



P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROUVE LE 31 MARS 2005

MODIFICATION N° 1 APPROUVEE LE 7/11 ET 10/12/2007
REVISION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 12/12/2008
REVISION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE 16/10/2009
REVISION SIMPLIFIEE N° 3 APPROUVEE LE 18/06/2010
REVISION SIMPLIFIEE N°6 APPROUVEE LE 17/12/2010
REVISIONS SIMPLIFIEES N°5, 7, 8, 9 APPROUVEES LE 24/06/2011
REVISION SIMPLIFIEE N° 11 APPROUVEE LE 29/06/2012
REVISION SIMPLIFIEE N° 10 APPROUVEE LE 19/10/2012
MODIFICATION N° 2 APPROUVEE LE 19/10/2012
MODIFICATION N° 3 APPROUVEE LE 10/10/2014
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 01/04/2015
MODIFICATION N° 4 APPROUVEE LE 21 DECEMBRE 2015
MODIFICATION N° 5 APPROUVEE LE 22 décembre 2016
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 APPROUVEE LE

4 – REGLEMENT (extrait)

SERVICE URBANISME DE LA VILLE DU PUY EN VELAY – 1 PLACE DU MARTOURET
BP 20317 – 43011 LE PUY EN VELAY CEDEX

TEL : 04.71.04.07.92

FAX : 04.71.04.08.20

www.mairie-le-puy-en-velay.fr

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit du Centre Ville délimité par la voie ferrée réalisée au 19ème siècle, qui encadre la vieille ville historique (périmètre en secteur sauvegardé, hors P.L.U).

Ce quartier, à forte densité, est caractérisé par la mixité des fonctions urbaines (habitat, commerce, services, artisanat).

Les constructions sont édifiées à l'alignement, en continuité le long des rues, à l'exception du secteur UAp (Pensio) où les constructions pourront être édifiées en retrait.

La constructibilité est limitée en cœur d'îlot, afin de préserver les espaces verts.

La préservation d'une architecture du 19ème siècle, bien représentée dans cette partie de la ville, donne lieu à un inventaire présenté sur les documents graphiques et à des prescriptions particulières dans le cadre du 7° de l'article L 123.1.

Un périmètre est mis à l'étude sur une partie des emprises ferroviaires, en extension du centre ville, avec pour objectifs de désenclaver la gare, de créer un pôle intermodal, d'implanter des activités économiques et de construire de l'habitat. En application de l'article L 123.2 du code de l'Urbanisme, les constructions ou installations de plus de 50 m² de surface de plancher y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global.

Un secteur UAc (secteur espaces centraux) est délimité aux documents graphiques. Ce secteur correspond en grande partie aux bâtiments et équipements à vocation publique.

Un secteur inondable UAI est délimité. Il prend en compte les dispositions du Plan d'Exposition au Risque d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 1989. De même, un secteur inondable UA1i est délimité en entrée Nord Est de ville. Il permettra d'accueillir un ensemble de logements, bureaux, commerce et services tout en densifiant le stationnement.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrains ou à des risques d'effondrement liés à la présence d'anciennes extractions souterraines, sont soumis à des dispositions particulières.

En raison des servitudes de protection des monuments historiques et des monuments naturels et sites (site inscrit de Le Puy-en-Velay/Polignac), les permis de construire sont soumis à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

En application de l'article L 123.1 14ème alinéa, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

1.1 – Dispositions générales :

Sont interdits :

- les bâtiments à vocation agricole,
- les bâtiments pour activités industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) soumise à autorisation,
- l'aménagement et la pratique du camping
- les installations constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2 m² ou que leur hauteur dépasse 1.5 mètres,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés,
- les carrières et ballastières (l'ouverture et l'exploitation).

1.2 – Dispositions particulières :

- Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés définis par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, les demandes de défrichements prévues à l'article L 311.1 du code forestier, sont irrecevables en application des dispositions de l'article L 130.1 – 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme.

