



## Plan Local d'Urbanisme

### Le Règlement



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE CELINE GRIEU

LATITUDE URBANISME - ENVIRONNEMENT - PAYSAGE

ARCHIPAT - ARCHITECTES DU PATRIMOINE

ENVIRONNEMENT DROIT PUBLIC

Pièce n°	Projet arrêté	Enquête publique	Approbation
05	20 décembre 2018	2 mai - 4 juin 2019	15 octobre 2019



**Titre 1 : Dispositions générales ..... 6**

---

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	8
2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS .....	8
3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX.....	16
4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS.....	17
5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER .....	21
6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION .....	23
7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	24
8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.....	25
9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DEPARTEMENTALES .....	27
10. COEFFICIENT DE BIOTOPE .....	28

**Titre 2: Dispositions applicables à zone urbaine dite « zones U »..... 31**

---

**Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, dites « zones AUc »..... 59**

---

ZONE AUc.....	61
ZONE AU <sub>s</sub> .....	77

**Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites zones A ..... 85**

---

ZONE A .....	87
--------------	----

**Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles dites zones N ..... 97**

---

ZONE N .....	99
--------------	----

**Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ..... 109**

---

**Titre 7: Définitions..... 125**

---



Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

### Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

### Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions :
  - *Implantations des constructions*
  - *Emprise au sol*
  - *Hauteurs*
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
- Stationnement.

### Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.

## **Titre 1 : Dispositions générales**

---



## 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville du PUY-EN-VELAY, à l'exception du périmètre du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) du centre ancien, approuvé par arrêté ministériel du 5 octobre 1993.

Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement\* de constructions existantes.

## 2. PORTÉE DU RÈGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS

---

### 2.1. LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par un PLU :

- Article R111-2 :  
« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations »
- Article R.111-4 :  
« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R.111-26 :  
« le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- Article R111-27 :  
« le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ».
- Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L111-6 et suivants issus de la loi du 2 Février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

Article L111-6 :

« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

*Cette interdiction ne s'applique pas (art. L111-7 du CU) :*

- *aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole,*
- *aux réseaux d'intérêt public*

*Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.*

### **2.2. APPLICATION DE LA LOI DU 9 JANVIER 1985, DITE "LOI MONTAGNE"**

La ville du Puy-en-Velay se situe en zone de montagne au sens de la loi du 9 janvier 1985 et est donc soumise aux dispositions des articles L122-1 à L122-14 du Code de l'Urbanisme.

### **2.3. AUTRES LEGISLATIONS**

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L151-43 et R151-51 (annexe) du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal,
- Les arrêtés préfectoraux n°2009-249 et 2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières de statut autoroutes, routes nationales, routes départementales et voies communales du département de la Haute-Loire.

### **2.4. SECTEUR SAUVEGARDE (PERIMETRE DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR)**

Le centre ancien de la ville du Puy est concerné par le périmètre de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) approuvé par arrêté ministériel du 5 octobre 1993, dont il est fait application en lieu et place du PLU.

### **2.5. REGLEMENTATION RELATIVE AUX VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

La ville du Puy-en-Velay est concernée par plusieurs entités archéologiques recensées (se reporter à la carte figurant en Annexe n°07-6 du PLU), mais d'autres sites enfouis et invisibles demeurent vraisemblablement inconnus.

En raison de l'extrême richesse de son patrimoine archéologique, le secteur de la ville ancienne fait par ailleurs l'objet d'un zonage archéologique ("zone 1") délimité par arrêté du Préfet de région n°2004-52 du 18 février 2004 (Annexe n°07-6 du présent PLU).

Tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation ou travaux divers situés dans la "zone 1" définie par l'arrêté n°2004-52 devront être transmis au préfet de Région.

Par ailleurs, en application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique, des éléments du patrimoine archéologique; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région.

Toute découverte fortuite doit être signalée sans délai à la Direction régionale des affaires culturelles, conformément à l'article L 531-14 du Code du Patrimoine.

## 2.6. REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES SITES INSCRITS OU CLASSES

Le territoire de la ville du Puy est concerné par la présence, sur son territoire ou à proximité, de 2 sites classés et 24 sites inscrits, dont 23 sont situés dans le Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) :

- **Sites classés :**
  - Rocher Corneille (site classé le 10 février 1909) ;
  - Bois du Grand Séminaire (commune d'Aiguilhe) et vestiges des anciennes fortifications (site classé le 20 juin 1910) ;
- **Site inscrit hors périmètre PSMV :**
  - Région du Puy-Polignac (site inscrit le 15 novembre 1973).
- **Site inscrit (périmètre PSMV) :**
  - rue Chênebouterie,
  - chapelle Sainte-Marie,
  - couvent Sainte-Claire,
  - église Saint-Georges,
  - escalier boiteux,
  - Hôtel-Dieu,
  - place du Greffe et rue Séguret,
  - place du Clauzel,
  - place du For,
  - place du jardin de l'évêque,
  - chapelle des Pénitents,
  - rue Chamarlenc,
  - rue du Bessat,
  - rue des Farges,
  - rue des Tables,
  - rue du Collège,
  - rues Grangevieille et Cardinal,
  - rue Meynard,
  - rue Pannessac,
  - rue du Prat du Loup,
  - rue Rochetaillade,
  - rue Saint-Georges et rue Cardinal.

Ces protections constituent des servitudes d'utilité publique (code AC2) dont la liste est annexée au présent PLU (Annexe n°07-2 du PLU).

### 2.7. REGLEMENTATION RELATIVE A LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

**Le territoire de la ville du Puy totalise 86 immeubles protégés au titre des Monuments Historiques, dont :**

- **65 immeubles inscrits**

- Anciens Combattants d'Algérie (5, rue des), (anciennement rue Pierre-Cardinal,n°11) : Hôtel de Séneujols en totalité. (Inv. M.H : 18 octobre 2011)
- Becdelièvre (15, rue) et 8 rue de la Visitation. Hôtel Jerphanion Cambacérès : façades ettoitures (Inv. MH: 20 décembre 1985)
- Bertrand (37, boulevard du président). Chapelle de la maison d'arrêt : charpente,stalles et tribune (Inv. MH : 12 février 1987)
- Bouillon (16, rue du) : porte, y compris les vantaux (Inv. MH : 1er mars 1973)
- Breuil (Place du). Théâtre, en totalité y compris la machinerie et le foyer (Inv. MH : 30septembre 1991)
- Breuil (Place du). Fontaine Crozatier (Inv. MH : 20 mars 2006)
- Carnot (22, boulevard). Ancienne salle de café de style Directoire (Inv. MH : 21 mars1957)
- Chaussade (13, rue) : façade et toiture sur rue, ferronneries de l'escalier, boiseriedusalon au premier étage (Inv. MH : 17 juillet 1972)
- Chênebouterie (7, rue) : façade sur cour (Inv. MH : 30 juillet 1951)
- Chênebouterie (8, rue) : façade Renaissance sur cour (Inv. MH : 30 juillet 1951)
- Chênebouterie (9, rue) : façades, toitures et porte à panneaux du XVIIesiècle (Inv.MH : 29 mars 1952)
- Chênebouterie (10, rue) : tourelle d'escalier et galerie sur cour (Inv. MH : 30 juillet1951)
- Chênebouterie (16, rue) : façade du XVIème siècle sur cour (Inv. MH : 30 juillet 1951)
- Chênebouterie (17, rue) : allèges sculptées de la cour (Inv. MH : 16 septembre 1949)
- Clair (1, boulevard Alexandre) et 1, rue Antoine-Martin : façades et toitures, piècessuivantes avec leur décor : au rez-de-chaussée, petit salon, salle à manger, vestibule voûtéet cage d'escalier ; au premier étage, grand salon, petit salon (Inv. MH : 20 mars 1972)
- Clauzel (place du). Maison des Oeuvres : cippe antique de l'escalier (Inv. MH : 23septembre 1949)
- Cloître (rue du). Manécanterie Notre-Dame : porte dite de l'hôtel de Saint-Vidal, façadesur la rue du Cloître et, au premier étage de l'hôtel, voûte peinte de la chapelle donnantsur la rue Cardinal-de-Polignac; bâtiment des cuisines et tourelle (Inv. MH : 23 septembreet 28 octobre 1949)
- Courrierie (6 et 8, rue) : façades et toitures (Inv. MH : 23 septembre 1949)
- Couvent de la Visitation comprenant la Chapelle en totalité avec le bâtiment contenantle choeur des religieuses et le vestibule d'accès, ainsi que les jardins avec leur mur declôture,bassin, lavoir et oratoire situé sur la parcelle n° 347, d'une contenance de 72a86caet appartenant à l'association diocésaine du Puy (Inv. MH : 21 mars 2005)
- Dentelle (rue de la). "La Dentelle au Foyer" : immeuble, en totalité , y compris la caged'escalier avec ses vitraux , la salle du Conseil avec son décor, la salle du Musée (Inv. MH :9 juin 1992)
- Dentelle (rue de la). Eglise des Carmes en totalité (Inv. MH : 30 décembre 1988)
- Eglise Sainte-Thérèse du Val-Vert ( Inv. M.H. :14 juin 2002 )
- Farges (17, rue des). Hôtel de Miramont : façade et toiture sur rue, les deux pièces aveccheminées au rez-de-chaussée se trouvant à l'angle sud-ouest et donnant sur le jardin,grille en fer forgé du perron sur le jardin (Inv. MH : 25 mai 1976)
- Farges (24, rue des). Hôtel des Rousson : porte sur rue, vantaux compris (Inv. MH : 26mars 1934)
- For (place du). Evêché (Inv. MH : 23 septembre 1949)

- For (place du) : murs de soutènement de la place (Inv. MH : 30 juillet 1951)
- Grasmanent (rue). Hôpital Général : corps de logis principal avec avant-corps latéraux, dortoir des hommes au premier étage, salle Régence avec boiseries au rez-de-chaussée, cour intérieure avec ses deux puits, terrasses et murs de soutènement, chapelle (Inv. MH : 4 mars 1991)
- Grasmanent (rue). Hôtel-Dieu : chapelle avec boiseries, coupole située au-dessus du vestibule ouvrant sur le porche Grasmanent, salle Eyraud Régnier au premier étage au dessus de la chapelle et son décor peint, ancienne chapelle Saint-Esprit utilisée comme magasin et sacristie, grande salle des malades (premier étage du bâtiment des cuisines), pharmacie et ses boiseries, salle du Conseil (premier étage au-dessus de la Pharmacie) et ses boiseries, ancienne salle capitulaire (de l'autre côté de la rue Grasmanent) (Inv. MH : 4 mars 1991)
- Greffe (place du). Ancien hôtel Pons-des-Ollières (Inv. MH : 16 septembre 1949)
- Lafayette (11, rue du général ). Ancien collège royal (lycée Charles et Adrien Dupuy) : façades et toitures des bâtiments entourant la cour au sud de la chapelle, portes à bossages des autres bâtiments (Inv. MH : 6 avril 1972)
- Martouret (place du). Hôtel de ville : façade avec ses ferronneries, toiture, escalier d'honneur avec sa rampe (Inv. MH : 14 avril 1951)
- Mons. Château de Mons, avec son parc, à l'exclusion de l'aile sud rajoutée, et y compris la chapelle, l'exèdre et l'oratoire du parc, et les pièces suivantes avec leur décor : cuisine, salle-à-manger lambrissée, salle du donjon avec leurs cheminées - parcelles n° 93, 94, 95 et 96 du cadastre. (Inv. MH : 19 décembre 1995)
- Ouche (17, rue de l') : porte d'entrée (encadrement en pierre appareillée et vantaux en bois) ; escalier intérieur (Inv. MH : 29 avril 1958)
- Pannessac (18, rue) : façade sur rue et toiture (Inv. MH : 21 décembre 1984)
- Pannessac (29, rue). Maison du chanoine : rez-de-chaussée et premier étage de la façade sur rue, escalier à vis de la cour (Inv. MH : 7 janvier 1926)
- Pannessac (33, rue). Maison de Guillaume Obrier : façade sur rue (Inv. MH : 7 janvier 1926)
- Pannessac (51, rue). Maison des ganirol : façade sur rue, à l'exception du rez-de-chaussée (Inv. MH : 7 janvier 1926)
- Polignac (2, rue cardinal de). Hôtel de Chaumeils ou hôtel Dulac de Fugères: façades et toitures (Inv. MH : 14 avril 1951)
- Polignac (4, rue cardinal de) : hôtel de Rosières (Inv. MH : 20 mai 2015)
- Polignac (14, rue cardinal de). Hôtel de Vinols : façades et toitures (Inv. MH : 25 juin 1951)
- Polignac (16, rue cardinal de). Hôtel Fillière de Charouhl : façades et toitures, le vestibule, le grand salon et la salle à manger au rez-de-chaussée et le petit salon au premier étage avec leur décor (Inv. MH : 21 décembre 1977)
- Polignac (20, rue cardinal de). Ancien Hôtel de Sanhard : façade sur rue (Inv. MH : 23 septembre 1949)
- Polignac (22, rue cardinal de) : les deux tours de l'ancienne enceinte du cloître incorporées dans l'hôtel Hugon de Coubladour (Inv. MH : 1er mars 1977)
- Polignac (24, rue cardinal de). Ancien Hôtel d'Agrain : porte sur rue et grand escalier à colonnes torsées et à balustrades (Inv. MH : 16 septembre 1949)
- Polignac (26, rue cardinal de). Hôtel de Martellange (maison Armand) : porte sur rue, menuiserie comprise, porte intérieure sur cour (Inv. M.H. : 26 mars 1934 et 16 septembre 1949)
- Polignac (39, rue) : façade et toiture (Inv. MH 16 septembre 1949)

- Pont d'Estroulhas, sur chemin vicinal n° 4, situé sur les communes d'Aiguilhe, d'Espaly-Saint-Marcel et du Puy-en-Velay (Inv. M.H. : 28 Avril 1964)
- Raphaël (48, rue). Hôtel de Monteyremard : en totalité y compris les décors peints du salon du deuxième étage, situé sur la parcelle n°163 figurant au cadastre section AD. (Inv. MH :02 octobre 2006)
- Raphaël (56, rue) : façade (Inv. MH : 7 janvier 1926)
- Saint-Georges (rue).
  - Chapelle du grand séminaire, ancienne église Saint-Georges.
  - Vestiges de l'ancienne église Saint-Vozy. (Inv. MH : 23 septembre 1949)
- Saint-Georges (12, rue). Hôtel de la Prévôté, en totalité y compris les décors intérieurs(escalier à vis, pièces voûtées, cheminées, sols en tomettes, vitraux), la cour, le jardin et le mur de clôture avec son portail roman, cadastre : section C parcelle 58 (Inv. MH : 11 Octobre 2004)
- Saint-Jean (place). Maison Darnet : façades et toitures de la maison, terrasse ornée de colonnes, façades et toitures du petit pavillon à l'extrémité de cette terrasse, salon orné de colonnes, salon orné de décorations en stuc, au premier étage de la maison (Inv. MH : 12 février 1963)
- Saint-Jean (rue du faubourg). Ancienne Commanderie Saint-Jean (Inv. MH : 23 juin 1978)
- Saint-Jean (rue du faubourg). Fontaine (au droit de l'immeuble n°34) (Inv. MH : 22 juin 1972)
- Saint-Jean ( 2 , rue du faubourg). Immeuble de la Verveine du Velay, y compris la toile marouflée de J. Bernard "La Cueillette de la Verveine" située dans le magasin et le vitrail de Charles Borie situé dans le vestibule - parcelle n° 178 section AP du cadastre. (Inv.MH : 19 décembre 1995)
- Saint-Mayol (rue). Anciens hôtels de Girardin et de Luzy (couvent des Religieuses de Saint-François) : porte de la tour et galerie à encorbellement de la cour intérieure (Inv.MH : 23 septembre 1949)
- Sainte-Claire (rue). Couvent Sainte-Claire (Inv. MH : 7 décembre 1925)
- Séguret (4, rue) : porte du XVIIème siècle (Inv. MH : 16 septembre 1949)
- Séguret (7, rue) : porte d'entrée (menuiserie comprise) (Inv. MH : 23 septembre 1949)
- Séguret (12, rue) et 1, rue des Pèlerins. Hôtel Mailhet de Vachères : en totalité, y compris sa cour intérieure et son escalier (Inv. MH : 30 septembre 1991)
- Séguret (14, rue). Maison Renaissance : porte à menuiserie du XVIIème siècle (Inv. MH :16 septembre 1949)
- Statue de Notre-Dame-de-France avec son socle, ainsi que la statue de Monseigneur de Morlhon et les canons de Sébastopol, situés sur la parcelle n° 45, figurant au cadastre section AC et appartenant à la ville du PUY-EN-VELAY depuis une date antérieure au 1er janvier 1956 (Inv. M.H. : 10 novembre 1997).
- Statue de Lafayette, y compris son socle située boulevard Saint-Louis près la tour Pannessac, sur le domaine public non cadastré, appartenant à la commune du Puy en Velay depuis une date antérieure au 1er janvier 1956, (Inv. MH : 10 octobre 2005)
- Tables (24 et 26, rue des). Immeubles Gourgeon et Gosse : y compris le décor intérieur(Inv. MH : 8 juin 1978)
- Tables (27, rue des ) Hôtel de la Batut en totalité, y compris ses décors intérieurs(ferronnerie d'escalier, boiseries, gypseries, cheminées, trumeaux peints, papiers peints des salons, chapelle, chambres, salle-à-manger) , jardins, cour et mur de clôture avec son portail, situé sur les parcelles n° 111 et 115 section AD du cadastre (Inv. M.H. : 5 décembre 2001)
- Traversière du Bouillon (rue) : porte (menuiserie comprise), autrefois située rue Cardinal-de-Polignac, à l'extrémité occidentale des jardins de l'évêché du Puy (Inv. MH :16 septembre 1949)

