2004**



*Le Maire soussigné, certifie le caractère  
exécutoire du présent acte.*

**COMMUNE DE  
SAINT-ROMAIN-LE-PUY**

**Z.A.C. DES  
EPALITS**

**REÇU LE**

**4 - MAI 2004**

**SOUS-PRÉFECTURE DE MONTBRISON**

**DOSSIER DE P.A.Z. INCLUANT LE  
R.A.Z. MODIFIÉ  
MODIFICATION N°3**

**REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE**

**Vu pour être annexé à la  
Délibération du Conseil Municipal  
En date du 29 avril 2004**



*Le Maire soussigné, certifie le caractère  
exécutoire du présent acte.*

# COMMUNE DE SAINT ROMAIN LE PUY

## MODIFICATION DU P.A.Z. DE LA Z.A.C. DES EPALITS

# REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

## TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement de zone (P.A.Z.), établi pour la zone d'aménagement concerté dénommée :

### **Z.A.C. DES EPALITS à SAINT ROMAIN LE PUY**

### ARTICLE 2 - OBJET

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement applicables au titre du P.A.Z. et s'impose aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques d'avoir des conséquences sur l'occupation du sol.

### ARTICLE 3 - AFFECTATION ET SUBDIVISION DE LA ZONE

Le présent règlement prévoit la subdivision du territoire couvert par le P.A.Z. en deux secteurs selon leurs affectations et les règles qui s'y appliquent, conformément aux nécessités de l'aménagement concerté.

Cette division en secteurs est figurée sur un document graphique ci-joint, intitulé « Plan d'Aménagement de Zone », document graphique unique, elle détermine :

1. les parties constructibles réservées aux activités commerciales repérées en secteur ZAa,
2. les parties constructibles réservées aux activités artisanales et (ou) industrielles, repérées en secteur ZAb,
3. les parties destinées aux équipements publics d'infrastructure (voirie structurante, bassin de rétention des eaux pluviales).

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR ZA

### CARACTERE DE LA ZONE ZA

Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à recevoir des bâtiments à caractère d'activités économiques.

Elle correspond au secteur des « Epalits » et comprend :

- un sous-secteur ZAa plus spécialement réservé aux activités tertiaires, d'équipements commerciaux d'importance mesurée et artisanaux non nuisants, le long de la R.D. 8,
- 
- un sous-secteur ZAb plus spécialement réservé aux activités artisanales et industrielles en règle générale.

### Préambule

Afin de pouvoir gérer au mieux les exigences de chacun et la bonne tenue générale de cette zone, vue son implantation géographique, il est souhaitable d'organiser, avant chaque dépôt de permis de construire, une réunion préalable entre le Maître d'Ouvrage, son Maître d'oeuvre, la Commune et le service instructeur.

### SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE ZA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

##### 1.1. Sont notamment admis

1.1.1. Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, tertiaire, commerciale et d'entrepôts, conformément à la vocation de chaque sous-secteur de la zone.

1.1.2. Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.

1.1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, intégrés au site.

##### 1.2. Sont toutefois admises sous conditions

1.2.1. Les installations classées, à condition qu'elles soient pourvues de dispositifs éliminant les nuisances éventuelles et qu'elles ne présentent aucun risque pour le voisinage.

1.2.2. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone.

Les constructions à usage d'habitation ne pourront pas être vendues séparément du local d'activités.

#### Article ZA 2 - OCCUPATIONS ET AUTORISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article ZA 1 sont interdites.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE ZA 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 3.1. Accès

Les accès directs sur la R.D. 8 et 107.E seront interdits, à l'exception de l'accès spécifique de la zone ZA à partir de la R.D. 107.E.

Les accès doivent être adaptés à l'opération, apporter la moindre gêne à la circulation publique et respecter les écoulements des eaux pluviales.

Les portails seront placés en recul de 5 m de l'alignement, dans une échancrure dont les côtés constitueront un plan coupé de 5 m minimum entre l'alignement de la voie et les piles des portails.

#### 3.2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supporteront ou aux opérations à desservir, ainsi qu'à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les éventuelles voies en impasse devront être aménagées à leurs extrémités de telle sorte que les véhicules de fort tonnage puissent faire demi-tour facilement et sans causer de dégradation au domaine public.

### ARTICLE ZA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à la charge du propriétaire.

#### 4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, à la charge du propriétaire. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales en cas d'existence d'un réseau séparatif. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est soumise à une autorisation ; cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié en application de l'article L 35-8 du Code de la Santé Publique.

4.2.2. Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou vers le bassin de rétention réalisé par la commune.

En l'absence de ce réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété ) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées en cas d'existence de réseau séparatif.

#### ARTICLE ZA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une façade sur la voie de desserte interne d'au moins 20 m et une superficie minimum de 1 400 m<sup>2</sup>.

#### ARTICLE ZA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à une distance minimum de 5 mètres à partir de l'alignement,
- soit au-delà de la marge de recul portée au plan de zonage, si cette marge de recul existe.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être imposé un plan coupé de 5 mètres minimum à l'angle de deux alignements.

#### ARTICLE ZA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur absolue du bâtiment, sans être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, cette disposition peut ne pas être appliquée lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (notamment murs coupe-feu) ; dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en limite séparative sans excéder :

- 9 mètres de hauteur absolue dans le sous-secteur ZAa,
- 12 mètres de hauteur absolue dans le sous-secteur ZAb.