- Zones inondables

En secteur UA_i , sont interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de référence (cote de la cure centennale majorée de 30 cm),
- tout changement de destination des bâtiments existants qui engendrerait une vulnérabilité supérieure à l'existant,
- le stockage de produit toxique, polluant ou sensible à l'humidité au-dessous de la cote de référence.

En secteur B2 du P.E.R.I., sont en outre interdits :

- toute construction dont le coefficient d'obstruction à l'écoulement des eaux (rapport entre la largeur de la construction située perpendiculairement au flux du courant et la largeur de la parcelle en zone bleue) dépasse 0.50,
- tout remblaiement,
- toute clôture dont la hauteur comptée à partir du terrain naturel est supérieure à 0.40 mètre,
- toute haie perpendiculaire au flux du courant ou susceptible d'apporter une gêne à l'écoulement des eaux,
- les équipements et établissements dont la liste est annexée au règlement du P.E.R.I.

En zone rouge du P.E.R.I., sont en outre interdits :

- toute augmentation de volume et tout aménagement intérieur des biens et activités existants augmentant la vulnérabilité à l'inondation,
- tous travaux, dépôts, stockages, constructions, implantations de biens et activités de quelque nature qu'ils soient, à l'exception de ceux admis sous conditions à l'article UA2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Dispositions générales :

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de quelques destinations que ce soit sous réserve des dispositions de l'article UA1 et à condition que :
 - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de nuisance ni de risque pour la sécurité (incendie, explosion, pollution...)
 - leur insertion dans l'environnement, leur impact visuel et le traitement des accès et des abords soient particulièrement étudiés,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) soumises à déclaration,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transports de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...),
- les dépôts nécessaires à l'exercice des activités économiques, sous réserve que des mesures soient prises pour les masquer.

2.2 – Dispositions particulières :

- Immeubles du 19ème siècle

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage sur les bâtiments du 19ème siècle identifiés dans le cadre de l'article L 123.1.7è du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, et non soumis à un régime d'autorisation, sont soumis à autorisation préalable en application de l'article L 442.2 au titre des installations et travaux divers.

- Périmètre à l'étude

Un périmètre à l'étude est porté aux documents graphiques. En application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, les constructions, installations ou extensions de plus de 50 m² de surface de plancher y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global.

- Espaces boisés classés

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés définis par l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Zones inondables

En secteur UA_i, l'autorisation de construire sera subordonnée au respect des prescriptions spéciales demandées par le service gestionnaire chargé de faire appliquer les dispositions du P.E.R.I.

En zone rouge du P.E.R.I., sont admis sous conditions :

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités implantés à condition de ne pas engendrer une vulnérabilité supérieure à l'existant et de ne pas aggraver les inondations à l'amont ou à l'aval,
- les travaux destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation,
- les espaces verts respectant la topographie du terrain naturel,
- les différents ouvrages hydrauliques ou annexes (prises d'eau, captages, rejets...) régulièrement autorisés et qui n'influent pas sur la ligne d'eau de la crue de référence.

En secteur B2 du P.E.R.I., sont en outre admis sous conditions :

- toute construction à usage d'habitation dont le niveau habitable est situé au-dessus de la cote de référence (cote de la crue centennale majorée de 30 cm),
- toute construction à usage commercial dont les appareillages, équipements et éléments sensibles à l'eau sont situés au-dessus de la cote de référence,
- les extensions telles que le coefficient d'obstruction à l'écoulement des eaux (rapport entre la largeur de la construction située perpendiculairement au flux du courant et la largeur de la parcelle en zone bleue) n'excède pas 0.50 (ce coefficient prendra en considération les constructions existantes).

Sur le reste du secteur UAi, sont en outre admis sous conditions :

- la construction de murs de protection destinés à éviter une discontinuité dans les protections existantes.

- Zones de cavités souterraines (anciennes exploitations de gypse ou pierre à chaux)

Les secteurs à présence probable d'extractions souterraines figurant aux documents graphiques nécessitent des reconnaissances géotechniques complémentaires, à charge du pétitionnaire, et une mise en œuvre des dispositions constructives définies sur la base des résultats des reconnaissances.

