



# 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 DECEMBRE 2016  
MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 APPROUVEE LE 30/06/2017

## **4 – REGLEMENT**

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](http://www.mairie-le-puy-en-velay.fr)

# SOMMAIRE

<b>TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>1</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	1
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	1
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES .....	5
ARTICLE 4 – RAPPEL DE PROCEDURES ET AUTRES DISPOSITIONS.....	6
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES.....	7
<b>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>8</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	8
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	25
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	34
CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	43
CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	52
CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ugdv .....	60
CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	63
<b>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>66</b>
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	66
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	72

# TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

---

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune du PUY EN VELAY, à l'exception de la partie du centre ancien qui fait l'objet d'une réglementation spécifique dans le cadre d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur approuvé par arrêté du 8 septembre 1981.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Le présent règlement se substitue aux dispositions du Chapitre I, du Titre I du Livre I du Code de l'Urbanisme.

Cependant, sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

### 1 – Les règles générales de l'urbanisme – les articles d'ordre public

Ces articles du Code de l'Urbanisme concernent :

- R 111.2 – salubrité et sécurité publique,
- R 111.3.2 – conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R 111.4 – desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement,
- R 111.14.2 – respect des préoccupations d'environnement,
- R 111.15 – respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R 111.21 – respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

### 2 – Les lois d'aménagement et d'urbanisme

En application de l'article L 111.1.1 du Code de l'Urbanisme, les lois d'aménagement et d'urbanisme fixent des dispositions nationales ou particulières à certaines parties du territoire.

Le P.L.U. doit être compatible avec les lois d'aménagement et d'urbanisme et le Schéma de Cohérence Territorial.

Les lois suivantes s'appliquent sur le territoire communal :

- **la loi validée du 27 septembre 1941** portant réglementation des fouilles archéologiques,
- **la loi du 9 janvier 1985 dite « Loi Montagne »** qui fixe les conditions d'utilisation et de protection de la montagne (maintien des terres agricoles, protection des paysages, obligation de concevoir l'urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants...),
- **la loi du 18 juillet 1985 dite « Loi Aménagement »** qui fixe les grands principes d'aménagement,
- **la loi du 22 juillet 1987 relative au Plan d'exposition aux risques naturels,**
- **la loi du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville »** qui a pour but une meilleure répartition du logement social et une diversité de l'habitat,
- **la loi du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau »** qui amorce une importante rénovation du dispositif réglementaire de la gestion des ressources en eau,
- **la loi du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le Bruit »** qui a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les nuisances sonores,
- **la loi du 8 janvier 1993 dite « Loi Paysage »** qui édicte de nouvelles dispositions en matière de protection et de mise en valeur des paysages, notamment au niveau des Plans d'Occupations des Sols qui doivent prendre en compte la qualité de paysages et la maîtrise de leur évolution,

- **la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement** qui édicte de nouvelles dispositions notamment au niveau de la prévention des risques naturels et de la gestion et de la protection des espaces naturels,
- **la loi du 5 juillet 1996 relative à l'urbanisme commercial**,
- **la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999** préservant les intérêts du secteur agricole,
- **la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain** qui définit de nouvelles orientations d'aménagement et de développement durable, avec le souci d'une maîtrise de l'expansion urbaine et des déplacements, d'une cohérence des politiques publiques et d'une solidarité et mixité urbaine,
- **la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi urbanisme et habitat ».**

### 3 - Les Servitudes d'utilité publique

Conformément aux articles L 126.1 et R 126.1 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune, à la salubrité et la sécurité publique, figurent au dossier 6 – Annexes du P.L.U.

### 4 – Les opérations d'utilité publique

Pour le projet de contournement de l'agglomération du PUY EN VELAY , qualifié Projet d'Intérêt Général par arrêté préfectoral du 25 Février 2000 et déclaré d'utilité publique par décret du 27 décembre 2001, il sera fait application de l'article L 421.4 du Code de l'Urbanisme qui dispose que, dès la publication de l'acte déclarant une opération d'utilité publique, le permis de construire peut être refusé pour des travaux ou des constructions à réaliser sur les terrains compris dans l'opération.

Le fuseau d'étude du projet de contournement de l'agglomération du PUY EN VELAY est reporté sur les documents graphiques.

### 5 – Les règles spécifiques aux lotissements

Dans le cadre de la procédure de lotissement des règles d'urbanisme spécifiques peuvent être établies en complément des dispositions du P.L.U. conformément à l'article R 315.5 e) du Code de l'Urbanisme. Ces règles particulières, contenues dans le dossier d'autorisation de lotir, sont applicables concomitamment aux dispositions du P.L.U., durant une période de dix ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L 315.1 alinéa 1er). Toutefois, après ce délai de 10 ans, ces règles peuvent être maintenues à la demande des colotis, selon les modalités prévues à l'article L 315.2 – 2ème alinéa.

Ces dispositions s'appliquent aux lotissements figurant au dossier 6 – Annexes du P.L.U.

### 6 – Les périmètres visés à l'article R 123.19

Sont portés aux documents graphiques :

- les zones d'aménagement concerté,
- les zones à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (article L 430.1e), délimitées au titre des espaces naturels sensibles en application de l'article L 142.11.,
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L 111.10 du Code de l'Urbanisme,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- les périmètres du Plan d'Exposition au Risque d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 Novembre 1989,
- les périmètres d'exposition aux mouvements de terrains et au risque d'effondrements,
- le périmètre des secteurs concernés par l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme (entrées de ville sur les grands axes de circulation),

- les zones à l'intérieur desquelles un droit de préemption urbain a été institué en application des articles L 211.1, L 142.1 et L 212.1 (l'ensemble des zones U et AU, les Z.A.C. et le Secteur Sauvegardé).

## 7 – La prévention du Risque d'Inondation

Le P.E.R.I. du bassin du Puy différencie :

- une zone rouge estimée très exposée, où les inondations sont redoutables, en raison notamment des hauteurs d'eau, des vitesses et de la périodicité des crues. En conséquence, elle est déclarée inconstructible.
- une zone bleue exposée à des risques moindres, où sont prescrits des interdictions et des mesures de prévention plus ou moins exigeantes selon les secteurs (B1, B2, B3), en rapport avec la fréquence des crues (10,30 ou 100 ans),
- une zone blanche sans risque prévisible, ou pour laquelle le risque est jugé acceptable, sa probabilité d'occurrence et les dommages éventuels étant négligeables.