#### ARTICLE ZA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions doivent être implantées de manière à préserver l'ensoleillement des constructions voisines.

#### ARTICLE ZA 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est au plus égal à 45 % de la surface du terrain, assiette de la construction.

#### ARTICLE ZA 10 - HAUTEUR

10.1. Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au faîtage du toit, cheminées et autres superstructures techniques étant exclues.

10.2. Hauteur absolue : la hauteur absolue de toute construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres dans le sous-secteur ZAa,
- 12 mètres dans le sous-secteur ZAb.

## ARTICLE ZA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Tenue des parcelles

- ⇒ Les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés,
- ⇒ Pour ce faire, la nature et le lieu des stockages devront être précisés au permis de construire,
- ⇒ Tout stockage produisant des nuisances visuelles, devra être caché des vues par des clôtures hautes (cf. article 11.3),
- ⇒ Pour des raisons de sécurité, les aires de stationnement et les cheminements aux entrées de bâtiments, seront obligatoirement éclairés,
- ⇒ Les aires de stationnement et de stockage seront soit de même nature que les bandes de roulement, soit en stabilisé compacté retenu par des bordures périphériques en béton ou en pierre,
- ⇒ Les mouvements de sol susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

### 11.2. Constructions

- ⇒ Toutes les constructions doivent se prémunir contre les nuisances de bruit engendrées par la R.D. 8,
- ⇒ L'aspect des constructions sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage,
- ⇒ Pour les toitures seront autorisées soit :
  - les toitures à faible pente, cachées par des acrotères hauts,
  - les toitures traditionnelles en tuile terre-cuite couleur brique-rouge,
  - les toitures en bacs acier apparents, avec chéneaux de même nature, dont la teinte en parfaite harmonie avec les matériaux de façades, seront examinées à la réunion préalable au dépôt de permis de conduire,
- ⇒ Les maçonneries apparentes seront obligatoirement enduites par des enduits de type monocouche, finition gratté fin ou taloché fin et peint pour les soubassements,
- ⇒ Les bétons apparents seront autorisés, à la seule condition que la finition soit soignée, net de décoffrage de grande qualité, bouchardage, sablage, etc....
- ⇒ Les imitations de matériaux sont interdites.
- ⇒ Les couleurs de matériaux seront définies lors de la réunion préalable au dépôt de permis de construire, ainsi que le type des enseignes.

#### Cas particulier de l'architecture contemporaine :

- ⇒ Tout projet se démarquant des prescriptions spéciales ci-dessus devra, pour être admis, argumenter d'une recherche architecturale spécifique et concordante avec le caractère du site et de l'environnement bâti.
- ⇒ Ce sera notamment le cas des constructions neuves à usage d'accueil d'activités de production et d'exposition (par exemple serres de plantes exotiques ou horticoles) dont l'architecture exprimera la fonction par mise en œuvre originale de matériaux nouveaux ou différents de ceux couramment employés dans la région, et notamment de matériaux transparents.

### 11.3. Clôtures sur voies publiques

Dans le cas de clôtures, seront autorisés :

11.3.1. Un mur bahut de 60 cm de hauteur, enduit ou finition béton de qualité soignée, surmonté d'un grillage plastifié de couleur verte de 1,40 m de hauteur. Si le grillage est doublé d'une haie celle-ci d'arbustes persistants taillés périodiquement.

11.3.2. Un grillage plastifié de couleur verte sur poteaux adaptés, de hauteur maximale de 2 m.

11.3.3. Dans le cas de stockage à l'intérieur des parcelles, un écran visuel pourra être constitué par un mur de bardage métallique de même nature que le bâtiment principal et surmonté d'une couverture acier.

### ARTICLE ZA 12 - STATIONNEMENT

- ⇒ Les stationnements en dehors des parcelles sont interdits,
- ⇒ Les aires de stationnement seront clairement définies, délimitées, entretenues,
- ⇒ Le nombre des stationnements sera précisé en réunion préalable au dépôt de permis de construire, en fonction de la nature de l'activité, du nombre d'employés, du nombre de visiteurs potentiels et de l'évolution pressentie de l'entreprise.

### ARTICLE ZA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, autres que les bandes de roulement, les aires de stationnement et de stockage, seront obligatoirement engazonnées et entretenues.

On comptera un arbre à haute tige par 250 m<sup>2</sup> de terrain d'assiette.

Les essences et la disposition de ceux-ci seront définis à la réunion préalable au dépôt de permis de construire pour préserver à la zone une unité paysagère.

Pour les parcelles situées en bordure des R.D. 8 et 107.2, les futurs propriétaires devront obligatoirement assurer la plantation et l'entretien des arbres fournis par la commune pour respecter le schéma de paysagement de la zone joint en annexe.

## SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE ZA 14 - SURFACE CONSTRUITE MAXIMUM

La surface hors oeuvre nette constructible sur chaque secteur de la zone ne devra pas dépasser :

⇒ pour le secteur de la ZAa : 25 000 m<sup>2</sup>,

⇒ pour le secteur de la ZAb : 30 000 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE ZA 15 - DEPASSEMENT DE LA SURFACE HORS OEUVRE NETTE

Le dépassement de la S.H.O.N. susvisée est interdit.