- **21 immeubles classés**

- Baptistère Saint-Jean (CL MH : liste de 1862)
- Becdelièvre (15, rue) et 8, rue de la Visitation. Hôtel Jerphanion Cambacérés : façade ouest, vestibule avec sa cage d'escalier, salle à manger avec ses boiseries et ses gypseries (CL. MH : 11 décembre 1987)
- Bessat (rue du). Eglise du Collège (Cl. MH : 4 octobre 1951)
- Cathédrale Notre-Dame, cloître et bâtiment des mâchicoulis (Cl. MH : liste de 1862)
- Charbonnier (14, avenue Clément). Immeuble : cage d'escalier avec sa rampe (en fer forgé et en bois) et sa décoration; boiseries, trumeaux et panneaux peints du grand salon, au premier étage (Cl. MH : 30 avril 1969)
- Chaussade (rue). Fontaine du Théron (Cl. MH : 13 avril 1907)
- Eglise Saint-Laurent (Cl. MH : liste de 1840 et 21 mai 1906)
- Eglise Saint-Laurent : salle capitulaire (Cl. MH : 26 décembre 1949)
- Farges (17, rue des). Hôtel de Miramont (ancien logis de la pomme et du dauphin) : cour intérieure et escalier à vis (Cl. MH : 25 mai 1976)
- Grasmanent (rue). Hôtel-Dieu : porche comprenant deux portes à droite, une porte au fond donnant sur les bâtiments de l'Hôtel-Dieu et la voûte en pierre placée au-dessus (Cl. MH : 22 septembre 1914)
- Pannessac (rue) . Tour Pannessac (Cl. MH : 6 mars 1897)
- Pannessac (46, rue). Maison des frères Michel : façade sur rue et toiture (Cl. MH : 27 juin 1984)
- Plot (place du). Fontaine dite de la Bedoyre (Cl. MH : 13 avril 1907)
- Portail roman provenant de l'abbaye de Vorey, conservé dans le jardin du Fer-à-Cheval (Cl. MH : 9 mai 1914)
- Rocher (rue du). Bâtiments de l'Université de Saint-Mayeul (Cl. MH : liste de 1862)
- Rocher (rue du). Chapelle des Pénitents (Cl. MH : 2 octobre 1988)
- Rochetaillade (7, rue) : façades et toitures (Cl. MH : 9 novembre 1987)
- Saint-Georges (rue). Porte Saint-Georges (Cl. MH : 8 mars 1923)
- Saint-Jean ( 2 , rue du faubourg). Immeuble de la Verveine du Velay. Le dôme et le vitrail de Charles Borie situé dans le vestibule, cadastre AP 178. (CL. M.H. : 4 février 2004)
- Saint-Louis (34, boulevard). Salle de café de style Directoire (Cl. MH : 6 août 1956)
- Tables (place des). Fontaine de l'Ange (Cl. MH : 13 avril 1907)

**Le territoire de la ville du Puy est en outre concerné par plusieurs périmètres de protection mis en place sur des immeubles inscrits ou classés des communes limitrophes :**

- **Immeubles classés**

- Aiguilhe
  - *Église de Saint-Michel (Cl. MH : liste de 1850)*
  - *Chapelle Saint-Clair (Cl. MH : liste de 1889)*
- Vals-près-le-Puy
  - *Mairie (Cl. MH : 15 mars 1973)*

- **Immeubles inscrits**

- Aiguilhe
  - *Pont de Roderie (Inv. MH : 27 février 1926)*
  - *Ancien hôpital Saint-Nicolas (Inv. MH : 11 mars 1964)*
- Brives-Charensac
  - *Maison forte de Farnier (Inv. MH : 27 octobre 1986)*
- Espaly-Saint-Marcel
  - *Ancienne église Saint-Marcel (Inv. MH : 25 septembre 1962)*
- Vals-près-le-Puy
  - *Église (Inv. MH: 8 octobre 1968)*

**Ces protections constituent des servitudes d'utilité publique (code AC1) dont la liste est annexée au présent PLU.**

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX**

---

#### **3.1. PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition d'un édifice bâti à protéger ou de tout bâtiment situé au sein d'un Site d'Intérêt Patrimonial ou d'une zone agricole protégée Ap identifiés sur le Plan de Zonage (Pièce n°4 du présent PLU) est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **3.2. EDIFICATION DE CLOTURES**

Toute édification de clôture au sein d'un Site d'Intérêt Patrimonial ou d'une zone agricole protégée Ap identifiés sur le Plan de Zonage (Pièce n°4 du présent PLU) est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **3.3. RAVALEMENT DE FACADES**

Les ravalements de façades des constructions situées au sein d'un Site d'Intérêt Patrimonial ou d'une zone agricole protégée Ap identifiés sur le Plan de Zonage (Pièce n°4 du présent PLU) sont soumis à déclaration préalable conformément aux dispositions de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

#### **3.4. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires au risque inondation.

#### **3.5. TRAVAUX SUR BÂTI EXISTANT**

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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **3.6. ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES**

**Les règles et servitudes définies par le PLU de la ville du PUY-EN-VELAY ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).**

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

## **4. PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS**

---

### **4.1. RISQUE SISMIQUE**

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 2 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

### **4.2. RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAINS**

L'étude « Bassin du Puy – Risques liés aux mouvements de terrain et cavités souterraines », réalisée par le CETE/Laboratoire Régional des Ponts et Chaussées de Clermont-Ferrand en juin 2001 a identifié les aléas Mouvements de terrain (éboulement et/ou glissement de terrain) et Effondrement de cavités souterraines sur la ville du Puy-en-Velay (voir Annexe n°07-4-2).

Le territoire est concerné par :

- une présomption d'instabilité nulle à très élevée pour les éboulements rocheux et les glissements de terrain
- des zones de présence probable de galeries ou de cavités souterraines
- des zones d'extension possible de ces galeries ou cavités pour le risque effondrement.

### **4.3. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES**

Un Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles approuvé le 30 septembre 2014 s'applique sur la commune.

Les dispositions du PPR Retrait-Gonflement des Argiles, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPR (Annexe n°07-4-3 du PLU).

### **4.4. PLAN DE PREVENTION DU RISQUE NATUREL INONDATION (PPRI)**

La ville est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI) de la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents, approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015.

Il définit 7 zones :

- ZR1 : zone de sur-aléa lié au risque de rupture de digue, correspondant à la Zone de Dissipation d'Énergie
- ZR2 : secteur inondable soumis à un aléa fort ou très fort en zone urbanisée
- ZR3 : secteur inondable soumis à tout type d'aléa hors zone urbanisée, correspondant à la zone d'expansion des crues
- ZR4 : secteur inondable soumis à un aléa fort ou très fort en centre urbain
- ZB1 : secteur inondable soumis à un aléa faible ou moyen en zone urbanisée
- ZB2 : secteur inondable par ruissellement consécutif à un débordement de cours d'eau.
- Zone de réserve (à Brives-Charensac) : Secteur non inondé par la crue modélisée, mais inondé par la crue de 1980.

Les dispositions du PPRI, en tant que servitude d'utilité publique, sont annexées au présent PLU, et s'imposent aux autorisations d'urbanisme. Les constructions et aménagements réalisés dans ces zones devront être conformes aux dispositions du PPRI (Annexe n°07-4-1 du PLU).

#### **4.5. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU**

En application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration en Mairie. Une analyse P1, à l'exception du chlore, doit être réalisée par un laboratoire agréé par le ministère en charge de la santé jointe à la déclaration.

Toutes les activités nécessitant de l'eau destinée à la consommation humaine (auberge, gîtes, production de lait...) doivent disposer d'une ressource autorisée par arrêté préfectoral ou être raccordées à un réseau collectif public.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution (article R. 1321-57 du CDP). En cas d'utilisation d'une ressource privée en plus du raccordement au réseau public, la séparation complète des réseaux est recommandée. Les dispositifs de protection réglementaires doivent à minima être installés.

#### **4.6. RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

La commune n'est pas concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses.

#### **4.7. LES NUISANCES SONORES**

##### **SECTEURS BRUYANTS AU DROIT DES INFRASTRUCTURES TERRESTRES DE TRANSPORTS**

L'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a prescrit la réalisation d'un recensement et d'un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

Les modalités de réalisation de ce travail ont été précisées par le décret 95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation, l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

**La commune est soumise aux arrêtés préfectoraux n°2009-249 et 2009-250 du 23 décembre 2009 portant classement sonore des voies routières de statut autoroutes, routes nationales, routes départementales et voies communales du département de la Haute-Loire**, qui identifient les **voies concernées par le bruit** sur la commune, et fixent des bandes de part et d'autre des voies dans lesquelles **des normes d'isolation acoustique renforcée** devront être respectées, conformément au Code de la construction (voir Annexe n°07-5 du présent PLU).

Voie	Origine	Fin	Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit	Classement CBS (cartes de bruit stratégiques)
<b>Routes Nationales</b>					
RN 88	Route de Montredon	RD 103	4	30 m	oui
	Pont sur la Borne	Rue de Vienne	3	100 m	oui
	Rue de Vienne	Rue du Petit Vienne	2	250 m	oui
	Rue du Petit Vienne	Rue Sainte Claire	3	100 m	oui
	Rue Sainte Claire	Av Georges Clémenceau	2	250 m	oui
	Avenue G. Clémenceau	Rue Pierret	4	30 m	oui
	Rue Pierret	Carrefour Baccarat	3	100 m	oui
	Carrefour Baccarat	Avenue du Val vert	2	250 m	oui
Avenue du Val Vert	limite communale	3	100 m	oui	
RN 102	Avenue Georges Clémenceau	limite communale	3	100 m	oui
<b>Routes Départementales</b>					
RD 13	Boulevard Carnot	RN 88	3	100 m	oui
RD 31	Boulevard St Louis	limite commune	4	30 m	oui
RD 373	Boulevard Maréchal Joffre	Boulevard Bertrand de Doue	4	30 m	oui
	Boulevard Bertrand de Doue	limite communale	3	100 m	oui
RD 589	RN 102	limite communale	3	100 m	oui
<b>Voirie Communale</b>					
Boulevard Bertrand	Boulevard A. Clair	100 m après	3	100 m	non
	100 m après A. Clair	Avenue Maréchal Foch	4	30 m	non
Avenue de la Dentelle	Carrefour Baccarat	Square Coiffier	4	30 m	oui
Boulevard Bertrand de Doue	Rue Farigoule	Avenue des Belges	4	30 m	oui
Avenue Charles Dupuy	Square Coiffier	Rue de la Gazelle	4	30 m	non
Rue Pierre Farigoule	Carrefour Baccarat	Boulevard Bertrand de Doue	4	30 m	non
Rue de la Gazelle	Avenue Charles Dupuy	Rue Chevaliers St Jean	3	100 m	non
	Rue Chevaliers Saint Jean	Avenue des Belges	4	30 m	non
Cours Victor Hugo	Avenue André Soulier	Boulevard Maréchal Fayolle	4	30 m	non
Boulevard Philippe Jourde	Avenue Maréchal Foch	Rue Pierre Farigoule	4	30 m	oui
Route de Montredon	Boulevard Maréchal Joffre	Rue Pascal	4	30 m	oui
	Rue Pascal	RN 88	3	100 m	oui
Rue Louis Pascal	Avenue des Belges	Route de Montredon	4	30 m	non
Rue Pierret	Place Michelet	Av G. Clémenceau	2	250 m	non
Boulevard de la République	Square Coiffier	Rue Mandet	4	30 m	oui
	Rue Mandet	Rue de Vienne	3	100 m	oui
Avenue A. Soulier	Boulevard Bertrand	Cours Victor Hugo	4	30 m	non
Avenue du Val Vert	RN 88	limite communale	4	30 m	non

## **PLAN DE PREVENTION DU BRUIT DANS L'ENVIRONNEMENT (PPBE)**

La Ville du Puy-en-Velay a approuvé, sur la base des cartes de bruit stratégiques des infrastructures de transport terrestres publié par arrêté préfectoral DDT n°2014-040 du 27 juin 2014, un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) lors du Conseil Municipal du 22 décembre 2016 (Annexe n°07-5 du PLU).

Cinq voiries communales ont été identifiées comme sources de bruit majeur, concernant un total d'environ 460 habitants exposés à des degrés divers, sans toutefois qu'aucun dépassement des valeurs limites nocturnes ne soit relevé :

- l'avenue de la Dentelle sur un linéaire de 0,139 km
- le boulevard Bertrand de Doüe sur 1,208 km
- le boulevard de la République sur 0,452 km
- le boulevard Philippe Jourde sur 0,397 km
- la route de Monredon sur un linéaire de 1,038 km.

Les autorisations d'urbanisme devront, sur les parcelles situées à l'intérieur des secteurs affectés par le bruit arrêtés par le Préfet en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement, faire mention du classement sonore des voies et du PPBE en vigueur, qui figurent en Annexe n°XXXX du présent PLU : il s'agira de veiller à la performance acoustique lors des constructions neuves ou des réhabilitations des bâtiments. Ainsi, pour les nouvelles habitations, les constructeurs doivent tenir compte du Classement Sonore des Infrastructures de transports terrestres pour la conception de l'isolement acoustique des bâtiments inclus dans les secteurs affectés.

Un diagnostic acoustique complet doit être réalisé avant de réaliser tout type de travaux acoustiques sur les façades. L'isolement acoustique visé après travaux doit respecter les conditions suivantes, le  $D_{nT,A,tr}$  étant l'isolement acoustique standardisé pondéré défini selon la norme NF EN ISO 717-1 intitulée "Evaluation de l'isolement acoustique des immeubles et des éléments de construction" (indice de classement français S 31-032-1) :

- $D_{nT,A,tr} : LA_{eq}(6h-22h) - 40$
- $D_{nT,A,tr} : LA_{eq}(6h-18h) - 40$
- $D_{nT,A,tr} : LA_{eq}(18h-22h) - 40$
- $D_{nT,A,tr} : LA_{eq}(22h-6h) - 35$
- $D_{nT,A,tr} : 30dB(A)$

L'installation d'établissement sensible sur ces secteurs sera interdite.

## **5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER**

---

Des périmètres et dispositions pour la protection du cadre bâti, naturel et paysager s'appliquent et sont reportés au document graphique.

### **5.1. PROTECTION DES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI**

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, les éléments bâtis à préserver et les secteurs d'intérêt patrimonial et les secteurs agricoles à préserver (Ap) sont repérés dans le Document graphique et doivent être protégés :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément bâti à préserver ou toute construction située dans un secteur d'intérêt patrimonial identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R421-23),
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiment repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur,
- un permis de démolir devra obligatoirement être déposé en préalable à tout projet de démolition totale ou partielle d'un édifice bâti à préserver ou d'une construction située au sein d'un secteur d'intérêt patrimonial.  
La démolition totale ou partielle d'un édifice bâti à protéger est en revanche interdite, sauf dans les cas suivants :
  - en cas de sinistre ayant affecté la structure du bâtiment
  - en présence d'un arrêté de péril
  - dans le cas où le clos et le couvert ne sont plus assurés (état de ruine)
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural ou bâti existant.
- L'édification de clôtures et les ravalements de façades devront faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément aux disposition de l'article L421-4 du Code de l'Urbanisme.

### **5.2. PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER**

#### Espaces boisés classés

Les terrains boisés identifiés au document graphique comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes les dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement\* prévue au chapitre 1<sup>er</sup> du titre IV du livre III du Code forestier
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

En application de l'article R421-23 du Code de l'Urbanisme, il est en outre rappelé que les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés dans tout espace boisé classé en application des articles L. 113-1, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

#### Zones humides :

Toute zone humide identifiée dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents.

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

Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

#### Corridors écologiques :

Dans les secteurs de corridors écologiques identifiés dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, toute construction, y compris les équipements d'intérêt collectif ou service public, est interdite.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est permis (coupe et abattage) mais aucun défrichage n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable (art L.151-19 et 23 et R421-17 et R421-23 du Code de l'Urbanisme). Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

#### Espaces verts, jardins et arbres remarquables

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts, jardins remarquables et haies bocagères existants repérés dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés au sein du secteur Ap ou dans un secteur d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

### **6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION**

---

Au-delà des intentions d'aménagement présentées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour lesquelles une compatibilité des projets est attendue, le règlement fixe les dispositions suivantes afin de garantir la cohérence du projet de la commune :

#### **6.1. MAILLAGES, ESPACES ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

##### **Emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables...) et ouvrages publics d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain ;
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

#### **6.2. PROJETS URBAINS**

##### **Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)**

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

##### **Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)**

Les périmètres concernés par une ZAC sont délimités sur le plan correspondant en Annexe n°07-7 du PLU.

#### **6.3. MAITRISE DE L'URBANISATION EN ZONE URBAINE**

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dispose : *"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 présent règlement fait application des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.**

## 7. DÉLIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le Code de l'urbanisme prévoit 4 catégories de zones :

### **Art. \*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.

### **Art. \*R.151-20. - Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

### **Art. \*R.151-22. R151-23 - Les zones agricoles sont dites "zones A"**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole 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](#) ;
- 2° 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.

### **Art. \*R.151-24. R151-25 - 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 :

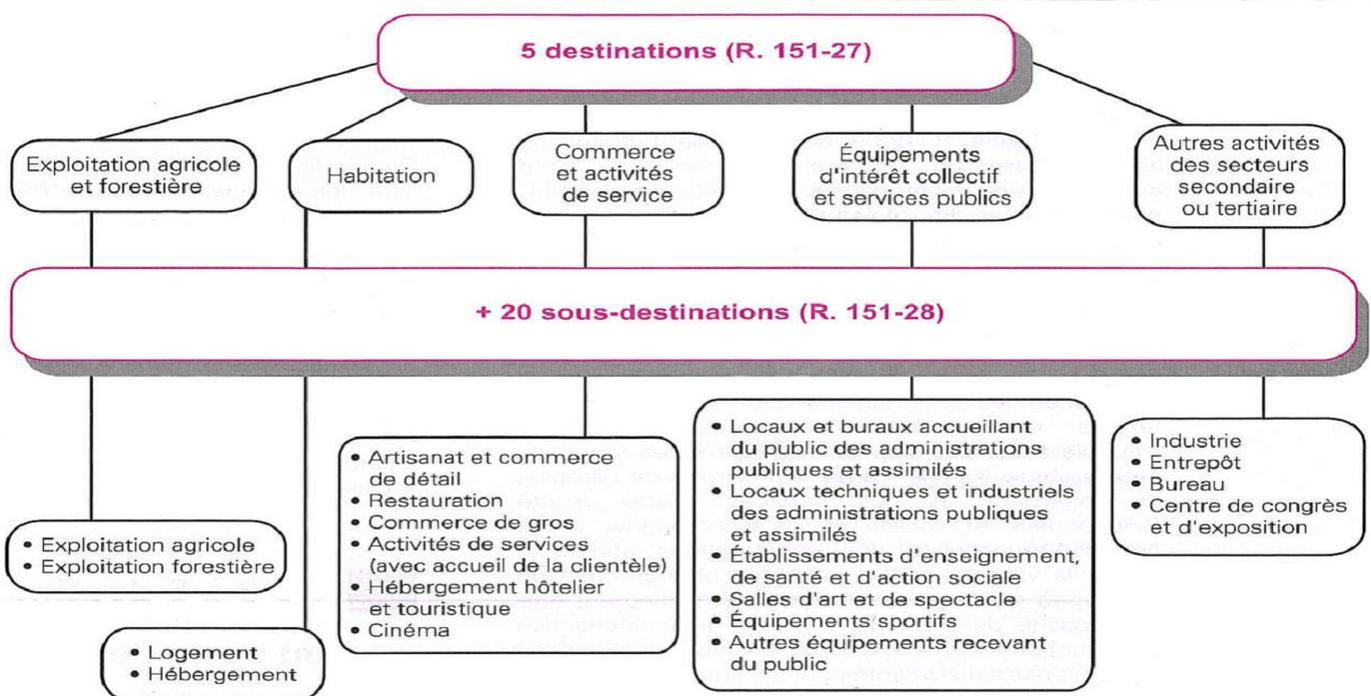
- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° 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](#) ;
- 2° 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.

## 8. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U

Les destinations officielles reconnues par le Code de l'urbanisme sont classées en 5 destinations et 20 sous destinations. (Article R151-27 du Code de l'Urbanisme).