Sur les secteurs d'extension possible d'extractions souterraines figurant aux documents graphiques il convient d'adapter la structure des constructions pour garantir leur stabilité en cas d'affaissement, éventuellement sur la base de reconnaissances géotechniques complémentaires à charge du pétitionnaire et d'une mise en œuvre des dispositions constructives définies sur la base des résultats des reconnaissances.

- Zones de mouvements de terrains

Les secteurs à présomption d'instabilité moyenne à très élevée figurant aux documents graphiques nécessitent une étude géotechnique préalable pour la mise en œuvre des dispositions constructives adaptées.

Sur les secteurs à présomption d'instabilité faible, cette étude géotechnique préalable sera nécessaire pour les opérations d'ensemble et les terrassements de forts volumes.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 – Dispositions générales

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou à une voie privée ouverte à la circulation d'une emprise minimum de 5 mètres.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et à l'importance des immeubles qu'ils doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains. Les passages sous porche auront une hauteur d'au moins 3.50 mètres et les véhicules des services d'incendie pourront parvenir à moins de 8 mètres d'une façade de la construction.

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera aménagé sur la voie où la gêne pour la circulation générale sera la moindre.

Les accès particuliers doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

3.2 – Dispositions particulières

Secteur UAp (Pensio)

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.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable

Un système de dis connexion doit être installé dans les bâtiments artisanaux ou industriels utilisant l'eau d'adduction publique dans un quelconque procédé de fabrication.

Assainissement – Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestique dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement adapté à sa composition et à la nature des effluents.

Assainissement – Eaux pluviales :

Les eaux pluviales des toitures, et plus généralement, les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres sont convenablement recueillies et canalisées sur les terrains du projet ou vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : ruisseau, caniveau, réseau pluvial public... tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services compétents visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter les temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs (bassin de rétention, tranchée ou puits de stockage ou drainant...).

Lorsque la parcelle à aménager ne dispose pas d'exutoire pluvial (collecteur pluvial ou ruisseau) ou si celui-ci se trouve saturé au point de rejet ou à son aval, le débit de fuite après projet ne devra pas excéder le débit de fuite avant projet. Afin de respecter les débits de fuite ci-dessus, les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents.

Les hypothèses de calcul des débits et volumes pluviaux seront ceux de l'instruction technique relative aux réseaux d'assainissement des agglomérations n° 77.284 du 22 juin 1977 applicable dans la région II et les documents la remplaçant éventuellement.

Electricité – Télécommunications : Les réseaux doivent être ensevelis ou dissimulés.

Gaz : Les réseaux doivent être ensevelis ou dissimulés.

Ordures Ménagères :**Secteur UAp (Pensio)**

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.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1 – Dispositions générales :**

Les constructions sont édifiées à l'alignement des emprises publiques existantes ou à créer, ou des voies privées ouvertes à la circulation, et dans la limite d'une bande constructive d'une largeur de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Cette obligation s'applique à tous les niveaux de la construction. Cependant, un retrait au dernier niveau sur rue est autorisé pour :

- créer des terrasses accessibles, dans la limite d'une profondeur de 2.5 mètres,
- assurer la continuité à l'alignement avec un immeuble voisin existant (pignon en limite séparative)

Les balcons en saillie peuvent être autorisés, avec une avancée maximum de 0.80 m.

Les extensions représentant moins de 100 % de la surface de plancher existante sont autorisées en retrait, à l'intérieur de la bande constructive de 25 mètres.

Des constructions en sous-sol sont autorisées hors de la bande de 25 mètres, dans la mesure où la terrasse de couverture est traitée en espace vert (plantée ou engazonnée) ou aire de jeux. Dans le cas d'un terrain en pente, cette disposition peut éventuellement s'appliquer à une construction dont la façade est en rez-de-chaussée.