Le règlement du P.E.R.I figure au dossier 6 – Annexes du P.L.U.

## 8 – La prévention des risques liés aux mouvements de terrains et effondrements

Des études ont permis de cartographier différents niveaux de risque :

- de mouvements de terrain (chutes de pierres ou blocs rocheux, glissement de terrains),
  - les secteurs d'instabilité moyenne, élevée ou très élevée des terrains,
  - les secteurs de faible instabilité des terrains.
- d'effondrements liés à des cavités souterraines (anciennes exploitations de gypse et pierre à chaux) :
  - les secteurs à présence probable d'extractions souterraines,
  - les secteurs à d'extension possible d'extractions souterraines.

La synthèse de ces études, avec les recommandations correspondantes, figure au dossier 6 – Annexes du P.L.U.

## 9 – La protection contre le bruit des transports terrestres

En application de la loi du 31 décembre 1992 dite « Loi sur le Bruit », les constructions à usage d'habitations, exposées au bruit des voies routières classées voies bruyantes devront respecter à terme les isolements acoustiques conformément au décret 95.21 du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 30 mai 1996, ceci en prévision du futur arrêté préfectoral de classement des voies bruyantes sur le département. Ces dispositions peuvent être appliquées par mesure de prévention dans une bande dont la largeur est fonction du classement de la voie compte tenu de la connaissance actuelle des paramètres acoustiques et des caractéristiques. La prise en compte des écrans anti-bruit (naturels : route en déblai, butte de terre...) pourra se faire par l'application, par le pétitionnaire, de la méthode détaillée du guide du bruit (intégrant l'atténuation des écrans de protection acoustique).

## 10 – La protection des entrées de ville sur les grands axes de circulation

L'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme interdit en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations nouvelles aux abords des grands axes routiers.

Sur la commune, la Route Nationale 88 est concerné par l'article L 111.1.4, entre la partie agglomérée de la commune et la limite communale avec Cussac sur Loire. Les constructions y sont interdites à moins de 75 mètres de l'axe de la voie.

## 11 – Les périmètres archéologiques

La protection du patrimoine archéologique fondée sur la loi du 27 septembre 1941 modifiée, qui soumet notamment les fouilles à l'autorisation et au contrôle de l'Etat, assure la conservation des découvertes de caractère immobilier ou mobilier.

Un permis de construire peut être refusé ou accordé sous conditions, en raison de la conservation ou de la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique, conformément à l'article d'ordre public R 111.3.2 du Code de l'Urbanisme.

## 12 – Les Servitudes d'urbanisme particulières du P.L.U.

Sont institués dans la P.L.U., des servitudes qui se superposent aux dispositions générales des différentes zones du P.L.U., et peuvent engendrer des restrictions ou des interdictions d'occuper le sol.

### **Les emplacements réservés pour ouvrages publics – Alignements**

Des projets de création de voies nouvelles, d'élargissement de voies et places publiques, l'aménagement d'espaces verts et la réalisation d'équipements divers (bassins de rétention, station d'épuration des eaux usées...) peuvent justifier la réservation d'emprises au bénéfice des maîtres d'ouvrages publics concernés (articles L 123.1 8ème, L 123.9 et L 423.1 du Code de l'Urbanisme).

Des alignements imposés le long de certaines voies, issus de plans d'alignement ou institués par le P.L.U., permettent également de libérer les emprises nécessaires à l'élargissement des voies publiques, au rythme des opérations de construction.

La liste des emplacements réservés et alignements figure au dossier 5 – Annexes du P.L.U.

### **Les 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 (articles L 130.1 à L 130.6 – R 130.1 à R 130.24). Dans les espaces boisés classés, 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.

La liste des espaces boisés classés figure en annexe 4 – Règlement du P.L.U.

### **Les éléments du patrimoine et du paysage à protéger**

En application du 7° de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. identifie et localise les éléments de paysage et délimite les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Des immeubles remarquables du 19ème siècle, des éléments du patrimoine bâti villageois, des espaces boisés et les ensembles bocagers du plateau d'Ours-Mons et du vallon du Riou sont délimités ou localisés sur les documents graphiques.

En application de l'article L 442-2, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ainsi identifié et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

La liste des éléments du patrimoine et du paysage à protéger figure en annexe au dossier 4 – Règlement du P.L.U.

## Les zones urbaines à l'étude

En application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et 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 ; les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection », ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées.

La liste des zones urbaines à l'étude figure en annexe 4 – Règlement du P.L.U.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. se divise en quatre types de zones :

- les zones urbaines, dites « zones U »
- les zones à urbaniser, dites « zones AU »
- les zones agricoles, dites « zones A »
- les zones naturelles et forestières, dites « zones N »

### 1 – Les zones urbaines

L'article R 123.5 définit les zones urbaines dites « zones U ». Ce sont, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité pour desservir les constructions à implanter. »

Plusieurs zones U ont été définies et font chacune l'objet d'un règlement spécifique. Elles sont désignées par les sigles UA, UB, UC, UD, UE et Ugdv.

**La zone UA** correspond à la partie de centre ville délimitée par la voie ferrée réalisée au 19ème siècle, qui encadre la vieille ville historique (périmètre en secteur sauvegardé, hors P.L.U.). Un secteur UAc délimite les espaces centraux (Places Michelet et du Breuil, jardin H.Vinay). Un secteur inondable UAi est délimité pour prendre en compte les dispositions du PERI.

**La zone UB** correspond aux quartiers mixtes relativement denses, qui se sont développés à l'extérieur de la voie ferrée, principalement en habitat collectif et en accueillant des activités économiques et des équipements publics.

**La zone UC** correspond aux noyaux villageois d'Ours, Mons, Taulhac et Riou dont il faut préserver le caractère et maîtriser le développement.

**La zone UD** correspond aux quartiers résidentiels pavillonnaires qui se sont développés sur les coteaux et autour des villages.

Elle est subdivisée en deux secteurs : UD1 et UD2. Un sous-secteur inondable UD1i est délimité pour prendre en compte les dispositions du PERI.