La destination de constructions « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1<sup>er</sup> de l'article R151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au [2<sup>o</sup> de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au [3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à [l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée](#) accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au [4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au [5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme](#) comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **9. ACCÈS ET REJET DES EAUX PLUVIALES LE LONG DES DÉPARTEMENTALES**

---

L'aménagement des accès des zones desservies par une route départementale sera soumis pour accord au gestionnaire de la voirie, lequel pourra émettre des réserves (avis, interdictions,...) pour des raisons de sécurité.

Le rejet des eaux pluviales sur le domaine public doit être soumis pour autorisation au gestionnaire de la voirie.

## 10. COEFFICIENT DE BIOTOPE

Un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal est imposé et comprend une part obligatoire de surface aménagée en Pleine Terre (PLT). Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement\*.

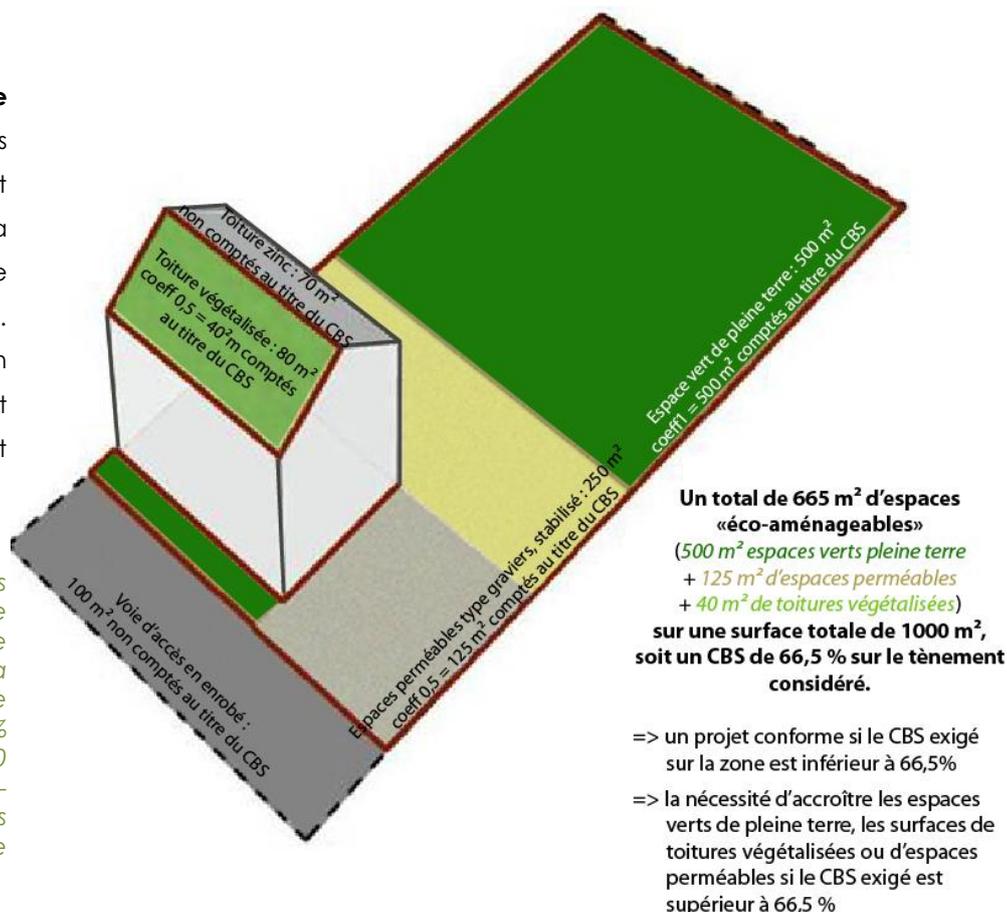
Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.

### Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) = Surface éco-aménageable/Surface du tènement

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.

#### Exemple :

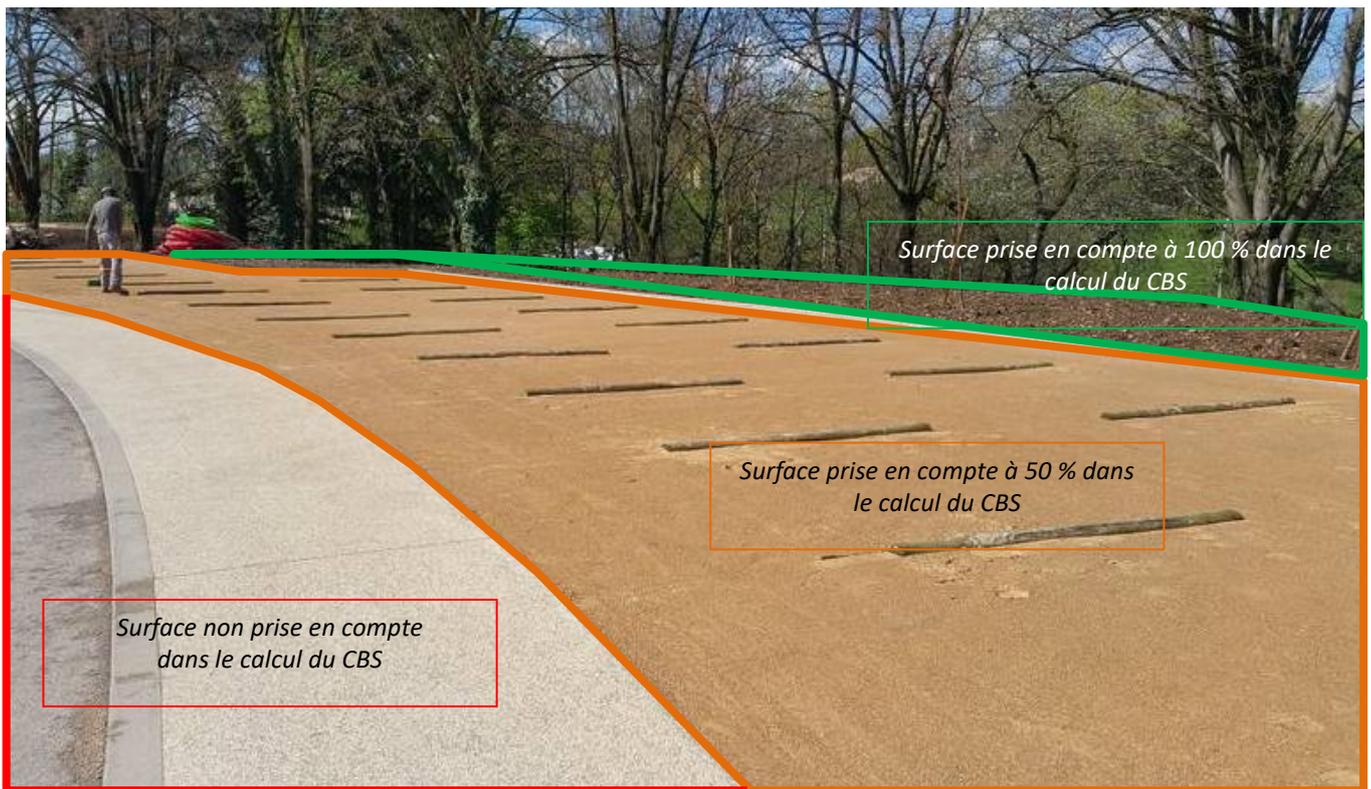
Un terrain de 1000 m<sup>2</sup> situé dans une zone dont le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) ne pourra être inférieur à 40 %, et la surface de pleine terre (PLT) ne pourra être inférieure à 20 % devra comporter au moins 400 m<sup>2</sup> de surfaces éco-aménageables, dont au moins 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts de pleine terre.



Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie**
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie**

<p><b>Espaces verts de pleine terre,</b> (pris à 100 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p><b>Surfaces perméables</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p><b>Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	



Le pétitionnaire peut choisir de panacher les types d'espaces réalisés pour satisfaire ses obligations en matières de surfaces végétalisées.

Il lui incombera toutefois la responsabilité de démontrer que la répartition proposée est conforme aux exigences imposées et tient compte des modalités de calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et des surfaces de Pleine Terre (PLT). Un tableau des surfaces aménagées selon chaque type de matériau pourra être utilement présenté.

## **Titre 2: Dispositions applicables à zone urbaine dite « zones U »**



**ZONE U**

---

Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune.

La zone urbaine est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Des servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme**, repérés dans le Document graphique (pièce n°4 du PLU), qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ». Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- **Des secteurs visant à préserver la diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU : « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».
- **Un secteur de servitude de projet** au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes* ».
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

**La zone U est en outre impactée par :**

- **le risque Inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRI de la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents**, approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015. (Annexes du PLU) ;
- **le risque Retrait / Gonflement des Argiles** : elle est soumise au Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé le 30 septembre 2014, à valeur de servitude (PM1 - Annexes du PLU)
- **un aléa Mouvement de terrain**
- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU

**Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone U, sauf stipulations contraires.**

## Article U1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### U 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites / U 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

V : Autorisé sans condition ; C : Conditionné <input type="checkbox"/> : interdit	Centre ancien (PSMV)	Centre élargi	Polarités Quartiers	Deuxième couronne	Jean Solvain	Coteaux et plateaux résidentiels	PEM / Pôle tertiaire	ZA Chassende / Taulhac	ZA Chirel	Equipements
<b>HABITAT</b>										
Logement		V	V	V	V	V		C8		C8
Hébergement		V	V	V	V	V				V
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>										
Artisanat et commerce de détail		V	C1	C6	V		C1		V	
Restauration		V	V	V	V			C6	V	
Commerce de gros					V			V		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		V	V	V	V	C2	V	C7	V	
Hébergement hôtelier et touristique		V	V	V	V		V			
Cinéma		V		V	V		V			
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>										
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires		V	V	V	V	C3	V	V		V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires		V	V	V	V	C3	C3	V	V	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		V	V	V	V	C3	V			V
Salles d'art et de spectacles		V	V	V	V		V			V
Équipements sportifs		V	V	V	V	C3	V			V
Autres équipements recevant du public		V	V	V	V	C3	V	C3		V
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>										
Exploitation agricole						C9				
Exploitation forestière										
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>										
Industrie		C4	C4	C4	C4	C4	V	V		
Entrepôt							V	V		
Bureau		V	V	V	V	C5	V	V		
Centre de congrès et d'exposition		V	V	V	V		V	V		

Réglementé par le PSMV

- C1** : dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher\*.
- C2** : sous réserve d'être liées à une habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale
- C3** : sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone
- C4** : dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves, et de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cadre de l'extension des constructions existantes.
- C5** : sous réserve d'être liées à une habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale
- C6** : les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- C7** : sous réserve de constituer une activité accessoire à une industrie existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher dédiée à l'industrie
- C8** : L'extension des constructions existantes dans la limite d'une extension par tènement, de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* totale après travaux
- C9** : sous réserve des dispositions sanitaires en vigueur ou de la réglementation des Installations Classées pour l'Environnement selon la nature du projet, et à condition qu'il existe sur le tènement considéré une construction à usage agricole à la date d'approbation du PLU

Les piscines qui ne constituent pas un établissement accueillant de la clientèle ou un équipement d'intérêt collectif et demeurent à usage privatif ne sont autorisées que si elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage d'habitat ou d'hébergement hôtelier et touristique.

### U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination\*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

#### Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

Les parcelles repérées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins :

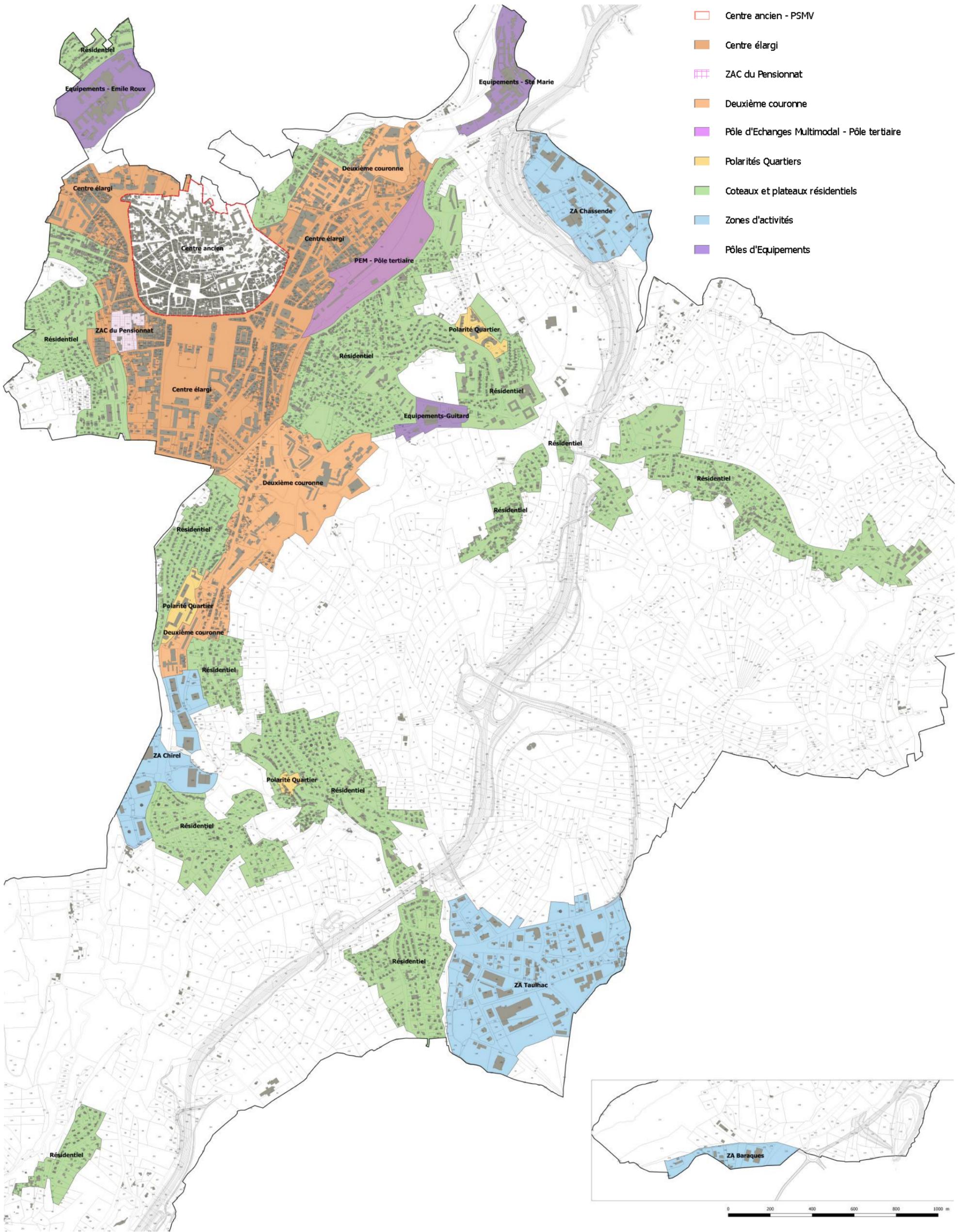
- 10 % minimum de la surface de plancher totale des logements réalisés devront être dédiés à du logement abordable\* dans les secteurs de mixité sociale S1 et S2(Jean Solvain ; Fieu).

#### **Mixité fonctionnelle :**

#### Article L151-16 du Code de l'Urbanisme

Au sein des « périmètres de protection des rez-de-chaussée commerciaux » repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée dédiés à un usage de commerce et activité de service existants à la date d'approbation du présent PLU est interdit, sauf s'il a vocation à accueillir un usage d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

Le changement de sous-destination lié à l'activité de commerce et activité de service demeure en revanche admis.



## Article U2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

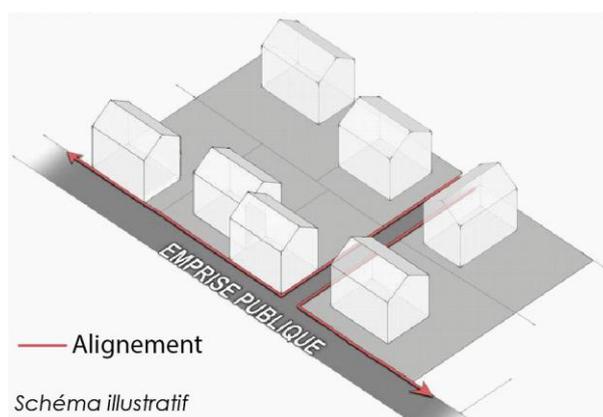
### U 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



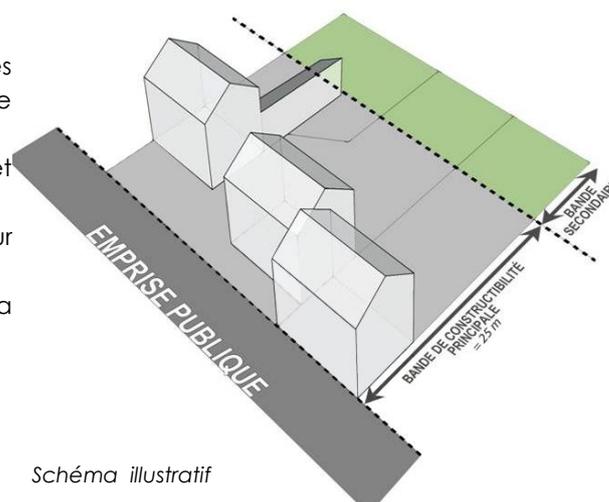
Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

#### Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent les règles d'implantation des constructions. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement\*.

On distingue les bandes de constructibilité principale et secondaire. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale** : d'une profondeur de 25 mètres ;
- **Bande de constructibilité secondaire** : au-delà de la bande de constructibilité principale.



Seuls les secteurs U2.1, U2.3 et U2.8 sont concernés par les dispositions s'appuyant sur le principe des bandes de constructibilité.

L'ensemble des dispositions figurant ci-après ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

➤ **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE U :**

- Toute construction nouvelle, à l'exception des piscines, doit être édifiée à plus de 6 m de la limite du domaine ferroviaire.
- Lorsqu'elles sont autorisées, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.1** (secteur concerné par les bandes de constructibilité principale et secondaire ) :

- **Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions s'implanteront :**
  - à l'alignement actuel ou futur,
  - en continuité d'un immeuble voisin existant
- **Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.** Les constructions seront autorisées après achèvement de celles devant être implantées le long des voies ou simultanément à leur réalisation. Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.2** (secteur de la ZAC du Pensionnat) :

- **Constructions édifiées à l'alignement (existant ou futur) :**
  - Sur la rue J.Barthélemy et la sur la rue Ronzade, les constructions seront édifiées à l'alignement.
  - Pour les autres secteurs, les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement.
  - A l'alignement, la longueur du bâti ne devra pas dépasser une longueur de 30 mètres linéaires. Si le bâtiment dépasse cette longueur, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées...
  - Sur le chemin de la Clède et le mail central, le linéaire de chaque façade bâtie à l'alignement devra être inférieur ou égal à 15m.
- **Constructions édifiées en retrait du domaine public :**
  - Afin de garder le caractère de rue, si la construction est en retrait, l'alignement sera assuré par la conservation ou la construction d'un mur de clôture ou de soutènement enduit d'une hauteur minimale de 1,40 m.
  - Si le bâtiment dépasse une longueur de 30 mètres, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées...