L'implantation de piscines non couvertes est autorisée, y compris en dehors de la bande de 25 mètres.

- Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.

6.2 – Dispositions particulières :

Secteur UAc – Secteur UA1i

Une emprise maximale de construction est portée aux documents graphiques sur une partie de la place Michelet. Cette emprise a été déclassée du domaine public par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2006.

L'implantation des bâtiments n'est pas réglementée, sauf indication contraire portée aux documents graphiques.

Secteur UAp (Pensio)

- Constructions édifiées à l'alignement (existant ou futur) :
 - o Sur la rue J.Barthélemy et la sur la rue Ronzade, les constructions seront édifiées à l'alignement.
 - o Pour les autres secteurs, les constructions seront édifiées de préférence à l'alignement.
 - o A l'alignement, si la longueur du bâti dépasse ~~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 (façades travaillées de manière à casser les volumes)...
 - A l'alignement sur le chemin de la Clède, le rez-de-chaussée pourra constituer un socle d'une longueur supérieure à 30m servant d'appui aux étages supérieurs. Dans ce cas, les étages supérieurs constitueront des volumes bien distincts, séparés les uns des autres par des percées visuelles.
 - o ~~Sur le chemin de la Clède et~~ le mail central, le linéaire de chaque façade du bâtiment principal (hors annexes en structure légère de type terrasses, dans la limite de 3m de longueur sur l'alignement) à l'alignement devra être inférieur ou égal à 15m.
 - o Lorsque les bâtiments sont édifiés à l'intersection de plusieurs voies dont les règles d'alignement sont différentes, il est admis que la construction puisse avoir les mêmes règles d'alignement sur l'ensemble du bâtiment.
- Constructions édifiées en retrait du domaine public :
 - o 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. En cas de construction ou reconstruction d'une clôture, celle-ci devra respecter les caractéristiques fixées à l'article 11 du règlement de la zone UA.
 - o 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...

Reste de la zone :

- Grandes parcelles et parcelles à morphologie urbaine particulière

Les constructions, les extensions limitées à un maximum de 50 m² de surface de plancher nouvelle, sont autorisées en retrait et hors de la bande des 25 mètres :

- sur les terrains ne présentant qu'une façade ou un accès de moins de 10 mètres sur le domaine public,
- sur les terrains nécessitant des conditions d'accès particulières au regard de la sécurité routière (voirie nationale, départementale, etc...)

- sur les terrains de plus de 2000 m² et présentant plus de 50 mètres de façade sur le domaine public. Dans ce cas, la continuité de l'alignement sur le domaine public pourra être assurée par un mur ou une clôture dont les caractéristiques sont fixées à l'article 11 (§ clôtures).

- Zone inondable

En secteur UA_i, une bande de 4 mètres de largeur à compter de la rive de la rivière Dolaizon sera maintenue libre de toute construction, mur ou haie susceptible de faire obstacle aux flux d'écoulement des eaux et de restreindre le champ d'inondation. Cette mesure ne concerne pas la création de murs de protection destinés à éviter une discontinuité dans les protections existantes.

- Implantation par rapport aux voies ferrées

Toute construction nouvelle doit être édifée à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire de Réseau Ferré de France.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – Dispositions générales :

Les constructions doivent être édifées d'une limite latérale à l'autre, en ordre continu d'alignement sur rue.

7.2 – Dispositions particulières :

Secteur UA_c – secteur UA_{1i}

La discontinuité bilatérale est autorisée quelque soit la superficie du terrain ainsi que sa longueur de façade sur le domaine public.

Secteur UA_p Pensio

Les dispositions générales ne s'appliquent pas.

Les constructions peuvent être édifées en limite séparative. Dans le cas où la construction n'est pas en limite, elle devra respecter les règles de retrait suivantes (règles cumulatives) :

- la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 3 mètres.
- 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 ($L = H > 3m$).