**La zone UE** correspond aux secteurs à vocation économique, destinés principalement à recevoir des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services. Elle est divisée en quatre secteurs correspondants aux caractéristiques des différents sites :

- UE1 sur Chassende et les Baraques,
- UE 2 sur Taulhac
- UE 3 sur Chirel (Portes Occitanes),
- UE 4 sur les emprises de la gare ferroviaire

**La zone Ugdv** correspond au site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage, au camp d'Eycenac.

## 2 – Les zones à urbaniser

**Les zones AU**, peu ou non équipées, sont destinées à une urbanisation future dans le cadre d'opérations d'ensemble portant sur une assiette foncière d'au moins 3 000 m<sup>2</sup>. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

On distingue quatre secteurs, en rapport avec le type d'urbanisation envisagé :

- le secteur AUB, en extension des quartiers mixtes de la zone UB,
- le secteur AUc, en extension des noyaux villageois de la zone UC,
- le secteur AUd1 et AUd2 et AUd3, en extension des secteurs UE1, UE2 et UE3 de la zone UE.

## 3 – Les zones agricoles

La zone A correspond à des secteurs peu ou pas équipés, dont l'occupation est principalement agricole et doit être préservée de l'urbanisation. Cette zone ne nécessite pas, en tant que telle, une protection particulière au titre des espaces naturels, des sites et paysages, en dehors des servitudes d'utilité publique et des dispositions prises pour protéger certains éléments du paysage.

## 4 – Les zones naturelles et forestières

La zone N correspond à des secteurs, équipés ou non, qui constituent un espace naturel qu'il convient de protéger (sites, milieux naturels, paysages, cours d'eau).

Un secteur Ns a vocation d'accueillir des équipements collectifs de sport, loisirs, culture et tourisme à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, milieux naturels et paysages, et que la sécurité des personnes soit assurée.

## ARTICLE 4 – RAPPEL DE PROCEDURES ET AUTRES DISPOSITIONS

Il est rappelé que certaines dispositions du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer, que la commune soit ou non couverte par un P.L.U.

### 1 – Les logements locatifs sociaux

L'article L 421.3 du Code de l'Urbanisme limite à une place le nombre de places de stationnement exigibles par logement quant il s'agit de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

### 2 – La desserte insuffisante par les réseaux

L'article L 421.5 du Code de l'Urbanisme permet de refuser un permis de construire si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

### 3 – Les clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, en application des articles L 441.1 et 441.2 du Code de l'Urbanisme.

### 4 – Les installations et travaux divers

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L et R 442.1 et suivants. Il s'agit :

des parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,  
des aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités,

des affouillement et exhaussements des sols dont leur superficie excède 100 m<sup>2</sup> et dont leur profondeur ou leur hauteur dépasse 2 mètres,  
des travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation.

### 5 – Les démolitions

Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article L 430.1 du Code de l'Urbanisme.

### 6 – Les sursis à statuer

L'article L 111.7 du Code de l'Urbanisme fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol et l'article L 111.8 prévoit les conditions d'application du sursis à statuer.

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

En application de l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme, les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Une adaptation est considérée comme mineure, dès lors qu'elle remplit trois conditions :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123.1 du Code de l'Urbanisme,
- elle doit rester limitée,
- elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### 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 m<sup>2</sup> 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.

## ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 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 m<sup>2</sup> 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 UAi* , 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 m<sup>2</sup> 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<sub>i</sub>, 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 UA*i***, 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 une longueur de 30 mètres linéaires, 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 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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<sub>i</sub>, 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 édifiée 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 édifiées d'une limite latérale à l'autre, en ordre continu d'alignement sur rue.

### **7.2 – Dispositions particulières :**

#### **Secteur UAc – secteur UA1i**

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

#### **Secteur UAp Pensio**

Les dispositions générales ne s'appliquent pas.

Les constructions peuvent être édifiées 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 UAi, 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 m<sup>2</sup> 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 UAc et Uap**

Non réglementé.

##### **Reste de la zone**

#### **- Grandes parcelles :**

Sur les terrains de plus de 2000 m<sup>2</sup> 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<sub>i</sub>, 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 :  $H < L + 3$  m.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, le bâtiment édifié 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 édifiée 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<sub>c</sub>

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)**

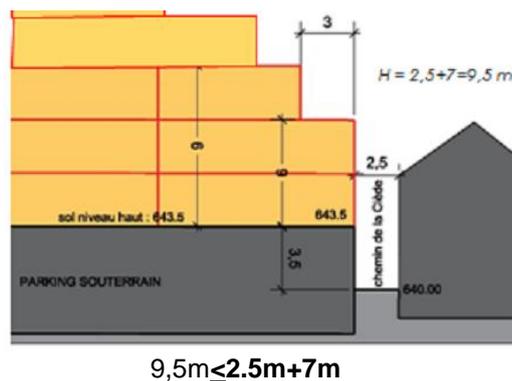
Sur ce secteur, les dispositions générales ne s'appliquent pas.

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

#### **- Autres secteurs de la zone UAp**

Le nombre de niveaux dans le volume de la construction, à l'alignement, 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).

**Compte tenu de la topographie, dans l'ensemble de la zone Uap, dans tous les secteurs, la hauteur est mesurée à l'alignement, 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 pénétrations 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- au moins une place pour 100 m<sup>2</sup> 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 100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 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.

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers mixtes relativement denses, développés principalement en habitat collectif et accueillant des activités économiques et des équipements publics.

Ces quartiers se sont développés à l'extérieur de la voie ferrée, sur les coteaux du Val Vert, Guitard et Capucins.

La zone se caractérise par une occupation hétérogène, aux typologies différenciées par l'architecture, l'échelle, les formes d'implantation, l'époque de réalisation.

La discontinuité urbaine et la diversité architecturale individualisent les immeubles et les opérations, et amplifient la perception des ruptures typologiques et fonctionnelles, de la géographie et de la végétation.

La mise en œuvre du PADD pour cette zone, doit porter notamment sur la densification et la recomposition des tissus urbains.

Les dispositions du règlement doivent orienter et encourager l'amélioration de la qualité architecturale des constructions, notamment par une meilleure prise en compte du contexte urbain dans les interventions, afin d'assurer une plus grande cohérence des quartiers et de réduire les effets des ruptures.