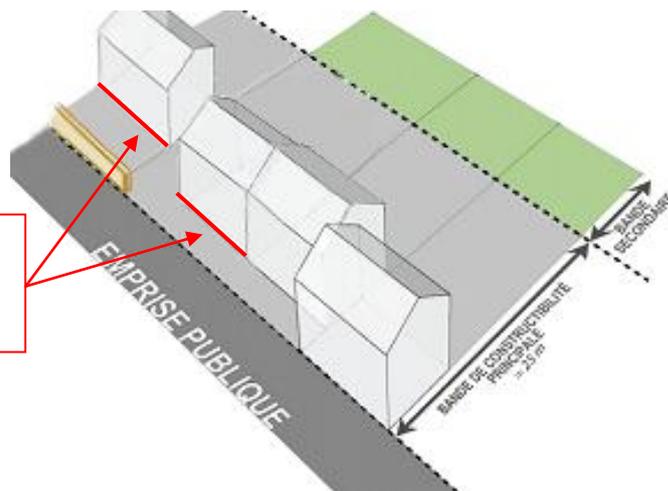
➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.3** (secteur concerné par les bandes de constructibilité principale et secondaire ) :

- **Dans la bande de constructibilité principale, les façades des constructions s'implanteront :**
  - soit à l'alignement actuel ou futur
  - soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.  
Lorsque les constructions sont en retrait, il sera exigé, sur l'alignement, l'édification d'une clôture prenant la forme d'un mur maçonné enduit d'une hauteur minimale de 1,40 m.
- **Dans la bande de constructibilité secondaire, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.** Les constructions respecteront les dispositions de l'article « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

- **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.8 (hameaux anciens,** secteur concerné par les bandes de constructibilité principale et secondaire ) :

**Les constructions s'implanteront dans la bande de constructibilité principale et à l'alignement actuel ou futur, sauf :**

- pour assurer la continuité de l'alignement avec un immeuble voisin existant implanté en retrait (pignon en limite séparative)
- dans le cas d'une extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU,
- en présence d'un mur ou d'une haie bocagère repéré(e) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme : les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m,
- s'il s'agit de favoriser l'amélioration des performances énergétiques des constructions dans le cadre d'une architecture bioclimatique (prise en compte de l'exposition et de l'ensoleillement) visant à libérer de l'espace au sud.



*Implantations en retrait de l'alignement possibles pour :*

- créer une continuité de façade avec une construction existante
- se tenir à distance d'un élément bâti protégé (mur en pierres).
- rechercher l'ensoleillement au Sud

- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.4, U2.7 et U2.11 :**

**Les constructions s'implanteront :**

- soit à l'alignement actuel ou futur
- soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

- **AU SEIN DES SECTEUR DE DENSITE U2.5 et U2.6 :**

**Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 8 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

- **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.9 (coteaux pavillonnaires) :**

**Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.10 (coteaux pavillonnaires) :**

**Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.**

- **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.12 (zones d'activités) :**

**Les façades des constructions s'implanteront :**

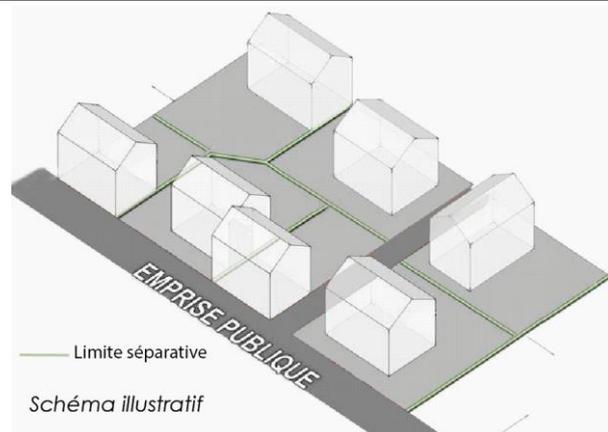
- soit à l'alignement actuel ou futur, sous réserve que la hauteur des constructions n'excède pas 7 m sur une bande de 3 m par rapport à l'alignement
- soit avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;



## Implantations par rapport aux limites latérales

➤ **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE** où elles sont autorisées, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à aux limites latérales.

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.1, U2.3 et U2.8 (implantations traditionnelles) :**

- **Dans la bande de constructibilité principale, les constructions s'implanteront sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu).**

Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m. La continuité bâtie à l'alignement sera en outre maintenue à l'aide de l'édification d'un mur de clôture venant assurer une continuité bâtie à l'alignement.

- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.1 et U2.3 : dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions s'implanteront avec un retrait qui devra être supérieur à la moitié de leur hauteur ( $h/2$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 m.**

Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m pourront s'implanter sur une limite séparative au plus.

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.2 (ZAC du Pensionnat) :**

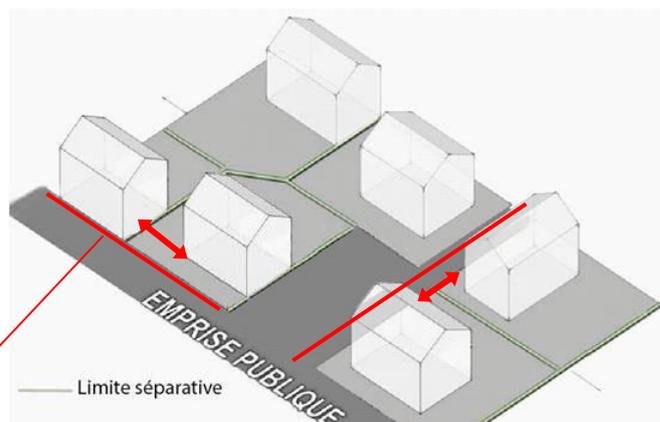
**Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.**

Dans le cas où la construction n'est pas en limite, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $d=h>3m$ ).

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.4, U2.5, U2.6, U2.7, U2.9, U2.10 et U2.11 :**

**Les constructions s'implanteront sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu).**

**Lorsqu'elles sont en retrait, ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m AU SEIN DES SECTEURS U2.4, U2.5, U2.6, U2.7 et U2.9 et 5m AU SEIN DES SECTEURS U2.10 et U2.11 (5 m pour les équipements publics dans l'ensemble des secteurs).**



Implantation sur une limite donnant sur la voie (ordre semi-continu)

Implantation en retrait systématique par rapport aux limites donnant sur la voie (ordre discontinu)

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.12 :**

**Les constructions s'implanteront en ordre discontinu, avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.**

### Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE** où elles sont autorisées, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.
- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS A L'EXCEPTION DU SECTEUR DE DENSITE U2.1**, les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m (ou R 0) s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle. Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m pourront s'implanter sur limite.

### Implantation des constructions sur un même tènement

- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE 2,7 ET 2,9**  
Sur un même tènement, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U 2.1 à U2.6, U2.8 et U2.10 à U2.12 :**  
Non réglementé

➤ **SYNTHESE**

<b>SECTEURS DE DENSITE</b>	<b>IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS</b>		
	<b>Par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<b>Par rapport aux limites séparatives</b>	<b>Sur un même tènement</b>
<b>U2.1</b>	<u>Bande de constructibilité principale</u> : implantation à l'alignement ou en continuité de la construction voisine existante	<u>Bande de constructibilité principale</u> : implantation sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu). En cas de retrait : $d > h/2$ et $> 3m$	
	<u>Bande de constructibilité secondaire</u> : non réglementé	<u>Bande de constructibilité secondaire</u> : retrait $> h/2$ et $> 3m$	
<b>U2.2 (ZAC)</b>	<u>Rue Barthélémy et rue de la Ronzade</u> : implantation à l'alignement	Sur limite ou avec un retrait = $h$ et $> 3 m$	-
	<u>Autres rues</u> : implantation de préférence à l'alignement		
<b>U2.3</b>	<u>Bande de constructibilité principale</u> : implantation à l'alignement ou avec un retrait de 3 m	<u>Bande de constructibilité principale</u> : implantation sur une limite séparative au moins (ordre continu ou semi-continu)	
	<u>Bande de constructibilité secondaire</u> : non réglementé	<u>Bande de constructibilité secondaire</u> : retrait $> h/2$ et $> 3m$	
<b>U2.4</b>	Alignement ou retrait $> 3 m$		
<b>U2.5</b>	Retrait $> 8 m$		
<b>U2.6</b>			
<b>U2.7</b>	Alignement ou retrait $> 3 m$	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : $d > h/2$ et $> 3m$	Implantation à une distance $> h/2$ et $> 6m$
<b>U2.8</b>	Implantation dans la bande de constructibilité principale et à l'alignement ou avec un retrait $> 3 m$ sous conditions		-
<b>U2.9</b>	Retrait $> 3 m$		Implantation à une distance $> h/2$ et $> 6m$
<b>U2.10</b>	Retrait $> 5 m$	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : $d > h/2$ et $> 5m$	
<b>U2.11</b>	Alignement ou retrait $> 3 m$	Sur une limite au plus (ordre semi-continu ou discontinu) En cas de retrait : $d > h/2$ et $> 5m$	
<b>U2.12</b>	- Alignement si hauteur des constructions $< 7 m$ sur une bande de 3 m OU - Retrait $> 3 m$	Avec un retrait $> h/2$ et $> 3 m$	

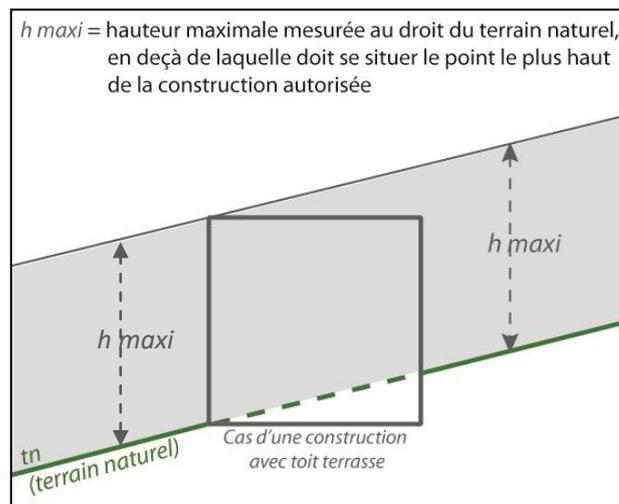
## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs maximales fixées ci-dessous peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupée par :

- des commerces et activités de service ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des hauteurs différentes pourront en outre être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.



**En outre, les limitations de hauteur qui suivent ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels et limités, dus à des exigences fonctionnelles, techniques, ou topographiques. Les dépassements éventuellement autorisés sous justifications dûment apportées ne pourront toutefois excéder de plus de 2 m les hauteurs maximales autorisées ci-dessous.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante,
- aux annexes des constructions à usage d'habitation, qui sont dans l'ensemble des secteurs de densité limitées à 3,50 m de hauteur.

**Enfin, il peut être dérogé à l'application de la règle de hauteur minimale pour les volumes secondaires\* des constructions (extensions, terrasse couverte ou véranda, hall d'accueil...), ainsi que pour les annexes (garage, abri à bois...), qui pourront avoir une hauteur inférieure à la hauteur minimale fixée.**

### ➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITÉ U2.1 :

**Dans la bande de constructibilité principale :**

- La hauteur maximale est fixée à **16 mètres**.
- La hauteur peut être **portée à 19m**, lorsque:
  - la hauteur à l'égout de toiture d'un bâtiment voisin est de 19m ou +
  - le dernier étage est construit avec un retrait compris entre 2 et 3 m (attique)

**Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres .**

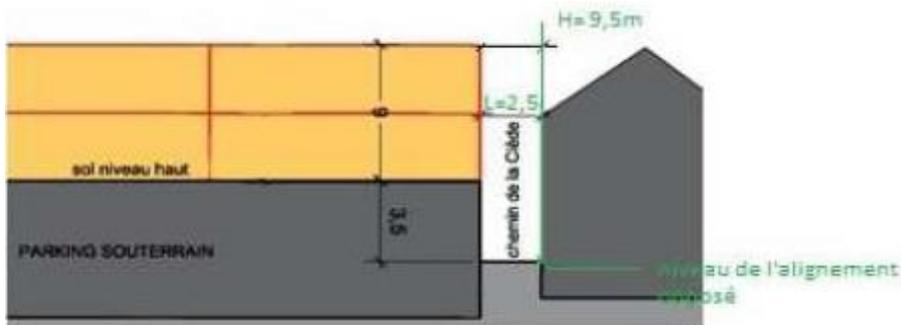
**Dans l'ensemble du secteur de densité U2.1, il est également fixé une hauteur minimale de 7 mètres.**

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.2 (ZAC du Pensionnat) :**

**Constructions implantées sur le Chemin de la Clède**

Dans le cas où la construction est à l'alignement sur le Chemin de la Clède, la hauteur est limitée à 10 mètres.

D'autre part, la différence de niveau entre tout point d'une construction nouvelle (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de petites dimensions exclus) et le point le plus bas de l'alignement opposé le plus proche, doit être inférieure à la distance horizontale entre ces deux points augmentée de 7 mètres, soit  $H < L + 7$  m.



Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, le bâtiment édifée sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

**Ilot A (ancien pensionnat)**

Le nombre de niveaux dans le volume de la construction, à l'alignement ou en retrait sur rue, est limité à R+4 (combles comprises) pour une hauteur de 16 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de petites dimensions exclus).

**Autres ilots du secteur de densité U2.2 :**

Le nombre de niveaux dans le volume de la construction, à l'alignement ou en retrait sur rue, est limité à R + 3 (combles comprises) pour une hauteur de 13 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de petites dimensions exclus).

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.3, U2.6, U2.7 et U2.8 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres**.

**AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.3 et 2.8**, il est également fixé **une hauteur minimale de 7 mètres**.

**AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.7**, les constructions implantées dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives ne devront toutefois pas excéder 3,50 m de hauteur.

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.4 :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres**.

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.5 :**

La hauteur maximale est fixée à **13 mètres**.

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.9 et U2.10 :**

La hauteur maximale est fixée à **7 mètres**.

**Les constructions implantées dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives ne devront toutefois pas excéder 3,50 m de hauteur.**

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.11 :**

**La hauteur des constructions ne peut dépasser 21 mètres.**

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.12 :**

La hauteur maximale est fixée à **12 mètres**.

**Cette hauteur pourra être portée à 21 mètres** pour les ouvrages et installations fonctionnelles liées à l'activité.

➤ **SYNTHESE**

<b>SECTEURS DE DENSITE</b>	<b>HAUTEUR</b> <i>(mesurée en mètres au point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère)</i>	
	Minimale	Maximale
<b>U2.1</b>	7 m	Bande de constructibilité principale : 19 m, sous réserve que le dernier niveau soit aménagé avec un retrait compris entre 2 et 3 m par rapport au mur extérieur du niveau inférieur (attique) Bande de constructibilité secondaire : 10 m
<b>U2.2</b>	-	Chemin de la Clède : 10 m ou distance de la construction vis-à-vis de l'alignement opposé, augmentée de 7 m (d+7m) Ilot A : 16 m Ilot B : 13 m
<b>U2.3</b>	7 m	10 m
<b>U2.4</b>	-	16 m
<b>U2.5</b>	-	13 m
<b>U2.6</b>	-	10 m
<b>U2.7</b>	-	10 m (3,50 m dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives)
<b>U2.8</b>	7 m	10 m
<b>U2.9</b>	-	7 m (3,50 m dans une bande de 3 m par rapport aux limites séparatives)
<b>U2.10</b>	-	
<b>U2.11</b>	-	21m
<b>U2.12</b>	-	12 à 21 m pour les ouvrages et installations fonctionnelles liées à l'activité

## Emprise au sol

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.1, U2.2 et U2.3:** l'emprise au sol n'est pas règlementée.

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.4, U2.5, U2.6, U2.7, U2.8 et U2.11 :**

L'emprise au sol\* des constructions est limitée à **50%**.

*AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE 2.8,* cette limitation de l'emprise au sol ne s'applique toutefois pas dans le cadre de l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

➤ **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.9 et U2.10 :**

*AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE 2.9,* l'emprise au sol\* des constructions est limitée à **30%**.

*AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE 2.10,* l'emprise au sol\* des constructions est limitée à **20%**.

Toutefois, **l'emprise au sol autorisée sur les parcelles déjà construites à la date d'approbation du PLU pourra dans ces deux secteurs de densité être augmentée dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante**, sous réserve que le dépassement de l'emprise au sol soit destiné à une extension de la construction principale existante, ou à la réalisation d'une construction annexe.

➤ **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE 2.12,** l'emprise au sol\* des constructions est limitée à **70%**.

## U2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.**

## U2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### U2.3.1. Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 3 places.

### U2.3.2. Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et surface de Pleine Terre (PLT)

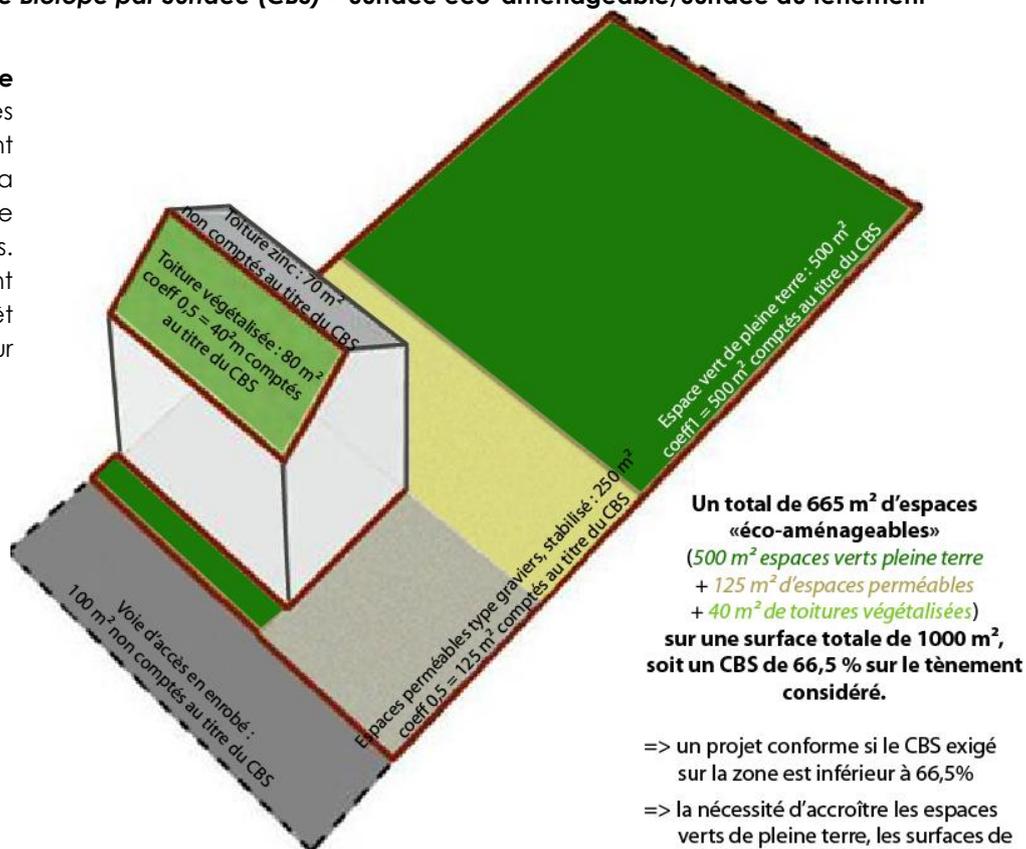
Dans certains secteurs, il est fixé un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), qui peut comprendre une part minimale de surfaces de Pleine Terre (PLT).