Reste de la zone

Dans les cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au minimum de 3 mètres et au moins égale à :

- la moitié de la hauteur de la construction ($L = H/2 > 3 m$) dans la bande de 25 mètres définie à l'article UA₆,
- la hauteur de la construction ($L = H > 3m$) en dehors de la bande de 25 mètres.

- Zone inondable

En secteur UA_i, la discontinuité bilatérale est autorisée dans le secteur B2 du P.E.R.I. (Eglise Saint-Laurent et Versepuy/Sainte Catherine) où le coefficient d'obstruction à l'écoulement des eaux est limité à 0.50.

- Grandes parcelles

Sur les terrains présentant plus de 30 mètres de façade sur le domaine public, la continuité peut être réduite à une seule limite latérale, si des ouvertures sont prévues sur le pignon.

Sur les terrains de plus de 2000 m² et présentant plus de 50 mètres de façade sur le domaine public, la discontinuité bilatérale est autorisée.

- Piscines non couvertes

L'implantation des piscines non couvertes en limite séparative est interdite. Un recul minimum de 3 mètres est imposé.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 – Dispositions générales :

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance minimum de 4 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit : $L = H/2 > 4$ m.

8.2 – Dispositions particulières :

Secteur UA_c et UA_p

Non réglementé.

Reste de la zone

- Grandes parcelles :

Sur les terrains de plus de 2000 m² et présentant plus de 50 mètres de façade sur le domaine public la distance entre deux constructions non contiguës est au moins égale à :

- la moitié de la plus grande hauteur dans la bande de 25 mètres soit : $L = H/2 > 4$ m,
- la plus grande hauteur en dehors des 25 mètres, soit : $L = H > 4$ m.

- Piscines non couvertes

Pour les piscines non couvertes, aucune disposition minimum n'est requise.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 – Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée, sauf en zone inondable.

9.2 – Dispositions particulière :

- Zones inondables

En secteur UA_i, l'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en sous-sol) ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain dans le secteur B2 du P.E.R.I. (Eglise Saint-Laurent et Versepuy/Sainte Catherine).

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dispositions générales

Hauteur relative par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées

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 3 mètres, soit : $H < L + 3 \text{ m}$.

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 édifé sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

Lorsque l'îlot est étroit (moins de 50 mètres d'épaisseur) et que la construction est édifée sur un tènement donnant sur deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large est admise sur une épaisseur maximum de 15 mètres quand la distance entre les voies est de moins de 30 mètres, sinon sur une épaisseur maximum égale à la moitié de la distance entre les voies.

Hauteur absolue

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser **16 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

La hauteur peut être portée à **19 mètres**, dans la bande de 25 mètres, lorsque :

- la hauteur à l'égout de toiture d'un bâtiment voisin est de 19 mètres ou plus
- Ou
- le dernier étage est construit en retrait (de 2.5 mètres maximum prévu à l'article 6)

Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux, dans le volume de la construction, à l'alignement sur rue, est limité :

- à 5 niveaux (R + 4, combles comprises) pour une hauteur de 16 mètres
- à 6 niveaux (R +5, combles comprises) pour une hauteur de 19 mètres.

Compte tenu de la topographie, dans l'ensemble de la zone UA, la hauteur est mesurée à l'alignement, depuis le pied de façade jusqu'à l'égout de toiture.

10.2 - Dispositions particulières :

Secteur UA_c

En cas de démolition/reconstruction d'un bâtiment isolé, la hauteur maximale à l'égout de toiture est de 16 mètres.

En cas de démolition/reconstruction ou d'extension d'un bâtiment situé à proximité immédiate (moins de 8 mètres) d'un autre bâtiment, le niveau maximal de l'égout de toiture de l'immeuble nouveau est l'égout de toiture de l'autre bâtiment.