Deux zones d'aménagement concerté (Guitard et Coloin) ont une partie de leurs périmètres en zone UB et les dispositions du présent règlement s'y appliquent.

Un secteur UBh est délimité pour prendre en compte les contraintes spécifiques des grands équipements (établissements hospitaliers, piscines, complexes sportifs,...).

Un périmètre est mis à l'étude sur le coteau du Fieu, avec pour objectifs d'associer la requalification des immeubles locatifs sociaux de la rue P Mérimée au développement de l'urbanisation du secteur. En application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations de plus de 50 m<sup>2</sup> 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.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrain 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.

### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les bâtiments à vocation agricole,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) soumise à autorisation,
- l'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars,
- 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 m<sup>2</sup> 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).

### ARTICLE UB 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 UB1 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 seront prises pour les masquer.

#### **2.2 – Dispositions particulières :**

##### **- 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 m<sup>2</sup> 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.

##### **- 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.

### **- Zone 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 UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

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.

Pour les opérations groupées, la voirie interne de celles-ci doit limiter le nombre d'accès aux voies publiques et être adaptée à l'opération, avec une emprise minimum de 5 mètres.

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.

### **ARTICLE UB 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 disconnexion 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.

### ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

### ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **6.1 – Dispositions générales :**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des bâtiments est libre, dans le respect des dispositions des articles UB3 à UB 13.

#### **6.2 – Dispositions particulières :**

##### **Implantation par rapport aux voies ferrées**

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

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

#### **7.1 – Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, à l'intérieur d'une bande d'une largeur de 25 mètres par rapport à l'alignement des emprises des voies publiques existantes ou prévues ou des voies privées ouvertes à la circulation.

Dans le 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 ( $L = H/2 > 3m$ ).

#### **7.2 – Dispositions particulières :**

- Secteur UBh et UBr: Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales. La règle relative à la constructibilité limitée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres par rapport à l'alignement des emprises des voies publiques existantes ou prévues ou des voies privées ouvertes à la circulation, ne s'applique pas.

- Dans le 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 5 mètres.

#### **- Piscines non couvertes**

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

### **ARTICLE UB 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 UBh et UBr**

En secteur UBh et UBr, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres n'est pas réglementée.

##### **- Piscines non couvertes**

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

### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

#### **9.1 – Dispositions générales :**

L'emprise au sol des constructions (hors terrasses et jardins accessibles en couverture d'ouvrages réalisés en sous-sol), ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

#### **9.2 – Dispositions particulières :**

##### **Secteur UBh**

En secteur UBh, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

### **ARTICLE UB 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 :  $H < L + 3$  m.

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

### **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.

### **Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux, dans le volume de la construction, est limité :

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

## **10.2 – Dispositions particulières :**

### **Secteur UBh**

En secteur UBh, la hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 21 mètres, indépendamment du nombre de niveaux de la construction.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone, la discontinuité urbaine et la diversité architecturale qui rendent sensible l'intégration des volumes et perceptibles toutes les façades des constructions. Ce qui implique le respect de dispositions particulières relatives à la nature des interventions envisagées :

- l'implantation des nouvelles constructions,
- la réhabilitation ou la transformation d'immeubles existants,
- 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 l'architecture.

#### **- 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.

#### **Volume, façades et toitures**

La diversité architecturale propre à la zone impose le recours à la simplicité de volumes et de traitement des façades.

Toutes les façades, qu'elles soient sur rue ou sur cour, ainsi que les pignons, doivent être traitées avec le même soin et dans la même qualité des matériaux. Les pignons aveugles sont à éviter.

Les toitures doivent respecter la simplicité des volumes qui s'accommode bien des toitures à deux pentes.

Les matériaux utilisés en toiture seront de préférence de type traditionnel (tuile en terre cuite rouge).

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%). Les toitures terrasses sont autorisées mais les finitions réfléchissantes sont interdites.

#### **Dispositions particulières relatives à chaque type d'intervention**

##### ***Les nouvelles constructions***

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 et l'intégration dans l'îlot.

En secteur UBh, les volumes et pentes de toitures ne sont pas réglementés.

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

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus, remplacés à l'identique ou améliorés. Leur remplacement par des matériaux de qualité moindre ne peut être autorisé. Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

La transformation des façades est autorisée à condition :

- de faire l'objet d'un projet concernant toutes les façades d'un immeuble isolé, de tous les immeubles d'un ensemble immobilier,
- de ne pas porter atteinte à l'unité des façades, des immeubles, des ensembles immobiliers.

La transformation et la restructuration d'un ou plusieurs immeubles (y compris la surélévation) est autorisée dans le respect des aspects suivants :

- 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 garantir la qualité générale des façades, apporter des améliorations et ne porter atteinte à l'unité du traitement,
- les éléments de façade rajoutés ou remplacés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.

### ***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 pénétrations 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.

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.

## **ARTICLE UB 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 considérée comme acquies.

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 par logement,
- une place supplémentaire par logement de 4 pièces et plus, ou de plus de 75 m<sup>2</sup> 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 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- adapté aux besoins de l'opération en zone UBh

### **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 4 pièces et plus, ou plus de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

- au moins une place pou 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS

### **13.1 – Dispositions générales :**

les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces non imperméabilisées, libres de toute construction, circulation, stationnement ou aires de jeux, doivent représenter au moins 30 % de la surface du terrain ou être aménagées en espace vert.

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 monospécifique.

### **13.2 – Dispositions particulières :**

En secteur UBh, la proportion de surfaces non imperméabilisées n'est pas réglementée.

## HAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UC correspond aux noyaux villageois d'Ours, Mons, Taulhac et Riou dont il faut préserver le caractère et maîtriser le développement.

Il s'agit :

- d'encourager les transformations dans le respect de l'existant,
- de faire émerger les formes d'occupation originales qui, en s'intégrant aux tissus villageois, répondent aux exigences de l'habitat contemporain,
- de participer au recentrage de l'urbanisation.

La volumétrie générale et l'organisation de la trame urbaine déterminent la cohérence des tissus plus que la typologie du bâti, dont la diversité d'échelles, des fonctions d'origine, et les transformations, représentent une certaine hétérogénéité.