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement\*.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) = Surface éco-aménageable / Surface du tènement**

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.



**Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :**

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armée, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie**
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie**

<p><b>Espaces verts de pleine terre,</b> (pris à 100 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p><b>Surfaces perméables</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p><b>Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	

Sous réserve de justifications particulières et de veiller à la prise en compte des principes généraux ci-dessus (paragraphe U2.3.2), il pourra être dérogé aux dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface et aux Surfaces de Pleine Terre :

- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration du tènement de l'opération (superficie, desserte, topographie) ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolitions/reconstructions). Dans ce dernier cas, le nouveau projet ne devra toutefois pas accroître la surface artificialisée existante et favoriser les surfaces "éco-aménageables";
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- dans le cadre de la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics\*;

Pour l'ensemble des autres constructions, les règles suivantes s'appliquent, par secteur :

- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.1 et U2.11 :** il n'est pas fixé de Coefficient de Biotope par Surface.
- **AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.2 (ZAC du Pensionnat) :**  
Le Coefficient de Biotope (CBS) devra être au moins égal à **20 %** de la surface du tènement, si possible exclusivement aménagé en en surfaces de pleine terre
- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.3, U2.5, U2.6 et U2.8 :**  
Seuls les terrains dont la superficie est égale ou supérieure à 400 m<sup>2</sup> sont soumis à l'application du Coefficient de Biotope par Surface.  
Sur l'ensemble des terrains dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup>, le Coefficient de Biotope (CBS) devra être au moins égal à **20 %** de la surface du tènement, dont la moitié (10 % de la surface du tènement) sera aménagée en surfaces de pleine terre.
- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U2.4, U2.7, U2.9, U2.10 et U2.12 :**  
Le Coefficient de Biotope (CBS) devra être au moins égal à **40 %** de la surface du tènement, dont la moitié (20% de la surface du tènement) en surfaces de pleine terre

### U2.3.3. Espaces de vie collective

**DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE CONCERNES PAR L'APPLICATION DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS), afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent en outre être intégrés au calcul du CBS.**

Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages peuvent être soustraites de la surface totale de la parcelle selon la modalité de calcul suivante :

$$\text{CBS} = \text{Surface éco-aménageable} / (\text{surface du tènement} - \text{surface des espaces partagés})$$

Les espaces de vie collective qui peuvent être intégrés au calcul du Coefficient de Biotope par Surface sont les suivants :

- les espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés
- les aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

Le traitement de ces espaces devra toutefois, pour être intégré au calcul du CBS, faire l'objet d'une plantation à hauteur d'au moins un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé.

#### U2.3.4. Patrimoine paysager :

##### espaces verts, parcs et jardins repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général ou situés dans les secteurs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

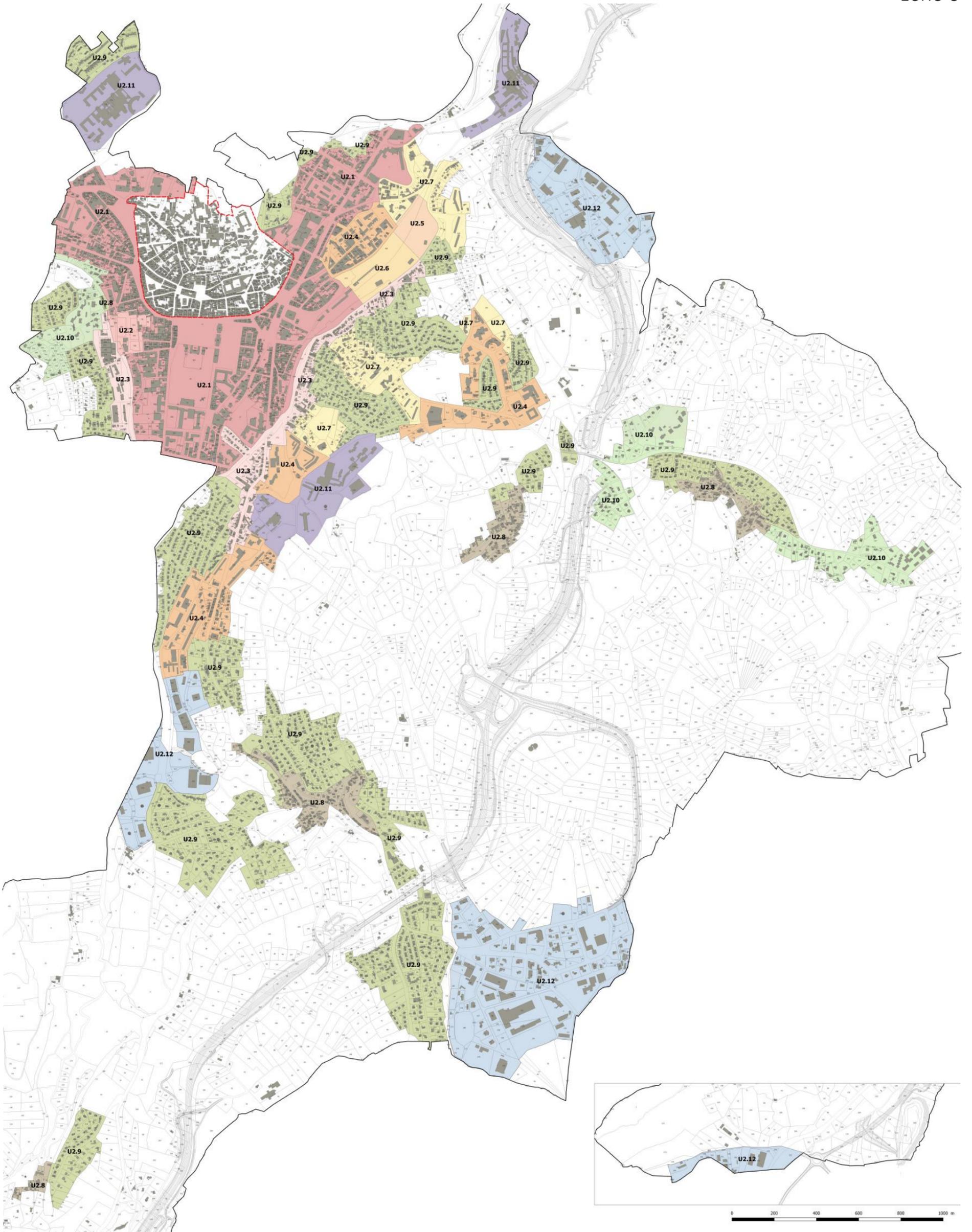
La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.



## U 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

*"Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. "*

### Stationnement automobile

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent à l'aune de la carte U1 relative aux destinations et usages des sols, annexée au présent Règlement.

Sous réserve des dispositions prévues à l'article L151-35 pour la réalisation de places de stationnement liées aux logements locatifs sociaux, qui prévoient un maximum de 0,5 place de stationnement par logement locatif social situé dans un rayon de 500 m d'une gare ou d'un point d'arrêt de transport en commun en site propre, les normes de stationnement minimales suivantes sont exigées, par secteur :

- **Au sein du secteur dit du "Centre élargi" et de la ZAC du Pensionnat :**
  - **Pour les constructions à usage de logement, à l'exception des constructions à usage d'hébergement :**
    - En neuf : 1 place de stationnement par logement.  
*Pour les logements locatifs sociaux, inférieurs à 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement.*
    - En cas d'extension ou de réhabilitation entraînant un changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement créé
  - **Pour l'ensemble des autres destinations de constructions autorisées dans ces secteurs, y compris les constructions à usage d'hébergement lorsqu'elles sont situées au sein du secteur "Centre élargi": il n'est pas demandé de places de stationnement**
  - **Pour les constructions à usage d'hébergement ou les constructions d'intérêt collectif situées au sein du périmètre de la ZAC du Pensionnat** (constructions présentant un réel besoin des populations lié aux circonstances locales, telles qu'un cabinet médical, habitat pour personnes âgées...) : *il sera exigé au moins 0,8 places de stationnement par logement.*
- **Dans l'ensemble des autres secteurs :**

<b>HABITATION</b>	
<b>Logement (hors hébergement)</b>	2 places de stationnement/logement dont la surface de plancher excède 50 m <sup>2</sup> .
<b>Hébergement</b>	Non réglementé
<b>COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	Pour les constructions au-delà de 150 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher aménagée au-delà de ce seuil <i>Ex : une construction de 200 m<sup>2</sup> nécessitera la création de 2 places de stationnement.</i>
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Non réglementé
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	Non réglementé

### Stationnement des cycles

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toute construction groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, à l'exception des extensions, réhabilitations ou changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et situés au sein du secteur "Centre élargi".

Un ou plusieurs espaces pour le stationnement des vélos doivent être aménagés.

Ces espaces seront dimensionnés à hauteur de 0,75 m<sup>2</sup> par logement comptant jusqu'à 2 pièces principales, et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement comptant plus de 2 pièces principales, sans pouvoir être inférieurs à 3 m<sup>2</sup> de superficie totale.

Il sera en outre exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement minimum par logement.
- pour les constructions à usage de commerces et activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt) : un espace dédié au stationnement vélo équivalent à 1,5% de la surface de plancher totale de la construction.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront couverts, sécurisés, facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied, et de préférence intégrés au volume de la construction principale.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article U3 : Equipements et réseaux

### U 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

#### **Dispositions particulières applicables au périmètre de la ZAC du Pensionnat**

Pour l'îlot Titaud et Lafayette, l'accès existant pourra permettre de desservir les habitations qui y seront construites, après avis conforme du service Incendie et Secours.

## U 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

### **Ordures ménagères :**

#### Secteur de la ZAC du Pensionnat :

Pour toute opération, devra être prévu un local intérieur de stockage des containers des déchets. Cet espace doit être de taille suffisante au regard du nombre de logements et de l'opération projetée.

Dans ce secteur, le compostage en pied d'immeuble est autorisé, après avis du service Collecte et Traitement des déchets de l'Agglomération du Puy-en-Velay.

Un espace de regroupement des containers des déchets devra être prévu et accessible depuis une voirie publique dimensionnée pour supporter le passage des camions de collecte. Cet espace pourra être matérialisé au sol.



### **Titre 3: Dispositions applicables aux zones à urbaniser, dites « zones AU »**

---

Les zones AU se répartissent entre les zones AUc, ouvertes à l'urbanisation et constructibles et une zone AUs dite "stricte" qui, quoique ayant vocation à être urbanisée à terme, s'avère pour l'heure insuffisamment desservie par les réseaux (desserte viaire insuffisante et délicate).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUs ne pourra se faire qu'une fois les conditions de desserte améliorées (élargissements programmés des voies d'accès à proximité) et dans le cadre d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU.

## ZONE AUc

---

Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation correspondant aux secteurs stratégiques de développement futur de la ville.

### La zone AUc est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- **Des servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4° du Code de l'Urbanisme**, repérés dans le Document graphique (pièce n°4 du PLU), qui autorise le règlement du PLU à « *Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit* ».
 

Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.
- **Une protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

### La zone AUc est en outre impactée par :

- **le risque Retrait / Gonflement des Argiles** : elle est soumise au Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé le 30 septembre 2014, à valeur de servitude (PM1 - Annexes du PLU)
- **un aléa Mouvement de terrain**
- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUc, sauf stipulations contraires.



## Article AUC1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUC 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites / AUC 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

<b>V</b> : Autorisé sans condition ; <b>C</b> : Conditionné <input type="checkbox"/> : interdit	Coloin	Fieu	Ours	Mons	Bas de Taulhac	Chirel Sud	Chassende
<b>HABITAT</b>							
Logement	V	V	V	V	V	V	
Hébergement	V	V	V	V	V	V	
<b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>							
Artisanat et commerce de détail							
Restauration			V				C6
Commerce de gros							V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C2	C2	C2	C2	C2	C2	C7
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V				
Cinéma							
<b>EQUIPEMENTS D'INTERÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>							
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	C3	C3	C3	C3	C3	C3	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	C3	C3	C3	C3	C3	C3	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	C3	C3	C3	C3	C3	C3	
Salles d'art et de spectacles	C3	C3	C3	C3			
Équipements sportifs	C3	C3	C3	C3	C3	C3	
Autres équipements recevant du public	C3	C3	C3	C3	C3	C3	C3
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>							
Exploitation agricole							
Exploitation forestière							
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>							
Industrie	C4	C4		C4	C4	C4	V
Entrepôt							V
Bureau	C5	C5	C5	C5	C5	C5	V
Centre de congrès et d'exposition							V

- C2** : sous réserve d'être liées à une habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale
- C3** : sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone
- C4** : dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions neuves, et de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU dans le cadre de l'extension des constructions existantes.
- C5** : sous réserve d'être liées à une habitation existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 30% de la surface de plancher totale
- C6** : les extensions, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- C7** : sous réserve de constituer une activité accessoire à une industrie existante ou autorisée dans la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface de plancher dédiée à l'industrie

### AUc1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Mixité sociale :**

Les dispositions suivantes concernent aussi bien les projets de construction neuve, de réhabilitation ou de changement de destination\*, que les opérations relevant du permis de construire ou de la déclaration préalable.

#### Article L.151-41-4 du Code de l'Urbanisme

Les parcelles repérées au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins :

- 15% de la surface de plancher totale des logements réalisés devront être affectés à du logement abordable\* dans les secteurs de mixité sociale S3 et S4 (Coloin, Ours),

## Article AUc2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

La zone AUc comprend 5 secteurs de densité différents, numérotés de AUc2.1 à AUc2.5, aux règles de volumétries et implantations des constructions et de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis propres à chaque secteur.

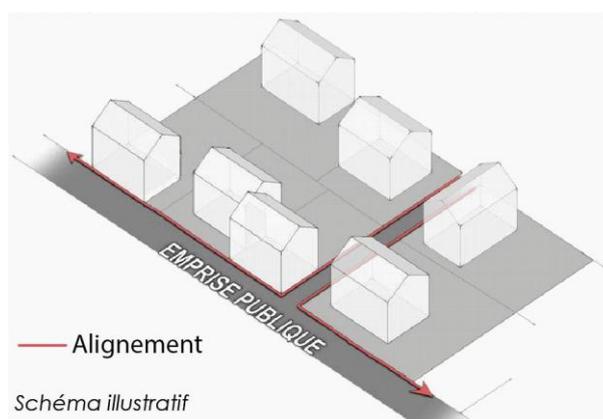
### AUc 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0.40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

**L'ensemble des dispositions figurant ci-après ne s'appliquent pas :**

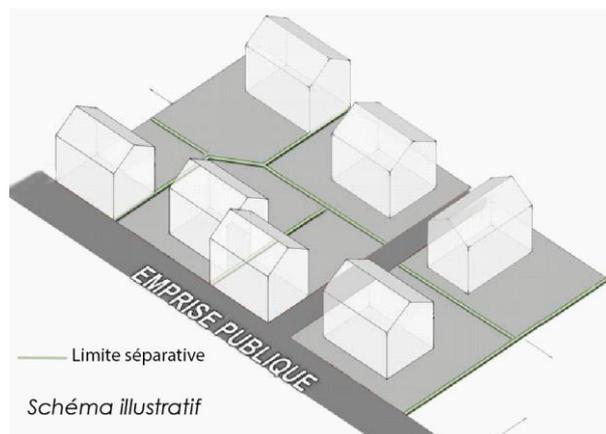
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
  - aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
  - aux piscines
  - aux extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc** où elles sont autorisées, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc2.1 à AUc2.3 à l'exception des SECTEURS DE DENSITE AUc2.4 et AUc2.5**, les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
- **AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE AUc2.4 et AUc2.5 :**  
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

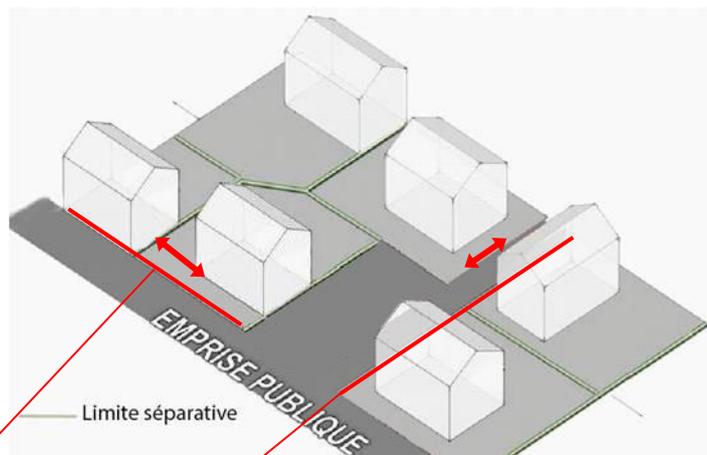
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale.



## Implantations par rapport aux limites latérales

- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc** où elles sont autorisées, les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites latérales.
- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc2.1 à AUc2.4, à l'exception du SECTEUR DE DENSITE AUc2.5 les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m de hauteur pourront s'implanter sur une limite séparative au plus (ordre semi-continu ou discontinu).**

**Lorsque les constructions s'implantent en retrait,** ce dernier devra être supérieur à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 3 m (5 m pour les équipements publics dans l'ensemble des secteurs).



Implantation sur une limite donnant sur la voie (ordre semi-continu)

Implantation en retrait systématique par rapport aux limites donnant sur la voie (ordre discontinu)

## ➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE AUc2.5 :

Les constructions s'implanteront en ordre discontinu, avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur des constructions ( $h/2$ ) sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.

## Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS AUc**, les constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m (ou R 0) s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle. Les constructions dont la hauteur n'excède pas 3,50 m (à l'exception des piscines) pourront s'implanter sur limite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.

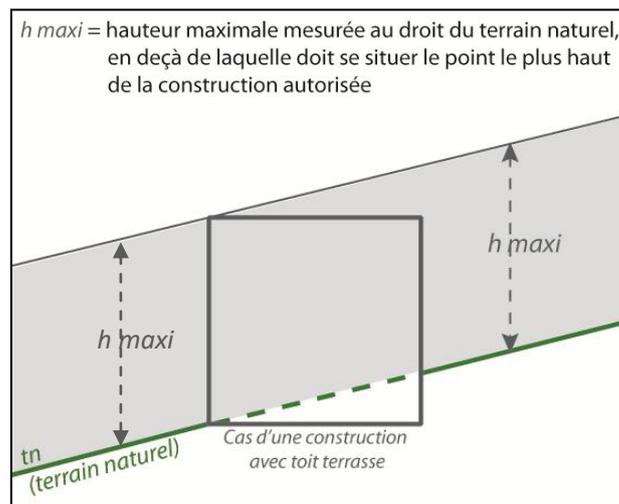
## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs maximales fixées ci-dessous peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupée par :

- des commerces et activités de service ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des hauteurs différentes pourront en outre être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.