Secteur UAp (Pensio)

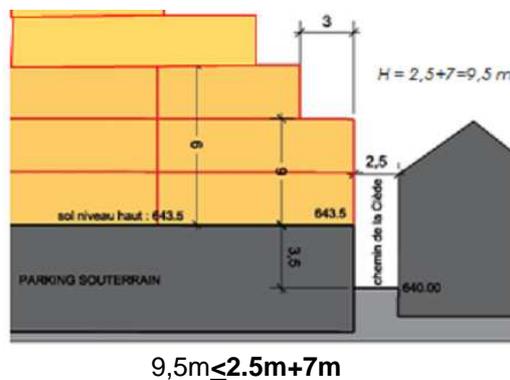
Sur ce secteur, les dispositions générales ne s'appliquent pas.

- **Chemin de la Clède (reporté aux orientations particulières d'aménagement)**

Dans le cas où la construction est à l'alignement sur le Chemin de la Clède, et **uniquement pour les parties de la construction à l'alignement**, le nombre de niveaux est limité à R + 2 (combles compris) pour une hauteur de 10 mètres à l'égout.

Aussi, des niveaux supplémentaires pourront être autorisés dans la mesure où ceux-ci sont en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement, et conformes aux règles de hauteur applicables sur le reste de la zone Uap (voir ci-dessous).

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 $H \leq L + 7 \text{ m}$.



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.

— **Ilôt A (ancien pensionnat)**

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

- **Autres secteurs de la zone UAp**

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

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

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Compte tenu de la topographie, dans l'ensemble de la zone Uap, dans tous les secteurs, la hauteur est mesurée à l'alignement, à partir terrain naturel, au point le plus bas. depuis le pied de façade jusqu'à l'égout de toiture.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.1 – Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé 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 urbaines majeures.

Tous les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone déterminée par la proximité du périmètre sauvegardé et marqué par les réalisations urbanistiques et architecturales du 19ème siècle. Ce qui implique le respect de dispositions particulières relatives à la nature des interventions envisagées :

- la réhabilitation d'immeubles anciens
- la transformation et la restructuration d'un ou plusieurs immeubles,
- la rénovation d'immeubles ou de tissus,
- la création de logements, de bureaux, de commerces et services pouvant porter sur partie d'immeubles et notamment sur les rez-de-chaussée.

- Enseignes et pré 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 de publicité restreinte approuvé par arrêté municipal du 24 janvier 1994.

- Desserte réseaux, télécommunications et installations diverses de confort

Les gaines, tubes et câbles d'alimentation et d'évacuation sont interdits en façade. Des dérogations sont possibles pour les descentes pluviales et l'éclairage public
Les branchements des réseaux doivent être enterrés.

Les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature sont interdits en façade et en toiture sur rue et doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural des immeubles.

Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation sont interdits en façade sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue.

Les équipements de captation de l'énergie solaire doivent s'intégrer harmonieusement dans la toiture.

- Matériaux, techniques et procédés interdits :

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,
- l'imitation de matériaux (fausses briques, faux pans de bois...)
- l'emploi extérieur à nu de matériaux destinés à être recouverts, sur les parements extérieurs de constructions et sur les clôtures,
- les enduits plastiques appliqués au rouleau et les enduits projetés à la tyrolienne,
- les matériaux de toiture et de revêtements réfléchissants, notamment les étanchéités réfléchissantes utilisées comme finition ou réparation de toitures terrasses.

Dispositions particulières relatives à chaque type d'intervention

La réhabilitation d'immeubles anciens (y compris travaux d'entretien et ravalement)

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent, dans la mesure du possible, être maintenus ou remplacés à l'identique. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

La transformation et la 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.

Lors de réunions d'immeubles, le rythme parcellaire ancien devra être maintenu en façade, notamment au niveau des rez-de-chaussée professionnels.

En cas de division parcellaire, chaque façade sur le domaine public aura une longueur d'au moins 10 mètres.

Les nouvelles constructions et la rénovation d'immeubles

L'expression des architectures modernes est autorisée. La liberté dans la composition et dans le choix des matériaux ne dispense pas des exigences concernant le respect du caractère du voisinage, l'intégration dans l'îlot et dans la continuité du bâti.