Le maintien du principe général de la discontinuité avec l'alignement des constructions, dans un rapport contrôlé à la rue, doit faciliter la bonne intégration des nouvelles constructions. Celles-ci sont subordonnées par l'échelle et le volume, et non pas par la filiation architecturale, à ce qui est à conserver. La réussite de la greffe s'appuiera sur une maille viaire à créer et sur une progression de la taille des parcelles pour assurer la transition entre le cœur des villages et la périphérie plus aérée, au contact des lotissements.

Des éléments du patrimoine bâti villageois (fermes, maisons d'assemblée, lavoirs, calvaires...), identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre de l'article L 123.1.7 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, le village d'Ours est dans le périmètre de l'ensemble bocager Ours-Mons, où les ripisylves, haies, alignements d'arbres, murets, chemins, talus et zones humides font également l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Des périmètres sont mis à l'étude sur les villages de Mons, Ours et Riou, avec pour objectifs de renforcer les noyaux villageois existants et les étendre sur des terrains restés disponibles en raison de contraintes particulières (ligne électrique Haute Tension, desserte insuffisante, ensemble bocager protégé). En application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme, les constructions ou installations de plus de 50 m<sup>2</sup> de SHON y sont interdites pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation du projet d'aménagement global.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrain 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.

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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 et du stationnement de caravanes et camping-cars,
- 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 m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 1.5 m
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés,
- les carrières et ballastières (l'ouverture et l'exploitation).

### **ARTICLE UC 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 UC1 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...),

#### **2.2 – Dispositions particulières :**

##### **- Patrimoine bâti villageois et ensembles bocagers à protéger**

Sur les éléments du patrimoine bâti villageois et sur les ensembles bocagers du plateau d'Ours Mons et du Vallon du Riou, figurant aux documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage (bâtiment, lavoir, calvaire, bois, ripisylve, haie, alignement d'arbres, muret, talus, zone humide) identifié en application de l'article L 123.1.7° et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

### - Périmètre à l'étude

Des périmètres à l'étude sont portés 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 m<sup>2</sup> 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 respectifs.

### - Zone 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 UC 3 – ACCES ET VOIRIE

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.

Pour les lotissements et opérations groupées, la voirie interne doit limiter le nombre d'accès aux voies publiques et être adaptée à l'opération, avec une emprise minimum de 5 mètres.

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.

## ARTICLE UC 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 disconnexion 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.

### ARTICLE UC5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

### ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **6.1 – Dispositions générales**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions et les extensions sont édifiées à l'alignement des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation, dans la limite d'une bande constructive d'une largeur de 25 mètres par rapport à l'alignement.

Un retrait est autorisé, à l'intérieur de la bande constructive de 25 mètres, pour :

- assurer la continuité de l'alignement avec un immeuble voisin existant (pignon en limite séparative),
- les extensions représentant moins de 100 % de la surface de plancher existante.

En dehors des constructions, 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).

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.

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

Les constructions sont édifiées sur au moins une limite séparative latérale.

Dans le 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 ( $L = H/2 > 3m$ ).

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

### ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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.

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

### ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en sous-sol), ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas à la reconstruction sur l'emprise d'un immeuble antérieur et à l'extension de constructions existantes depuis plus de 10 ans. Dans ces deux cas, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

### ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **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 :  $H < L + 3$  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.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser **9 mètres**. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

#### **Nombre de niveaux**

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

- à 3 niveaux (R + 2, combles comprises) pour une hauteur de 9 mètres

### ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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, déterminé par les noyaux villageois qu'il faut préserver, et où la trame et l'organisation du bâti doivent inspirer les extensions.

Ce qui implique le respect de dispositions particulières relatives à la nature des interventions envisagées :

- l'implantation de nouvelles constructions,
- la réhabilitation ou la transformation d'immeubles existants,
- 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 visible 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.

### **Volume, façades et toitures**

La diversité architecturale propre à la zone impose le recours à la simplicité de volumes et de traitement des façades.

Toutes les façades, qu'elles soient sur rue ou sur cour, ainsi que les pignons, doivent être traitées avec le même soin et dans la même qualité des matériaux. Les pignons aveugles sont à éviter.

Les toitures doivent respecter la simplicité des volumes qui s'accommode bien des toitures à deux pentes. Les matériaux utilisés en toiture seront de préférence de type traditionnel (tuile en terre cuite rouge).

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%). Les toitures terrasses sont autorisées mais les finitions réfléchissantes sont interdites.

## **Dispositions particulières relatives à chaque type d'intervention**

### ***La réhabilitation et la transformation d'immeubles existants***

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus, remplacés à l'identique ou améliorés. Leur remplacement par des matériaux de qualité moindre ne peut être autorisé. Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

### ***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.

### ***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.

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.

## ARTICLE UC 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 deux places par logement,

Pour les travaux de transformation ou d'amélioration des logements locatifs sociaux, les dispositions du décret n° 99.266 du 1er avril 1999 – article 1er – s'appliquent, à savoir :

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*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 autres constructions (bureaux, commerces, services...)

- une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**Deux roues non motorisés**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins deux places par logement, pouvant être intégrés dans les garages, pour automobiles ou localisés dans un local à vélos (un local par entrée d'immeuble),

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

- au moins une place pou 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, circulation ou stationnement doivent être aménagés 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 monospécifique.

## CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de quartiers résidentiels pavillonnaires qui se sont développés sur les coteaux et autour des villages. Ces secteurs d'extension périphérique, où l'urbanisation est souvent inachevée, présentent un habitat pavillonnaire cohérent qui profite de la qualité de l'espace naturel proche.

La mise en œuvre du PADD pour cette zone doit porter sur un développement contrôlé de l'habitat individuel pour achever les quartiers en préservant leur cohérence par des densités adaptées.

Les dispositions du règlement doivent permettre la bonne intégration des nouvelles constructions et la prise en compte des limites de ce type d'urbanisation.

Deux secteurs UD1 et UD2 se différencient par la densité des constructions correspondant aux contraintes de la localisation :

- secteurs en UD 1 sur Capucins, Val Vert, Guitard-Coloin, Ours, Mons, Taulhac
- secteur en UD2 sur les quartiers périphériques de Mons, Taulhac, Riou.

Un sous-secteur inondable UD1i est délimité sur le Val Vert. Il prend en compte les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 1989.