Enfin, les limitations de hauteur qui suivent ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels et limités, dus à des exigences fonctionnelles, techniques, ou topographiques. Les dépassements éventuellement autorisés sous justifications dûment apportées ne pourront toutefois excéder de plus de 2 m les hauteurs maximales autorisées ci-dessous.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

### ➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE AUc 2.1:

La hauteur maximale est fixée à **10 mètres, avec un nombre de niveaux limité à 3 (R+2 combles comprises)**.

La hauteur peut être **portée à 13m avec un nombre de niveaux limité à 4**, sous réserve que le dernier étage soit construit en retrait (de 2.5 mètres maximum - attique), soit R+2+attique.

### ➤ AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE AUc 2.2, AUc2.3 et AUc2.4 :

La hauteur maximale est fixée à **7 mètres, avec un nombre de niveaux limité à 2 (R+1 combles comprises)**.

**AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE AUc2.2**, la hauteur peut être **portée à 10 mètres avec un nombre de niveaux limité à 3**, sous réserve que le dernier étage soit construit en retrait (de 2.5 mètres maximum - attique), soit R+1+attique

### ➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE AUc2.5 :

La hauteur maximale est fixée à **12 mètres**.

**Cette hauteur pourra être portée à 21 mètres** pour les ouvrages et installations fonctionnelles liées à l'activité.

## Emprise au sol

➤ DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc2.1 à AUc2.4, à l'exception du SECTEUR DE DENSITE AUc2.5, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 40%.

➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE AUc2.5, l'emprise au sol\* des constructions est limitée à 60%.

## AUc2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.**

## AUc 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### AUc2.3.1. Principes généraux

**Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.**

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.**

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

**Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 3 places.**

### AUc2.3.2. Coefficient de Biotope par Surface et surfaces de pleine terre

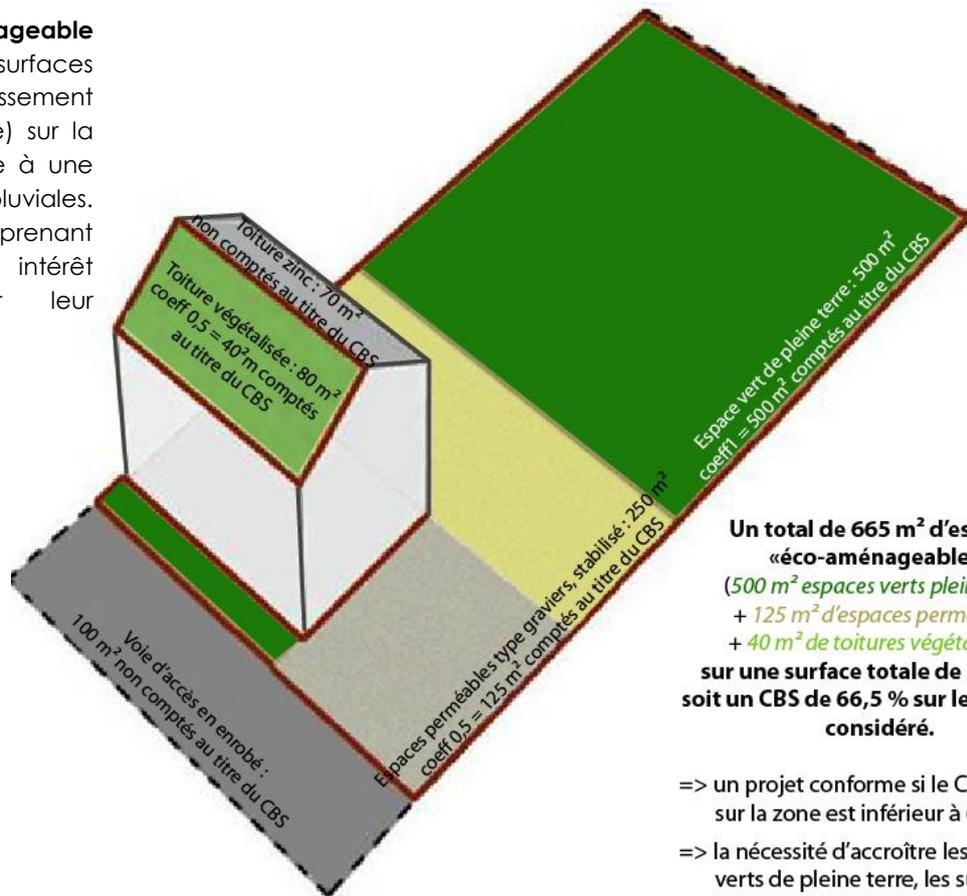
**Dans certains secteurs, il est fixé un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), qui peut comprendre une part minimale de surfaces de Pleine Terre (PLT).**

Le Coefficient de Biotope par Surface et la surface de Pleine Terre sont calculés en rapport au tènement\*.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et les surfaces de Pleine Terre (PLT) imposés peuvent être mutualisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble\*.

**Calcul du Coefficient de Biotope par Surface (CBS) = Surface éco-aménageable/Surface du tènement**

La **surface éco-aménageable** est la somme des surfaces favorables à l'épanouissement de la nature (biotope) sur la parcelle, ou favorable à une infiltration des eaux pluviales. Elle est pondérée en prenant en compte leur intérêt environnemental et leur impact urbain.



**Un total de 665 m<sup>2</sup> d'espaces «éco-aménageables»**  
 (500 m<sup>2</sup> espaces verts pleine terre  
 + 125 m<sup>2</sup> d'espaces perméables  
 + 40 m<sup>2</sup> de toitures végétalisées)  
**sur une surface totale de 1000 m<sup>2</sup>, soit un CBS de 66,5 % sur le tènement considéré.**

- => un projet conforme si le CBS exigé sur la zone est inférieur à 66,5%
- => la nécessité d'accroître les espaces verts de pleine terre, les surfaces de toitures végétalisées ou d'espaces perméables si le CBS exigé est supérieur à 66,5 %

Le calcul des surfaces s'effectue à partir d'un coefficient appliqué à chaque type d'espace comme suit :

- **Espaces verts de pleine terre** : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...) = **pris en compte à 100% de leur superficie**
- **Surfaces perméables** (gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...) = **prises en compte à 50 % de leur superficie**
- **Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées** = **pris en compte à 50% de leur superficie**

**Espaces verts de pleine terre,**  
 (pris à 100 % de leur superficie dans le calcul du CBS)



<p><b>Surfaces perméables</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	
<p><b>Espaces verts sur dalles ou toitures végétalisées</b> (pris à 50 % de leur superficie dans le calcul du CBS)</p>	

Sous réserve de justifications particulières et de veiller à la prise en compte des principes généraux ci-dessus (paragraphe AUC2.3.2), il pourra être dérogé aux dispositions relatives au Coefficient de Biotope par Surface et aux Surfaces de Pleine Terre :

- en cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration du tènement de l'opération (superficie, desserte, topographie) ou dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain (démolitions/reconstructions). Dans ce dernier cas, le nouveau projet ne devra toutefois pas accroître la surface artificialisée existante, et favoriser les surfaces "éco-aménageables" ;
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.
- dans le cadre de la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics\*;

Pour l'ensemble des autres constructions, les règles suivantes s'appliquent, par secteur :

- **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUC2.1 à AUC2.5**, le Coefficient de Biotope (CBS) devra être au moins égal à 40 % de la surface du tènement, dont la moitié (20% de la surface du tènement) en surfaces de pleine terre.

### AUc2.3.3. Espaces de vie collective

➤ **DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS DE DENSITE AUc2.1 à AUc2.5**, afin de favoriser la vie collective, certains usages peuvent en outre être intégrés au calcul du CBS.

Dans ce cas, les surfaces allouées à ces usages peuvent être soustraites de la surface totale de la parcelle selon la modalité de calcul suivante :

$$CBS = \text{Surface éco-aménageable} / (\text{surface de la parcelle} - \text{surface des espaces partagés})$$

Les espaces de vie collective qui peuvent être intégrés au calcul du Coefficient de Biotope par Surface sont les suivants :

- les espaces collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés
- les aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- les espaces communs de convivialité et de services mutualisés (espaces de repas extérieur, terrasse collective).

Le traitement de ces espaces devra toutefois, pour être intégré au calcul du CBS, faire l'objet d'une plantation à hauteur d'au moins un arbre de moyen ou haut développement pour 50 m<sup>2</sup> d'espace partagé.

### AUc2.3.4. Patrimoine paysager :

**espaces verts, parcs et jardins repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général ou situés dans les secteurs d'intérêt patrimonial repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme**

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

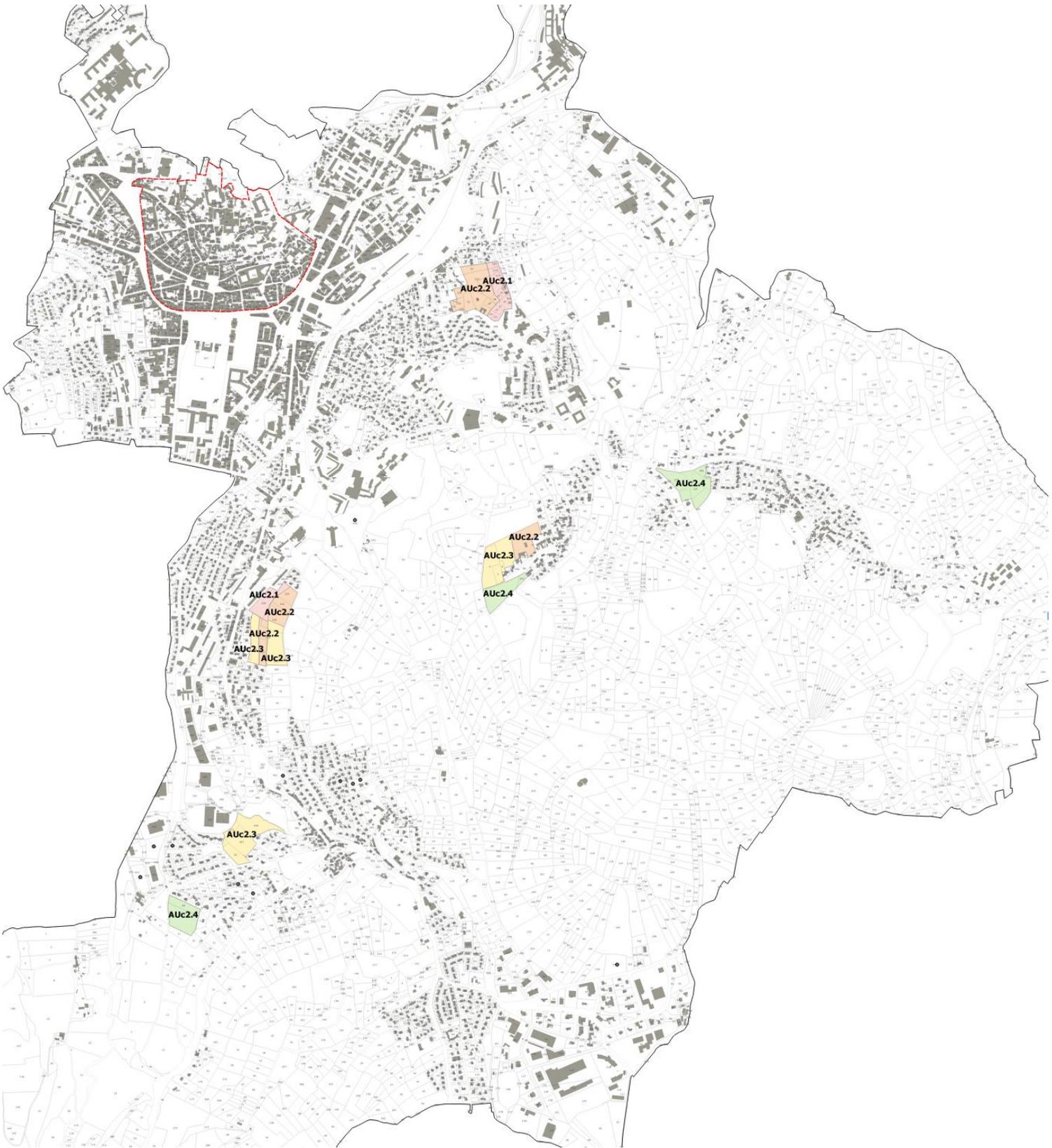
La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entrainera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.



## AUc 2.4. Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en dehors des voies publiques.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (2,50m minimum x 5,00 m) et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension\*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

En cas d'impossibilité absolue d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, et pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L151-33 du Code de l'urbanisme :

*" Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions."*

### Stationnement automobile

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent à l'aune de la carte AU1 relative aux destinations et usages des sols, annexée au présent Règlement.

Sous réserve de l'application des dispositions prévues à l'article L151-35 du Code de l'Urbanisme, les normes de stationnement minimales suivantes sont exigées, pour l'ensemble des secteurs :

<b>HABITATION</b>	
<b>Logement (hors hébergement)</b>	2 places de stationnement/logement, à l'exception des logements locatifs sociaux, pour lesquels il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement de plus de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hébergement</b>	Non réglementé
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>	Pour les constructions au-delà de 150 m <sup>2</sup> , 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher aménagée au-delà de ce seuil Ex : une construction de 200 m <sup>2</sup> nécessitera la création de 2 places de stationnement.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Non réglementé
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>	Non réglementé

### Stationnement des cycles

Les dispositions qui suivent s'appliquent à toute construction groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

Un ou plusieurs espaces pour le stationnement des vélos doivent être aménagés.

Ces espaces seront dimensionnés à hauteur de 0,75 m<sup>2</sup> par logement comptant jusqu'à 2 pièces principales, et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement comptant plus de 2 pièces principales, sans pouvoir être inférieurs à 3 m<sup>2</sup> de superficie totale.

Il sera en outre exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 emplacement minimum par logement.
- pour les constructions à usage de commerces et activités de services, d'équipement d'intérêt collectif et services publics, et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (à l'exception des constructions à usage d'industrie et d'entrepôt) : un espace dédié au stationnement vélo équivalent à 1,5% de la surface de plancher totale de la construction.

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront couverts, sécurisés, facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied, et de préférence intégrés au volume de la construction principale.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au sein des espaces extérieurs des constructions, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

## Article AUc3 : Equipements et réseaux

### AUc 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

## AUc 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

## **ZONE AUs**

---

Zone à urbaniser correspondant à un secteur de développement futur de la ville, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra toutefois se faire qu'une fois les conditions de desserte améliorées (élargissements programmés des voies d'accès à proximité) et dans le cadre d'une modification ou d'une révision ultérieure du PLU.

### **La zone AUs est concernée par :**

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

### **La zone AUs est en outre impactée par :**

- **le risque Retrait / Gonflement des Argiles** : elle est soumise au Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé le 30 septembre 2014, à valeur de servitude (PM1 - Annexes du PLU)
- **un aléa Mouvement de terrain, notamment lié à la présence de cavités souterraines révélées par une étude réalisée par le CETE en 2001.**



## Article AUs1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### AUs 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

#### Sont interdites :

- toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article AUs2

### AUs 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### Sont admises sous conditions :

- 1/ **Les affouillements et exhaussements de sol**, à condition d'être situés en dehors des secteurs concernés par une zone humide repérée sur le Document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et sous réserve qu'ils soient nécessaires à une construction ou installation autorisée dans la zone ;
- 2/ A condition de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, ou forestier de la zone et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup> :
  - **les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU :
    - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\* ;
    - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation, dans la limite d'une extension par tènement, de 20 % de l'emprise au sol\* existante, et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux ;
  - **Les constructions neuves à usage:**
    - **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement ;
    - **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

### AUs 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## Article AUs2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

### AUs 2.1. Implantations des constructions

Non réglementé

### AUs 2.2. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

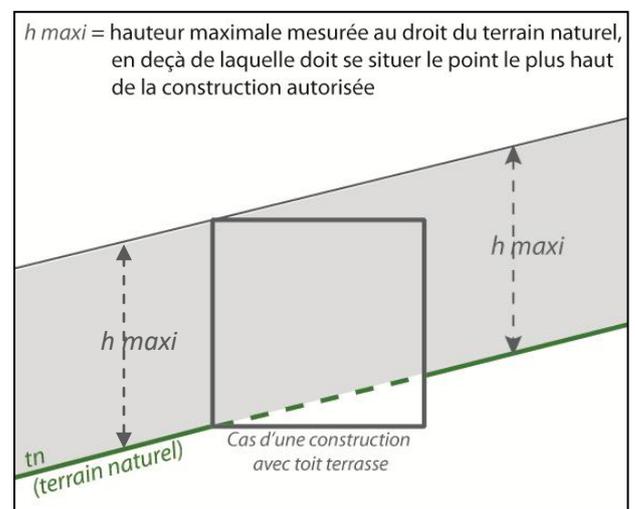
### AUs 2.3. Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs maximales fixées ci-dessous peuvent être majorées d'un mètre si le rez-de-chaussée de la construction est occupée par :

- des commerces et activités de service ;
- des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des hauteurs différentes pourront en outre être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.



**Enfin, les limitations de hauteur qui suivent ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, ou topographiques. Les dépassements éventuellement autorisés sous justifications dûment apportées ne pourront toutefois excéder de plus de 2 m les hauteurs maximales autorisées ci-dessous.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessous, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

#### La règle

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres ou à la hauteur de la construction existante en cas de hauteur existante supérieure.**

Les **annexes** sont limitées à **3,50 mètres de hauteur.**

## **AUs 2.4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Aspect extérieurs des constructions neuves et des rénovations**

Sont concernés :

- les constructions nouvelles sur terrain nu,
- les extensions de constructions existantes,
- les modifications du bâti existant,
- les constructions d'annexes et de clôtures

**Se reporter au Titre 6 - Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale (Aspect extérieur des constructions) du présent Règlement.**

## **AUs 2.5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Non réglementé

## **AUs 2.6. Stationnement**

Non réglementé

## Article AU3 : Equipements et réseaux

### AUs 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...),
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

**La voirie interne et principale** de toute opération d'ensemble\* doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré, même dans le cas d'un aménagement par tranches successives.

**Les voies en impasse\*** doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules (y compris les véhicules de ramassage des ordures ménagères) puissent faire demi-tour.

## AUs 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

### **Assainissement :**

#### Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

#### Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement ou la construction doivent être absorbés en totalité sur le tènement ou faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) avant d'être dirigées vers un déversoir apte à les accueillir.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement\*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

#### Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.



## **Titre 4: Dispositions applicables aux zones agricoles dites « zones A »**

---



## ZONE A

---

### Caractéristiques de la zone

**Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.**

La zone agricole est concernée par un secteur Ap protégé au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *Identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A sauf stipulations contraires.

## Article A1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### A 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### **Sont interdits :**

Toutes les occupations du sol et destinations des constructions qui ne sont pas visées à l'article 2.