La création de logements, de bureaux, de commerce et services pouvant porter sur partie d'immeubles notamment sur les 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.

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.

- Clôtures

Elles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère du bâti environnant.

Elles ne doivent pas dépasser deux mètres de hauteur. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des équipements et services publics.

Les clôtures à l'alignement sur voies et emprises publiques seront constituées soit d'un mur réalisé en matériaux identiques à la construction principale, sur l'ensemble de la hauteur ou surmonté d'un grillage, soit d'une haie vive, doublée ou non d'un grillage, soit d'un alignement d'arbres.

En limite séparative, une grille ou un dispositif à claire-voie peuvent se compléter par des murs d'intimité dont la longueur ne peut dépasser 6 mètres.

11.2 – Dispositions particulières :

- Secteur UAp (Pensio)

Les clôtures constituant les limites sur voies et emprises publiques (et ne doublant pas de limite bâtie) doivent s'installer dans l'alignement du bâti. Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures existantes déjà constituées de murs en pierre pourront être conservées dans ce matériau.

Les clôtures à créer pourront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un muret de hauteur de 40cm surmonté ou non de grilles simples en serrurerie.

Elles pourront être doublées d'une haie vive d'essences locales et diverses.

Les toitures terrasses sont admises dans la mesure où elles sont accessibles (aménagées en tant qu'espace de convivialité utilisable par les occupants du logement) **ou végétalisées. Un soin particulier sera porté au type de végétalisation choisi.**

Si une opération comprend plusieurs toitures terrasses, leur traitement devra être de qualité, de manière à éviter un systématisme des constructions.

- Immeubles 19ème siècle à protéger

Les immeubles anciens faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1-7° du Code de l'Urbanisme et répertoriés sur les documents graphiques font l'objet de dispositions particulières.

Complémentaires du patrimoine historique concentré sur secteur sauvegardé, les réalisations du 19ème siècle marquent aussi durablement la physionomie de la ville et de son centre. Elles ont permis la constitution des linéaires de façades cohérents que le PADD prend comme référence pour l'extension du centre ville.

La protection de ce patrimoine comporte donc une double exigence :

- le maintien de la cohérence des linéaires de façades et de la continuité du bâti, qui permet d'approcher les références haussmanniennes et impose une prise en compte dans les interventions,
- la protection des immeubles remarquables, donnant lieu aux prescriptions particulières.

Les travaux devront contribuer à la restauration, à la restitution et à la mise en valeur des éléments de l'architecture du 19ème siècle.

Toute adaptation nécessaire à l'usage contemporain des immeubles doit s'inscrire dans une logique de valorisation du patrimoine et ne peut porter atteinte à la qualité architecturale. Les techniques mises en œuvre, comme les améliorations envisagées, doivent être adaptées à la protection du patrimoine.

Toute intervention sur ces immeubles doit préserver la composition des façades et des toitures. Les éléments constitutifs de façades et toitures doivent être maintenus ou remplacés à l'identique, sauf impossibilité technique avérée.

Les façades en pierre de taille doivent être conservées apparentes. Les maçonneries enduites à l'origine doivent rester enduites. Seuls les enduits traditionnels sont autorisés pour les réfections.

Les interventions d'entretien et les réparations courantes doivent être adaptées à la préservation de la qualité des immeubles. Les protections des éléments de façade, souvent à l'origine des dégradations tels que solins, gouttières, chéneaux, doivent être correctement entretenus et le cas échéant remplacés.

Le ravalement des façades doit participer à la restitution de la qualité d'origine des immeubles. Le nettoyage des façades et des éléments en pierre de taille ne permet pas le recours aux techniques agressives, seuls le lavage et le gommage sont autorisés.

Pour la reprise des désordres importants en façade et en toiture, il est recommandé la réalisation d'un diagnostic permettant d'en identifier les causes. Toutefois l'expression des matériaux d'origine doit être maintenue.