Deux zones d'Aménagement Concerté (Guitard et Coloin) ont une partie de leurs périmètres en zone UD et les dispositions du présent règlement s'y appliquent.

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 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.

### ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **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 et du stationnement de caravanes et camping-cars,
- 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 m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 1.5 m,
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés,
- les carrières et ballastières (l'ouverture et l'exploitation).

## 1.2 – Dispositions particulières :

### - Zones inondables

En secteur UD1i, sont interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de référence (cote de la crue 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 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 UD2.

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

### 2.1 – Dispositions générales :

Sont admis :

- les constructions de quelques destinations que ce soit sous réserve des dispositions de l'article UD1 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...),

### 2.2 – Dispositions particulières :

### **- Zones inondables**

En secteur UD1i, 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.

**Sur le reste du sous-secteur UD1i**, sont en outre admis :

- 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.

### **- Zone 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 UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

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.

Pour les lotissements et opérations groupées, la voirie interne doit limiter le nombre d'accès aux voies publiques et être adaptée à l'opération, avec une emprise maximum de 5 mètres.

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.

#### ARTICLE UD 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 disconnexion 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 aboutissant à une station d'épuration ou, en l'absence de desserte par un tel réseau, disposer d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenu.

En cas d'assainissement non collectif, une étude à la parcelle pourra être demandée. Les filières d'assainissement non collectif doivent être adaptées à la nature des terrains et peuvent conditionner la surface minimale de l'assiette foncière de l'opération.

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.

#### ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée, mais une surface minimale peut être imposée pour réaliser un assainissement autonome, en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

## ARTICLE UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### **6.1 – Dispositions générales**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des bâtiments est libre, dans le respect des dispositions des articles UD3 à UD 13.

### **6.2 – Dispositions particulières**

#### **- Implantation par rapport aux voies ferrées**

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

#### **- Zone inondable**

En secteur UD1i, une bande de 4 mètres de largeur à compter de la rive de la rivière Dolaizon et des ruisseaux de Riou et Taulhac 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.

## ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### **7.1 – Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

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 :

- en secteur UD1, au minimum de 3 mètres et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2 > 3 \text{ m}$ ),
- en secteur UD2, au minimum de 5 mètres et au moins égale à la hauteur de la construction ( $L = H > 5 \text{ m}$ ).

### **7.2 – Dispositions particulières :**

#### **- Piscines non couvertes**

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

## ARTICLE UD 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 5 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit :  $L = H/2 > 5 \text{ m}$ .

### **8.2 – Dispositions particulières :**

#### **- Piscines non couvertes**

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

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 – Dispositions générales :**

L'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en sous-sol) ne doit pas excéder :

- en secteur UD1, 50 % de la superficie du terrain,
- en secteur UD2, 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **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, soit :  $H < L$  .

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

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### **Nombre de niveaux**

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

- à 2 niveaux (R + 1, combles comprises) pour une hauteur de 7 mètres

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone , marquée par l'occupation dominante en l'habitat individuel et par la cohérence de la typologie pavillonnaire qu'il s'agit de préserver.

La discontinuité urbaine, l'échelle des constructions, la proximité des espaces naturels et leur prolongement en jardins, rendent sensible l'intégration des volumes et perceptibles les constructions et tous leurs éléments complémentaires : garages, aires de stationnement, annexes et clôtures.

Ce qui impose le traitement unitaire de l'ensemble et la prise en compte de l'environnement dans la conception des projets.

### **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 branchements des réseaux doivent être enterrés.

Les alimentations en fluides et en énergie, le stockage de combustible, citernes, 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 sur rue, façades latérales et pignons visibles de la rue et doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et aux paysages.

Les ventilateurs et compresseurs de ventilation ou de climatisation et les équipements de captation de l'énergie solaire doivent s'intégrer dans l'architecture et ne peuvent être rajoutés en façade.

### **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.

### **Volume, façades et toitures**

La diversité architecturale propre à la zone impose le recours à la simplicité de volumes et de traitement des façades.

Toutes les façades, qu'elles soient sur rue ou sur cour, ainsi que les pignons, doivent être traités avec le même soin et dans la même qualité des matériaux. Les pignons aveugles sont à éviter.

Les toitures doivent respecter la simplicité des volumes qui s'accommode bien des toitures à deux pentes.

Les matériaux utilisés en toiture seront de préférence de type traditionnel (tuile en terre cuite rouge).

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57 %).

Les toitures terrasses sont autorisées mais les finitions réfléchissantes sont interdites.

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.

### **- Réhabilitation d'immeubles existants :**

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus, remplacés à l'identique ou améliorés. Leur remplacement par des matériaux de qualité moindre ne peut être autorisé.

Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées, doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

La transformation des façades est autorisée à condition :

- de faire l'objet d'un projet concernant toutes les façades d'un immeuble isolé, ou tous les immeubles d'un ensemble immobilier,
- de ne pas porter atteinte à l'unité des façades, des immeubles, des ensembles immobiliers,
- la volumétrie générale doit rester sobre,
- les éléments de façade rajoutés ou remplacés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble.

## - 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.

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.

## ARTICLE UD 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

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 deux places par logement,
- trois places supplémentaires pour visiteurs, pour 10 lots en lotissement de plus de 10 lots.

Pour les opérations de logements locatifs sociaux, les dispositions du décret n° 99.266 du 1er avril 1999 – article 1er – s'appliquent, à savoir :

*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.*

*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 autres constructions (bureaux, commerces, services...)

- une place maximum pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Deux roues non motorisés**

Pour les constructions à usage d'habitation :

- au moins deux places par logement, pouvant être intégrés dans les garages, pour automobiles ou localisés dans un local à vélos,

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

- au moins une place pou 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le surfaces non imperméabilisées, libres de toute construction, circulation, stationnement ou aires de jeux, et aménagées en espace vert, doivent représenter :

- en secteur UD1, au moins 30 % de la surface du terrain,
- en secteur UD2, au moins 50 % de la surface du terrain.

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 monospécifique.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones urbaines destinées à recevoir des constructions à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

Quatre secteurs correspondant à cinq localisations (Chassende, Baraques, Taulhac, Chirel – Portes Occitanes, Gare ferroviaire).