### A 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### **Sont admis sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :**

Dans l'ensemble de la zone A :

- **les affouillements et exhaussements de sol**, sous réserve, au sein des zones humides repérées au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, d'être liés aux ouvrages hydrauliques en lien avec l'activité agricole et de ne pas modifier ou perturber le fonctionnement des zones humides. En dehors des zones humides repérées, les exhaussements et affouillements de sol devront être nécessaires à une construction ou installation existante ou autorisée dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des secteurs concernés par une zone humide repérée dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Les locaux, ouvrages et installations techniques et industriels des administrations publiques et assimilées\*** dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap et des secteurs concernés par une zone humide repérée dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **Les constructions à usage:**
  - **agricole** lorsqu'elles sont nécessaires ou complémentaires (vente à la ferme, séjour à la ferme...) à l'exploitation agricole\*
  - **les constructions et installations** sous réserve qu'elles soient **nécessaires à l'entretien de matériel agricole** par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agrées ;
  - **d'habitation** lorsque une présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* ;
  - **d'annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, et sous réserve qu'elles s'implantent intégralement dans un périmètre de 30 mètres mesuré en tous points de la construction principale;
  - **les piscines\*** (y compris couvertes) lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une habitation autorisée dans la zone, dans la limite d'une piscine par tènement, et sous réserve qu'elles s'implantent intégralement dans un périmètre de 30 mètres mesuré en tous points de la construction principale.

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 100 mètres par rapport aux zones urbaines ou à urbaniser. Toute construction à usage d'habitation devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. La distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise dans un rayon de 100 mètres par rapport aux bâtiments techniques. Sur justifications de contraintes particulières, cette distance pourra être supérieure à 100 mètres. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.

- **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m<sup>2</sup>) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
  - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher\*;
  - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation :
    - o Dans la limite d'une extension par tènement,
    - o Dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\*,
    - o Dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher\* après travaux au total.
  - **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol\* et d'une annexe par tènement, et sous réserve qu'elles s'implantent intégralement dans un périmètre de 30 mètres mesuré en tous points de la construction principale;
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement et sous réserve qu'elles s'implantent intégralement dans un périmètre de 30 mètres mesuré en tous points de la construction principale.

### A 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

#### **Mixité sociale :**

Non règlementé.

#### **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

## Article A2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

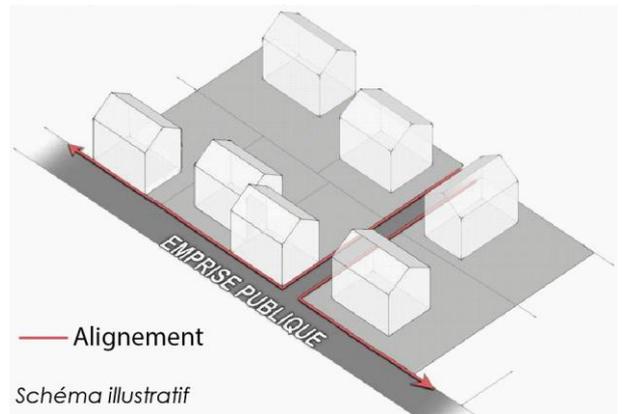
### A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

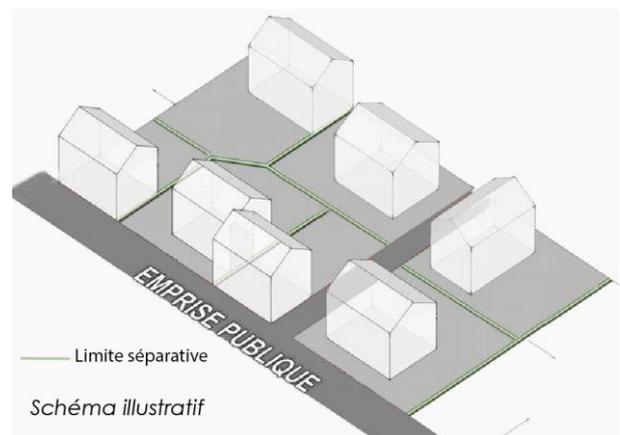
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement\* actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- aux piscines, qui s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



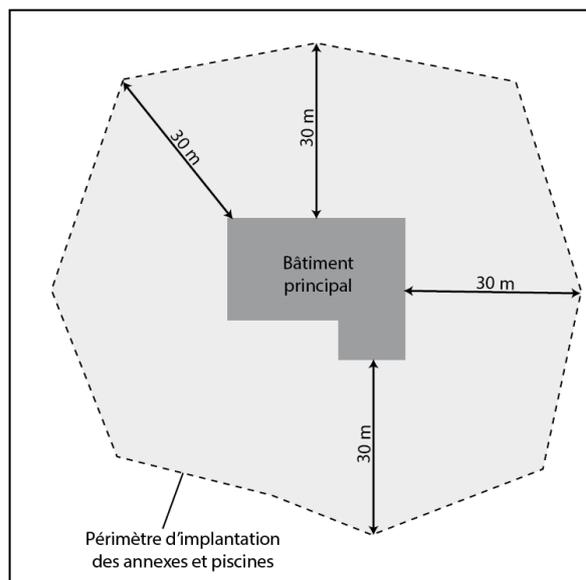
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines, qui s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

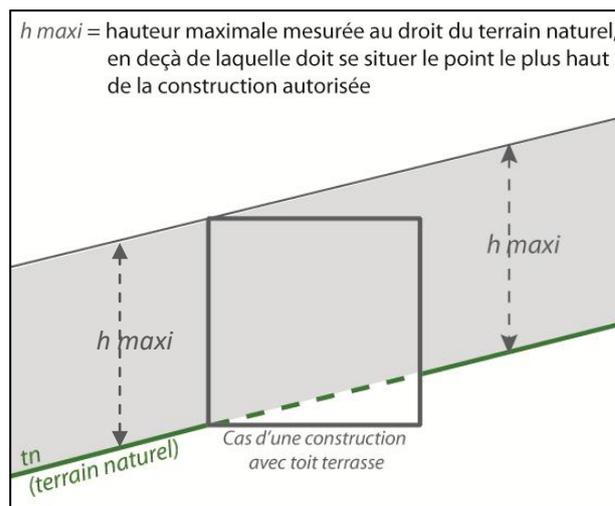
## Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.



La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres ou 2 niveaux (R+1 combles comprises)** pour les constructions à usage d'habitation et pour les autres équipements recevant du public ;
- **12 mètres** pour les constructions à usage agricole.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

### Ces limites ne s'appliquent pas :

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## A 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.**

## A 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

**Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.**

**Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.**

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 3 places.**

### **Patrimoine paysager**

**Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situé dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

La structure, la composition et la prédominance plantée des espaces verts et jardins remarquables existants repérés dans le Document graphique (pièce n°XXX du PLU) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être préservées.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toute opération d'aménagement devra s'insérer en maintenant leur qualité d'espaces paysagers dominant.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

En particulier, les arbres situés au sein des espaces verts et jardins remarquables identifiés au document graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont à conserver. Toutefois, lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, ou dans le cadre de la desserte du tènement concerné, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée entraînera de fait une obligation de replanter à 100 % les arbres détruits.

### A 2.4. Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article A3 : Equipements et réseaux

### A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

## A 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.



**Titre 5: Dispositions applicables aux zones naturelles  
dites « zones N »**

---



## ZONE N

---

### Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone comprend plusieurs secteurs repérés au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

- **un secteur NL**, correspondant à des équipements d'intérêt collectif à vocation de sports ou de loisirs existants, dans lequel seules sont autorisées certaines constructions dédiées aux sports et aux loisirs ;
- **un secteur Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif ou services publics au sein duquel seuls sont autorisés certaines constructions neuves ou extensions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- **un secteur Ni** correspondant à des activités à usage industriel ou artisanal existantes en milieu naturel, dans lequel est autorisée l'évolution mesurée de ces activités ;
- **un secteur Nh** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage aménagées, dans lequel seules sont autorisées certaines constructions spécifiquement dédiées à cette activité

La zone N est concernée par :

- **le risque Inondation** : elle est soumise au règlement du **PPRI de la Loire, la Borne, le Dolaizon et leurs affluents**, approuvé par arrêté préfectoral du 28 septembre 2015. (Annexes du PLU) ;
- **le risque Retrait / Gonflement des Argiles** : elle est soumise au Plan de Prévention du Risque Retrait-Gonflement des Argiles, approuvé le 30 septembre 2014, à valeur de servitude (PM1 - Annexes du PLU)
- **un aléa Mouvement de terrain**
- **les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** (voir Annexe du PLU),
- **plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N sauf stipulations contraires.



## Article N1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

### N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

#### Sont interdits :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception du secteur Nh
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à l'exception du secteur Ne ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, à l'exception du secteur Ne ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs, à l'exception des secteurs Ne et NL ;
- Les autres équipements recevant du public à l'exception des secteurs NL, Ne et Nh;
- Les exploitations forestières et agricoles ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des industries et entrepôts au sein du secteur Ni ;

### N 1.2. Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

#### Sont admis sous conditions et sous réserve des dispositions relatives au PPRN :

- Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs de corridors écologiques identifiés dans le Document graphique (pièce n°04 du PLU) au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :
  - **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés\*** dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.
  - **Les exhaussements et affouillements de sol\*** nécessaires à des constructions existantes ou autorisées dans la zone
  - **Les travaux suivants concernant les constructions à usage d'habitation existantes** à la date d'approbation du PLU (sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et que l'emprise au sol\* soit au moins égale à 60 m²) à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
    - **la réfection\* et l'adaptation\*** sans changement de destination des constructions à usage d'habitation existante dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher\*;
    - **l'extension\*** des constructions pour un usage d'habitation :
      - o Dans la limite d'une extension par tènement,
      - o Dans la limite de 40 m² d'emprise au sol,
      - o Dans la limite de 200 m² de surface de plancher\* après travaux au total.
  - **les annexes\*** lorsqu'elles sont liées aux habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 40 m² d'emprise au sol\*;
  - **les piscines\*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une piscine par tènement.

- Dans le secteur NL :
  - Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à des activités de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  
- Dans le secteur Ne :
  - Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les autres équipements recevant du public dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Les équipements sportifs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  
- Dans le secteur Ni :
  - L'extension des constructions à usage industriel existantes, dans la limite d'une par tènement et de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
  
- Dans le secteur Nh:
  - Les constructions neuves ou travaux sur constructions existantes (tels que réfection, adaptation ou extension) à usage de logement, à condition qu'il s'agisse de constructions destinées à loger ou abriter les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou le fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, et sous réserve de ne pas excéder 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux
  - Les constructions à usage d'hébergement, à condition d'être liés à l'activité de l'aire d'accueil des gens du voyage
  - Les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à l'activité d'aire d'accueil des gens du voyage

### N 1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

**Mixité sociale :**

Non règlementé.

**Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

## Article N2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

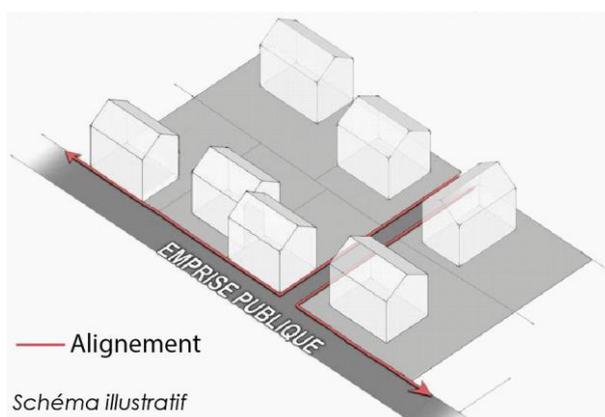
### N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement\*.

**Sont compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,40 mètre.

**Ne sont pas compris dans le calcul du retrait**, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est au plus égale à 0,40 mètre et à condition qu'ils n'entravent pas à un bon fonctionnement de la circulation.



Les dispositions décrites ci-dessous s'appliquent aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation publique ; dans le cas d'une voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement\*.

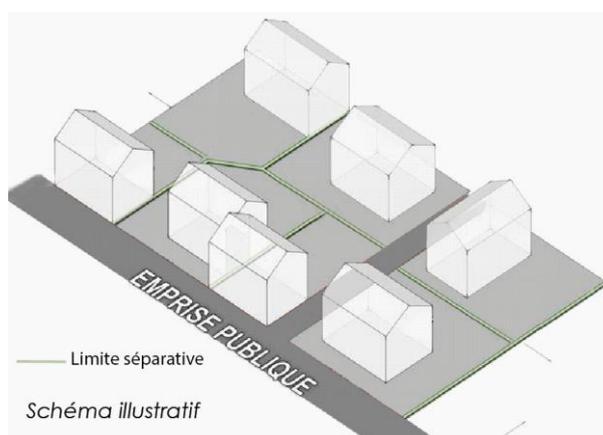
Le long des voies et emprises publiques, les constructions s'implanteront **avec un retrait minimum de 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou futur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux piscines, qui s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est à dire les limites latérales et de fond de parcelle.



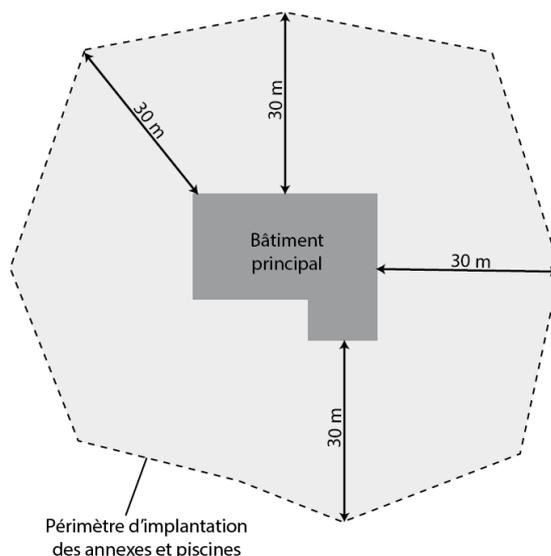
Les constructions s'implanteront avec un retrait minimum de **4 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés ;
- aux aménagements\* de constructions existantes implantées différemment de la règle générale ;
- aux piscines, qui s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## Implantation des constructions sur un même tènement

Les constructions à usage **d'annexes à l'habitation** et de **piscines** s'implanteront dans un périmètre de **30 mètres** par rapport au bâtiment principal. Cette distance est comptée en tout point de la construction principale.



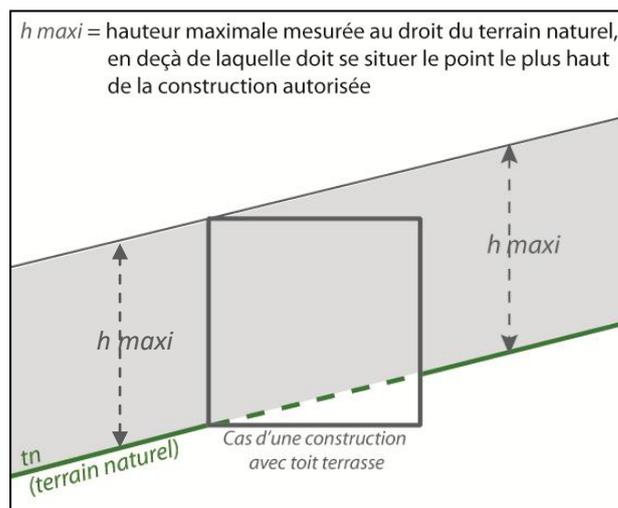
## Hauteur des constructions

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- **7 mètres ou 2 niveaux (R+1 combles comprises)** pour les habitations et les hébergements
- **10 mètres** pour les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public.

Des hauteurs différentes pourront être imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.



**Ces limites ne s'appliquent pas :**

- aux dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques,
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics\* dont la nature ou le fonctionnement suppose une hauteur différente,
- dans le cas de travaux d'aménagement\* et d'extension\* de constructions existantes ayant une hauteur différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la construction existante.

## N 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lequel les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir)

**Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions.**

## N 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone,
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée,
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant afin de la mettre en valeur,
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

**Les aires de stationnement nouvellement créées seront plantées d'arbres de haute tige à hauteur d'1 arbre pour 3 places.**

### **Patrimoine paysager**

**Espaces verts, parcs et jardins repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ou situés dans un secteur d'intérêt patrimonial repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage général**

Les présentes règles s'appliquent sur **les espaces verts, haies et masses boisées** constitués de végétation haute tige dont la présence participe à la qualité du paysage agro-naturel.

Ils sont repérés sur le document graphique.

La masse de haute tige doit être conservée ou renouvelée.

Les éléments d'accompagnement, arbres et groupes d'arbres identifiés au plan sont à conserver ou à replanter en cas d'arrachage.

Toutes les installations qui porteraient atteinte à l'unité boisée, au développement de la végétation et à l'ambiance « naturelle » de l'ensemble sont interdites.

## N 2.4. Stationnement

---

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables (surfaces éco-aménageables telles que gravier, stabilisé ou terre armé, pavé drainant ou à joints engazonnés...).

## Article N 3 : Equipements et réseaux

### N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante. Elles sont cependant applicables en cas de changement de destination\* de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

#### Accès\* :

Toutes opérations et toutes constructions doivent comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants:

- la **topographie et la configuration des lieux dans lesquels** s'insère l'opération ou la construction,
- la **nature des voies** sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- le **type de trafic** généré par la construction ou l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- **les conditions** permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

**Le nombre des accès** sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

#### Voirie\* :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des **caractéristiques techniques adaptées aux usages** qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

En outre, les voiries doivent être **dimensionnées en tenant compte des flux** automobiles et modes doux, des besoins en stationnement.

Toute voie nouvelle doit être **adaptée à la morphologie du terrain** d'implantation de la construction, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante.

## N 3.2. Desserte par les réseaux

### **Eau :**

Lorsqu'il existe un réseau d'alimentation en eau potable, le raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité à ce réseau est obligatoire.

En l'absence de réseau d'eau potable, des dispositions techniques permettant l'alimentation des constructions sont autorisées dans le cadre de la réglementation en vigueur.

### **Assainissement :**

#### Eaux domestiques :

Lorsqu'il existe un réseau public d'assainissement, le **raccordement des constructions à usage d'habitation ou d'activité dès lors qu'elles émettent des effluents est obligatoire.**

**L'évacuation** des eaux usées dans ce réseau **peut être subordonnée à un traitement spécifique** préalable.

**En l'absence de réseau public d'assainissement**, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux non domestiques :

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant mise à l'égout, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

**Nota :** Pour tout projet de construction ou d'aménagement, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

## **Titre 6: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

---



## **1- DISPOSITIONS GENERALES**

La réglementation applicable à l'aspect extérieur des constructions conditionne la conservation et l'harmonie du cadre urbain. Les travaux de toute nature, qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement mettant en cause les parties extérieures sur rue ou sur cour des immeubles existants, lui sont soumis.

Enfin, elle s'applique **aux constructions neuves de toute nature, quelle que soit leur destination, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics.**

Ainsi, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont 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 urbaines majeures, les demandes d'autorisations d'urbanisme pourront être refusées, ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS ET ESPACES VERTS SITUÉS DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER**

**En application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, des dispositions spécifiques s'appliquent en outre :**

- **aux constructions neuves et aux travaux de toute nature** (qu'ils soient d'entretien, de réparation, d'aménagement) **affectant les constructions existantes situées dans les secteurs d'intérêt patrimonial** repérés au Document graphique (faubourgs et ville XIXème, hameaux anciens, plateau bocager d'Ours - secteur Ap)
- **aux éléments bâtis à préserver** repérés au Document graphique, **qu'ils se situent à l'intérieur ou en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial.**
- **aux espaces verts et jardins existants**, dont la structure, la composition et la prédominance plantée devront être conservées.