ARTICLE UA 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 – Dispositions générales :

Les règles ci-après sont applicables en cas de construction neuve, de création de surface de plancher ou de changement de destination.

En cas de changement de destination, il est exigé le nombre de places de stationnement correspondant à la nouvelle destination, diminué du nombre de places existantes et effectivement réalisées correspondant à l'ancienne destination considéré comme acquis.

Aucune place de stationnement n'est exigée pour des projets de modification n'entraînant ni création de surface de plancher supplémentaire, ni changement de destination des locaux existants.

La réalisation d'aires de stationnement ouvertes au public ne génère pas de surface de plancher et n'est donc pas réglementée à ce titre, mais elle est soumise à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (articles L 441.1 et 441.2 du Code de l'Urbanisme).

En cas d'impossibilité de satisfaire aux dispositions ci-après, le pétitionnaire dispose des modes de substitution prévus à l'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme :

- réalisation, acquisition d'un parc privé ou prise en concession longue durée dans un parc public de places de stationnement automobile,
- sinon, versement d'une participation financière.

Véhicules motorisés (automobiles, motos, scooters)

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement,
- une place supplémentaire par logement de 5 pièces et plus, ou de plus de 100 m² de surface de plancher.

- Pour les logements locatifs sociaux ou financés par un prêt aidé de l'Etat :

- 0.5 places de stationnement par logement, quelque soit la taille du logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par

un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

-Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles :

-0,5 places de stationnements/logement

-Pour les logements situés à moins de 500m du Pole d'échange intermodal :

-0,5 places de stationnements/logement

- pour les autres constructions (bureaux, commerces, services...)

- une place maximum pour 100 m² de surface de plancher.

Deux roues non motorisés

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place par logement, pouvant être intégrés dans les garages, pour automobiles ou localisés dans un local à vélos (un local par entrée d'immeuble),
- une place supplémentaire par logement de 5 pièces et plus, ou plus de 100 m² de surface de plancher.

Pour les autres constructions (bureaux, commerces, services...)

- au moins une place pour 100 m² de surface de plancher.

- Secteur UAp (Pensio)

- pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins une place de stationnement par logement,
- une place supplémentaire par logement de 5 pièces et plus, ou de plus de 100m² de surface de plancher.

-Pour les logements locatifs sociaux ou financés par un prêt aidé de l'Etat :

- 0.5 places de stationnement par logement, quelque soit la taille du logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

-Pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles :

-0,5 places de stationnements/logement

- pour les autres constructions (bureaux, commerces, services...)

- une place maximum pour 100 m² de surface de plancher.

12.2 – Dispositions particulières

Secteur UAc

Non réglementé.

Secteur UA1i

Véhicules motorisés (automobiles, motos, scooters)

- au moins 1 place pour 100 m² de surface de plancher d'activités (bureaux, commerces, services...)

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS

13.1 – Dispositions générales :

Les surfaces libres de toute construction, circulation ou stationnement doivent être aménagées en espace vert ou aires de jeux.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre pour trois places de stationnement.

Les arbres dont l'abattage est nécessaire pour l'implantation des constructions doivent être remplacés à raison de deux arbres de haute tige par arbre abattu.

Il est recommandé d'utiliser des essences locales et d'éviter toute plantation mono spécifique.

13.2 – Dispositions particulières :

Secteur UAc

Non réglementé.

Secteur UAp (Pensio)

L'espace boisé protégé du tènement TITAUD, et inscrit aux documents graphiques sera maintenu et mis en valeur.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des ensembles équivalents.

Sur l'ensemble de la ZAC du Pensio, 20% de chaque tènement devra être laissé en espace libre de toute construction, circulation automobile et stationnement. ~~Ces espaces devront également être laissés libres de toute emprise au sol.~~ Pour les tènements donnant sur le chemin de la Clède, en raison de la topographie, les espaces libres pourront être constitués d'un aménagement paysager sur dalle, de manière à ce que les bâtiments constituent des volumes bien distincts, séparés les uns des autres par des percées visuelles depuis le mail central.