- le secteur UE 1 (Chassende et Baraques) a vocation principale d'accueillir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial,
- le secteur UE 2 (Taulhac) a vocation principale d'accueillir des constructions à usage industriel, artisanal ou de service,
- le secteur UE 3 (Chirel – Portes Occitanes) a vocation principale d'accueillir des constructions à usage commercial ou de service,
- le secteur UE 4 (Gare ferroviaire) a vocation d'accueillir des constructions liées aux services ferroviaires.

La zone se caractérise par la diversité des fonctions et échelles des installations, par les contraintes des diverses nuisances et des flux de circulation engendrées par les activités.

La mise en œuvre du PADD pour cette zone doit favoriser le développement et la modernisation des activités, dans une perspective de protection et d'amélioration du cadre urbain.

Les dispositions du règlement doivent orienter et encourager l'amélioration de la qualité architecturale des constructions et veiller à leur compatibilité avec les exigences environnementales.

Une Zone d'Aménagement Concerté (Portes Occitanes Est) a son périmètre en zone UE (secteur UE3) et les dispositions du présent règlement s'y appliquent.

Une partie du secteur UE 3 est inondable et relève des dispositions du Plan d'Exposition au Risque d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 1989.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrains 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 sur la majeure partie de la zone.

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.

### ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **1.1 – Dispositions générales :**

Sont interdits :

- les bâtiments à vocation agricole,
- l'aménagement et la pratique du camping et du stationnement de caravanes et camping-cars,
- 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 m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 1.5 mètres,
- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la sécurité des activités et installations.

### **1.2 – Dispositions particulières :**

Sont interdits :

- en **secteur UE2** (Taulhac), les constructions à usage commercial non liées à une activité industrielle ou artisanale,
- en **secteur UE3** (Chirel – Portes Occitanes), les constructions et lotissements à usage industriel ou artisanal,
- en **secteur UE4** (Gare ferroviaire), les constructions non liées aux services ferroviaires.

### **- Zones inondables**

Sont interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de référence (cote de la crue 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.

## **ARTICLE UE 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 UE1 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 constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la sécurité des activités et installations, dans un maximum de deux logements représentant moins de 30% de la surface de plancher à usage d'activité,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976), soumises à déclaration ou à autorisation,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transport de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...).

### **2.2 – Dispositions particulières :**

#### **- Zone inondable**

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.

#### **- 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 UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

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 8 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.

La voirie interne doit limiter le nombre d'accès aux voies publiques et être adaptée à l'opération, avec une emprise minimum de 5 mètres. Cette voirie ne doit comporter ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche. 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.

### **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

Les établissements industriels devront être alimentés en eau par des conduites permettant l'implantation de poteaux d'incendie de 100 mm ayant un débit minimum de 17 litres/seconde. Si une telle alimentation n'est pas possible, l'autorisation de construire sera subordonnée, si nécessaire, à la création d'une réserve d'eau d'incendie de capacité proportionnée à l'importance et à la destination de l'établissement.

Un système de disconnexion 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 domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement adapté à sa composition et à la nature des effluents, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### **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.

### ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

### ARTICLE UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### **6.1 – Dispositions générales :**

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, toute nouvelle construction doit être édifiée soit à 5 mètres, soit à 10 mètres de la limite des emprises des voies publiques existantes ou des voies privées ouvertes à la circulation.

#### **6.2 – Dispositions particulières :**

##### **- Secteur UE2 (Taulhac)**

Le long du chemin des Estelles, les constructions sont édifiées dans la limite des emprises maximales portées aux documents graphiques.

##### **- Secteur UE3 (Chirel – Portes Occitanes)**

En secteur UE 3, les constructions sont édifiées dans la limite des emprises maximales portées aux documents graphiques.

##### **- Zone inondable**

Une bande de 4 mètres de largeur à compter de la rive du ruisseau de Taulhac 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 édifiée à plus de 6 mètres du domaine ferroviaire de Réseau Ferré de France.

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

### **7.1 – Dispositions générales :**

Dans tous les cas, les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ( $L = H/2 > 5 \text{ m}$ )

L'implantation de piscines non couvertes en limite séparative est interdite, un recul minimum de 5 mètres est imposé.

### **7.2 – Dispositions particulières :**

#### **- Secteur UE2 (Taulhac)**

Le long du chemin des Estelles, les constructions sont édifiées dans la limite des emprises maximales portées aux documents graphiques.

#### **- Secteur UE3 (Chirel – Portes Occitanes)**

En secteur UE 3, les constructions sont édifiées dans la limite des emprises maximales portées aux documents graphiques.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance minimum de 5 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit :  $L = H/2 > 5 \text{ m}$ .

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

## ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (hors terrasses et jardins accessibles en couverture d'ouvrages réalisés en sous-sol), ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain.

## ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 12 mètres dans les zones UE1, UE2 et UE4 et 9 mètres en zone UE3. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Dans les secteurs UE1 et UE2, cette hauteur peut être portée à 21 m pour des cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments architecturaux indispensables à l'activité des constructions.

## ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone, marquée par la diversité architecturale et les exigences techniques des installations qui rendent sensible l'intégration des volumes et perceptibles toutes les façades des constructions. Ils doivent tenir compte de la bonne intégration des éléments techniques tels que cheminées, silos de stockage.

Les fonctions de stockage et stationnement doivent être prises en compte dans la conception des projets de construction.

### **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.

Les pré-enseignes sont interdites sur la parcelle. Deux enseignes seulement sont autorisées. Elles seront apposées sur la façade ou sur le pignon du bâtiment principal sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou de l'égout du toit.

Les enseignes et logos peuvent être des boîtiers auto-lumineux directement accrochés à la façade avec une épaisseur limitée à 50 cm. Les enseignes clignotantes sont interdites ainsi que tout système d'éclairage à effet clignotant. Les caissons monolithes sont interdits ainsi que le sur-lignage des bâtiments par des néons ou tubes luminescents.

L'éclairage des façades sera indirect ou réalisé à l'aide de spots.

Tout autre mode d'enseigne est interdit ainsi que l'affichage publicitaire, quels que soient ses dimensions, formes et supports, même à titre provisoire sur les parcelles privées.

L'affichage publicitaire et les panneaux d'information sont de la responsabilité du gestionnaire de la zone et doivent se trouver sur l'espace public et faire partie de la signalétique générale du site.