En particulier, **un permis de démolir devra obligatoirement être déposé en préalable à tout projet de démolition totale ou partielle d'un édifice bâti à préserver ou d'une construction située au sein d'un secteur d'intérêt patrimonial.**

**La démolition totale ou partielle d'un édifice bâti à protéger est en revanche interdite, sauf dans les cas suivants :**

- en cas de sinistre ayant affecté la structure du bâtiment
- en présence d'un arrêté de péril
- dans le cas où le clos et le couvert ne sont plus assurés (état de ruine)

## **2- INTEGRATION DANS LE SITE**

En référence à l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

**L'insertion de la construction** dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, et prendre en compte l'environnement urbain et bâti pré-existant ;

**L'implantation des constructions** devra **s'intégrer dans l'ordonnement de la structure urbaine** (rue, parcellaire, bâti existant, etc) ;

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type **régional affirmé étranger à la région** sont **interdites** (exemple : mas provençal, chalet, style Louisiane, etc) ;

**Sont également interdits :**

- **l'imitation de matériaux** (fausses briques, faux pans de bois...)
- **les matériaux de toiture et de revêtements réfléchissants**, notamment les étanchéités réfléchissantes utilisées comme finition ou réparation de toitures-terrasses

**Doivent en outre être recouverts d'un enduit**, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

## 3- ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL ET ORIENTATION

Les **mouvements de sols (déblais et remblais)** susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Les dispositifs visant à améliorer l'insertion paysagère de certaines constructions (type merlons plantés) pourront en revanche être acceptés.

Dans le cas d'un terrain en pente, et lorsqu'une construction nécessite la réalisation de mouvements de terre, l'équilibre déblais/remblais du sol fini devra être recherché.

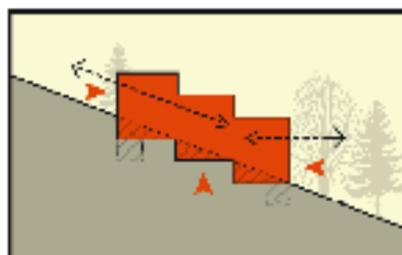
Cette disposition pourra ne pas s'appliquer aux constructions à usage agricole ainsi qu'aux rampes d'accès des garages.

Les déblais et remblais pourront être confortés par un mur dont le traitement et l'aménagement des abords devront participer à sa bonne intégration dans le site.

Ils pourront en outre être végétalisés et maintenus au moyen d'un dispositif biodégradable (de type toile de coco, toile de jute...)

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement sont préférables aux talus dans les terrains pentus.

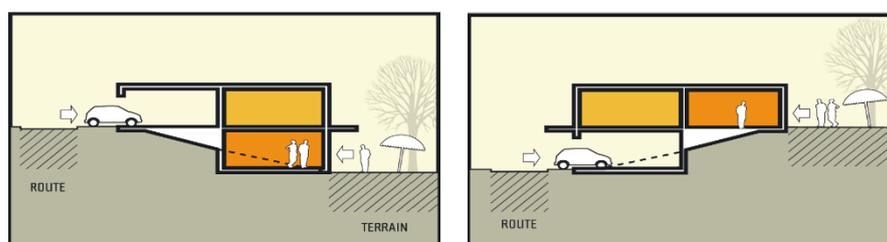
🔗 **Illustration de la règle** : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente



Source : *Habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

Les **différents aménagements** tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc. devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

🔗 **Illustration de la règle** : mini-série l'impact de l'accès voiture



Source : *habiter en montagne référentiel d'architecture* (PNRV ; PNRC CAUE 38, 73)

**Les enrochements apparents sont interdits.** Seuls les ouvrages de soutènement de petits éléments, manipulables à bras d'homme sont autorisés, à l'image des murs de pierres sèches, des maçonneries de moellons enduits. Les gabions sont autorisés.



*Enrochement de type cyclopéen*



Muret en gabion

## 4 - CLOTURES

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait.

Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité.

En conséquence, **il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.**

Dans le centre ville, en particulier, la clôture permet, lorsque le bâti n'est pas continu, d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

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

**Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.**

**L'harmonie doit être recherchée :**

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, etc.) avec la construction principale.

**Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'exploitation agricole.**

### **DANS TOUTES LES ZONES DU PLU**

**Les portails** seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers).

Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale.

Dans toutes les zones, lorsque la différence de niveau entre deux fonds privés voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,60 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.

Sont interdits

- les associations de **matériaux hétéroclites**,
- **l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert** : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris...
- **tout type de pare vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives.**

*>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits*



**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES AU SEIN DU SECTEUR Ap OU DANS UN DES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL ET AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER**

Les murs en pierres situés au sein du secteur Ap, dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié au Document graphique ou figurant en tant qu'élément bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur.

Toutefois, leur **destruction partielle est admise, dans la limite d'un percement par mur, et à condition qu'il s'agisse de créer un accès** (sans aucun autre accès alternatif possible) à une construction existante ou à un projet de construction autorisée dans la zone.

**CAS PARTICULIER DE LA ZONE INONDABLE**

Seules sont autorisées comme clôtures :

- les haies vives
- les grillages
- les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 mètres.

Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol.

De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

**DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER (EN DEHORS DES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL REPERES AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET DES ZONES D'ACTIVITES DEFINIES AUX ARTICLES U1.1 ET U1.2)**

Les clôtures prendront la forme :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale **de 1,80 m**



V



V

*Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage*

- soit d'un **muret d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. **La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m.** Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'un **mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m**, réalisé en pierres ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couvertine. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m.

**DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER**

**Les clôtures neuves à l'alignement sur voie et emprises publiques prendront la forme d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m**, réalisé en matériaux identiques à la construction principale sur l'ensemble de la hauteur. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut, la hauteur est limitée à 2 m.

Les murs seront en outre recouverts d'un enduit lorsqu'ils sont réalisés au moyen de matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...

**Les clôtures en limite séparative peuvent prendre la forme :**

- **soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie en ouvrage de serrurerie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- **soit d'une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**.

Ces dispositifs peuvent s'accompagner d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m de hauteur et 6 m de longueur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m.

**DANS LES ZONES D'ACTIVITES DEFINIES AUX ARTICLES U1.1 ET U1.2 :**

Les clôtures prendront la forme :

- **soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,60 m.

**DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.

Les clôtures prendront la forme :

- soit d'une **haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage** d'une hauteur maximale de **1,80 m**,
- **soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m** surmonté d'un **dispositif à claire-voie** de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. **La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m**. Les panneaux pleins sont interdits,
- **soit d'une structure filaire.**

## **5- ASPECT GENERAL DES CONSTRUCTIONS**

### ***DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER***

**La construction neuve, l'extension, la réhabilitation d'un bâtiment situé dans un secteur d'intérêt patrimonial ou d'un édifice bâti à préserver doit procéder d'une technologie harmonique de celle du bâtiment patrimonial** en ce qui concerne la couverture, les ouvertures, le volume, la toiture, l'aspect des matériaux.

### **VOLUMETRIE :**

Les constructions doivent présenter une **simplicité de volume** avec une **recherche architecturale**.

Les caractéristiques dimensionnelles de chaque construction seront définies par analogie avec les constructions avec les typologies traditionnelles existantes. Si la composition des plans, l'organisation des volumes intérieurs sont libres, ils seront guidés par le respect de l'échelle à donner aux façades.

Les extensions de type vérandas pourront être autorisées dans la mesure où elles sont intégrées de façon harmonieuse au bâtiment et en cohérence avec la volumétrie du bâtiment et la composition du jardin.

### **TOITURES :**

#### **Pour l'ensemble des constructions**

**Les ouvertures non intégrées à la pente du toit** sont interdites.

**Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux** situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **Constructions à usage d'habitation**

##### **Toitures à pente et sens de faitage**

**Les toitures pourront avoir deux ou quatre pans par volume avec une pente comprise entre 30% et 55%** dans le sens convexe.

Les toitures présentant trois ou quatre pans ne sont autorisées que pour le volume principal et sous réserve que la hauteur du bâtiment à l'égout de toiture, en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol fini soit au moins égale à 6 mètres et que la longueur du faitage soit au moins égale à 3 mètres. Le faitage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

##### **Les toitures seront couvertes :**

- de tuiles creuses, canal ou mécanique plates cote centrale losangée de ton rouge, en harmonie avec l'existant. Elles doivent de préférence être en terre cuite ou de matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- de zinc

**Les toitures à une pente** sont autorisées :

- pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante. Les annexes pourront avoir un pan de toiture.
- dans le cas d'une construction implantée sur une pente supérieure à 15 %.

Lorsque la construction est réalisée en limite séparative, le sens de faitage doit être perpendiculaire à cette limite, à l'exception des constructions à usage de stationnement en batterie dont le faitage peut être parallèle à la limite.

Dans le cas d'une implantation à l'angle de deux limites, cette disposition s'applique sur la plus longue des deux limites.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

### Toitures terrasses

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

#### *DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER*

- **Au sein de la ville "XIX<sup>ème</sup> siècle", située en première couronne du centre ancien (ceinte par la voie ferrée) :**
  - les toitures pourront être recouvertes d'ardoises ;
  - les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :
    - qu'elles soient limitées à 20 % de la surface totale de toiture dans le cadre d'immeubles collectifs ;
    - dans le cadre de logements individuels qu'elles soient contenues à un volume annexe et aménagées et directement accessibles depuis une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques), ou qu'elles servent à la jonction de deux volumes.
- **Les fenêtres de toiture** sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes
  - Elles doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture.
  - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
  - Leur nombre sera limité à 1 pour 20 m<sup>2</sup> de toiture, et leur taille à 78\*98 cm.
- **Pour le bâti ancien** et en cas de changement de toiture, les tuiles seront creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). La teinte des tuiles sera rouge naturel ou rouge vieilli.  
Les rives de toitures seront traitées de façon traditionnelle, au moyen de deux tuiles recouvertes. Les tuiles à rabat seront proscrites.
- Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.  
Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant ;

### Constructions à usage d'activité dont l'activité agricole

Des pentes inférieures à 30% sont autorisées. Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance.

## **FACADES**

**Toutes les façades de la construction doivent être traitées avec le même soin.**

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

La composition de la façade doit **prendre en compte le rythme des façades des constructions avoisinantes** et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature des constructions avoisinantes, la densité et les proportions des baies des constructions voisines.

A l'exception des façades implantées sur limite séparative, les façades des constructions donnant sur rue, qu'elles soient édifiées à l'alignement ou en retrait, ne pourront être aveugles.

**En présence d'immeubles de grande longueur**, cette dernière devra faire l'objet d'un "**séquençage**", au moyen :

- d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel) et/ou en hauteur ;
- de variations de teintes et/ou de matériaux de revêtement de façade (enduit, bardage...).

### **Gaine de cheminée**

Les gaines de cheminée en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique dûment justifié. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

### **Descente d'eaux pluviales**

Elles seront placées de façon à être le moins visible possible

### **Tuyauterie**

Aucune tuyauterie, autres que les descentes d'eaux pluviales, ne pourra être placée en façade

### **Linteau et pilier**

En construction neuve, les linteaux cintrés sont interdits et les piliers seront sobres (ni colonne, ni chapiteau)

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER

- **Les travaux sur bâtiments anciens respecteront les caractéristiques initiales de la construction** : proportion des ouvertures, matériaux ... Les techniques mises en oeuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent ainsi être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

### En cas de restructuration d'un ou plusieurs immeubles (y compris la surélévation) :

- la volumétrie générale doit rester sobre;
- le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles;
- le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine;
- les éléments de façade rajoutés ou remplacés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.
- **les extensions, adjonctions** devront, si elles ne sont pas en pierres, **recevoir un enduit** dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants ;

**Les percements nouveaux** pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction.

**Pour le percement de nouvelles ouvertures**, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment.

**Les ouvertures carrées** sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté.

- **Les murs en pierre de taille** seront laissés en matériaux apparents. Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle d'origine.

### ▪ Les menuiseries

Elles présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

**Les volets roulants sont interdits. Les volets à battants** devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble.

**Les jalousies et brises soleil orientables** sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin.

**Les teintes des menuiseries** seront en harmonie avec les teintes des façades

Les **gardes corps** devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ;

La création d'ouvrages en saillie (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés

**Les conduits de cheminée anciens** seront à conserver et à restaurer. La configuration des nouveaux conduits sera conforme aux dispositions d'origine (boisseau de proportion rectangulaire) ;

### ▪ Le traitement des rez-de-chaussée :

L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur du rez-de-chaussée et de l'entresol.

L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes.

L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.

Les accès aux immeubles depuis l'espace public devront être conservés et traités avec qualité.

L'aménagement de devantures dans un immeuble ancien doit comporter obligatoirement la restauration des piédroits des arcs ou des linteaux.

Les devantures en applique peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- immeuble ne comportant pas à l'origine de baies aménagées,
- arcades ou baies très détériorées et ne présentant qu'un intérêt architectural limité.

Dans tous les cas les devantures ne doivent pas dépasser le cordon séparant le rez-de-chaussée ou l'entresol de l'étage. Il est interdit de prolonger le traitement chromatique ou décoratif des commerces du rez-de-chaussée à la totalité de la façade.

Les systèmes d'occultation ou des clôtures des boutiques sont autorisés à condition d'être dissimulés en position d'ouverture, sauf impossibilité technique.

En rez-de-chaussée, les bannes mobiles sont autorisées dans les limites des règlements et des autorisations de voirie, aux conditions suivantes :

- être motivées par l'ensoleillement,
- être situées à l'intérieur des arcades d'intérêt architectural, ou au-dessus des linteaux dans le cas de moindre intérêt architectural de l'encadrement,
- être adaptées à la trame des rez-de-chaussée commerciaux.

### ▪ L'isolation rapportée par l'extérieur

Les isolations rapportées par l'extérieur (autres que les enduits isolants) ne pourront pas être autorisées sur les façades donnant sur l'espace public et/ou dotées de modénatures.

## **6- ENERGIES RENOUVELABLES**

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

**L'implantation de panneaux solaires** devra faire l'objet d'un soin particulier:

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

- En toiture, ces panneaux seront intégrés à la pente de la toiture et dans son épaisseur. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

### ***DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUEES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER***

Les **équipements liés aux énergies renouvelables** (capteurs solaires, ...) ne pourront être intégrés sur les édifices bâtis à préserver.

En dehors des édifices bâtis à préserver, et à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, ces équipements intégrés à la pente des toitures et dans leur épaisseur devront être d'une teinte homogène (incluant les cadres et supports) et similaire aux matériaux de couverture. Ils ne pourront être implantés en façade.

## **7- ELEMENTS TECHNIQUES**

**Les gaines, tubes et câbles d'alimentation et d'évacuation** sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes d'eaux pluviales et l'éclairage public.

Les branchements des réseaux doivent être enterrés.

**Les équipements techniques liés aux réseaux assurant la transmission d'informations par voie aérienne et nécessitant l'installation d'ouvrages ou d'équipements permettant d'assurer l'émission, la transmission et la réception de ces données** (antennes, paraboles...) sont interdits en façade et en toiture sur rue et doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

**Les moteurs de VMC, de pompes à chaleur, de climatisation...** sont interdits en façades sur rue, façades latérales et pignons visibles depuis la rue.

En outre, ils ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti. Il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public :

- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures, et éventuellement habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les dissimuler.

## **8- ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**

Elles doivent être conformes aux dispositions de protection du cadre de vie du Code de l'Environnement (articles L 581.1 et suivants) et au règlement local de publicité en vigueur.



## Titre 7: Définitions

---



### Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### Adaptation

Voir aménagement.

### Affouillements et exhaussements de sol

Les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m<sup>2</sup>, ou à permis d'aménager si leur hauteur est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

### Aires de stationnement ouvertes au public

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

### Aires de jeux et de sports ouvertes au public

Les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports sont soumis à permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

### Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

### Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

### Annexe

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

### Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

## Caravane

Tout véhicule terrestre habitable qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1<sup>er</sup> et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

## Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

## Clôture

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

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

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les débords de toiture inférieurs à 0,40 m, les annexes d'une superficie inférieure à 10 m<sup>2</sup> et les piscines ne sont pas compris dans l'emprise au sol.

## Défrichement

Au titre de l'article L341-1 du Code forestier, constitue un défrichement « toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Constitue également un défrichement « toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique ».

En revanche, la destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre.

## Dépôts de véhicules

Dépôts de plus de 10 véhicules, non soumis au régime de stationnement des caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est d'au moins dix unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

### Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions,

- les balcons en saillie et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,40 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions annexes.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions les clôtures les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 mètres, les piscines.

### Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### Garages collectifs de caravanes

Voir dépôts de véhicules.

### Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111-32 du Code de l'Urbanisme.

### Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

### Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

## Logement abordable

La notion de logement abordable recouvre les différents types de logements suivants :

- Logements locatifs aidés par un prêt financé par l'Etat (type PLAI, PLUS, PLS)
- Logements locatifs privés conventionnés à loyer maîtrisé (type logements conventionnés OPAH)
- Logements en accession aidée à la propriété (type PSLA)
- Logements adaptés aux personnes âgées ou handicapées, non médicalisés, mais disposant d'une offre de service en accompagnement (gardiennage, permanences médico-sociales, services et commerces ambulants, service de restauration ou de livraison de repas, activités de loisirs...)

## Opération d'aménagement d'ensemble

Soumettre à opération d'ensemble un secteur du PLU signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

## Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

## Parcs d'attractions

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Ces installations sont soumises au permis d'aménager lorsque leur superficie dépasse les 2 hectares.

## Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

## Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

### Stationnement de caravanes

Le stationnement des caravanes (autres que celles utilisées à l'usage professionnel ou constituant l'habitat permanent de son utilisateur) peut être interdit quelle qu'en soit la durée dans les conditions fixées par les articles

Si tel n'est pas le cas, le stationnement de six caravanes au maximum, sur un terrain\*, pendant moins de trois mois par an, consécutifs ou non, n'est pas subordonné à autorisation municipale.

Au-delà de ce délai, le stationnement doit faire l'objet d'une autorisation délivrée par le Maire, sauf si le stationnement a lieu :

- sur un terrain\* aménagé susceptible d'accueillir les caravanes,
- dans les bâtiments et remises et sur les terrains\* où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

### 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 :

- 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 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre
- 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 au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, 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.

### Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

### Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs doit être précédée de la délivrance d'un permis d'aménager (R.421-19c du code de l'urbanisme).

### Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

## Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions, dont la hauteur.

## Volume secondaire

Par extension, un volume secondaire se démarque du volume principal de la construction par une valeur inférieure dans au moins deux des trois dimensions suivantes : hauteur, longueur, largeur.

Il peut s'agir : d'une extension de moindre hauteur et longueur que la construction principale, d'une véranda ou terrasse couverte...

Les volumes secondaires se sont pas soumis aux règles de hauteur minimale imposées dans certaines zones.