### **Desserte réseaux, télécommunications et installations diverses de confort**

Les branchements des réseaux doivent être enterrés.

Les alimentations en fluides, les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature 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 et les équipements de captation de l'énergie solaire doivent s'intégrer dans l'architecture et ne peuvent être ajoutés en façade.

### **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 des toitures-terrasses.

### **Matériaux dont l'utilisation est encouragée pour la constitution des façades :**

- le bois,
- les maçonneries en briques
- les maçonneries enduites,
- les bardages métalliques.

Les enduits seront de préférence teintés dans la masse. Les couleurs des façades doivent rester discrètes. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les bardages métalliques seront de préférence laqués dans des teintes claires. Les finitions métallisées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas réfléchissantes.

### **Volume, façades et toitures**

La diversité architecturale propre à la zone impose le recours à la simplicité de volumes et de traitement des façades.

Toutes les façades, qu'elles soient sur rue ou sur cour, ainsi que les pignons, doivent être traitées avec le même soin et dans la même qualité des matériaux.

L'expression architecturale doit puiser dans les registres contemporains de réalisations industrielles évitant toute transcription des formes typiques ou folkloriques et toute imitation des formes traditionnelles ou pastiche.

Les bâtiments doivent faire appel à des géométries simples et régulières et, autant que possible, intégrer dans un seul volume les différentes fonctions, évitant les ruptures d'échelle entre les parties. Ainsi les logements autorisés seront obligatoirement intégrés dans le volume principal.

Des toitures plates ou à faibles pentes sont préconisées, elles pourront aussi être arrondies en forme de coque ou de demi-coque.

Les acrotères sobres, dans le plan de la façade ou à faible décrochements, sont autorisées afin notamment, de faciliter le traitement de l'égout du toit et des gouttières.

### **Implantation des constructions**

Les façades des bâtiments doivent être de préférence parallèles à la voie (alignement ou limite qui s'y substitue).

Les marges de recul qui résultent de l'application des articles UE 6 et UE 7 du règlement doivent rester libres de toute occupation, à l'exception de celle de stationnement. Elles constituent des couloirs de vues et ne peuvent en aucun cas servir d'aire de stockage des matériaux ou des marchandises, ni d'entreposage de matériel (les espaces libres seront traités en jardins plantés).

### **Clôtures**

Les clôtures, tant à l'alignement qu'en limite séparative, seront exclusivement constituées par des grillages doublés de haies vives persistantes, le tout sans dépasser une hauteur de 2 mètres. Toutefois des hauteurs plus importantes peuvent être autorisées pour des équipements et services publics.

Des séquences de murs d'intimité peuvent alterner avec les grillages en limites séparatives, monolithiques ou maçonnés. Ils seront enduits des deux côtés et ne pourront dépasser 2 mètres de haut et 6 mètres de large.

## **ARTICLE UE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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 par logement,
- pour les autres constructions (activités industrielles et artisanales, bureaux, commerces, services)
  - adapté à chaque activité, avec un minimum d'une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités.

### **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).
- pour les autres constructions (activités industrielles et artisanales, bureaux, commerces, services)
  - au moins une place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'activités.

## **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces non imperméabilisées, libres de toute construction, circulation, stationnement ou stockage, doivent représenter au moins 20 % de la surface du terrain et être aménagées en espace vert. Les espaces libres à l'arrière des bâtiments devront être aménagés avec autant de soin que ceux situés en façade.

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

Les talus naturels ou créés devront être végétalisés et arborés. Les haies bocagères existantes devront être conservées ou reconstituées.

## CHAPITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uqdv

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone, située sur le secteur du Camp d'Eycenac, correspond au site d'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE Uqdv 1 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement et à la sécurité de l'aire d'accueil
- les bâtiments à vocation agricole,
- les bâtiments pour activités industrielles,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976)
- les installations constituées par d'anciens véhicules désaffectés ou par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors que leur superficie dépasse 2m<sup>2</sup> ou que leur hauteur dépasse 1.5 mètre
- les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, déchets ou véhicules désaffectés
- les carrières et ballastrières (l'ouverture et l'exploitation)

### **ARTICLE Uqdv 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transport de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...)

### **ARTICLE Uqdv3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou à une voie privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et à l'importance des installations 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 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.

### ARTICLE Uqdv4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

**Assainissement – Eaux usées** : Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ou, en l'absence de desserte par un tel réseau, disposer d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenu.

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.

**Réseaux d'énergie – Télécommunications** : les réseaux doivent être ensevelis ou dissimulés.

### ARTICLE Uqdv5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

### ARTICLE Uqdv6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée au plan, lorsque le bâtiment est implanté en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points.

### ARTICLE Uqdv7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### **7.1 – Dispositions générales :**

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Dans le 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 ( $L = H/2$  et  $L \geq 3$  m)

#### **7.2 – Dispositions particulières :**

**Piscines non couvertes**

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

**ARTICLE Ugdv8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance minimum de 5 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit :  $L = H/2$  et  $L \geq 5m$ .

**ARTICLE Ugdv9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

**ARTICLE Ugdv10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 7 mètres. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

**ARTICLE Ugdv11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des 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.

**ARTICLE Ugdv12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE Ugdv13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 monospécifique.

## CHAPITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée destinée à une urbanisation future. Les constructions y sont subordonnées à la réalisation des équipements de desserte.

On distingue quatre secteurs, en rapport avec le type d'urbanisation envisagée :

- le secteur AU<sub>b</sub>, à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation prévue est relativement dense et dont les caractéristiques seront celles de la zone UB
- le secteur AU<sub>c</sub>, à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation est en extension des noyaux villageois et se rattache aux règles de la zone UC
- les secteurs AU<sub>d1</sub> et AU<sub>d2</sub>, à vocation principale d'habitat, dont l'urbanisation prévue est pavillonnaire et se rattache aux règles des secteurs UD1 et UD2 de la zone UD
- les secteurs AU<sub>e1</sub>, AU<sub>e2</sub> et AU<sub>e3</sub>, à vocation économique, dont l'urbanisation prévue se rattache aux règles des secteurs UE1, UE2 et UE3 de la zone UE.

Une partie du secteur AU<sub>e3</sub> est inondable et relève des dispositions du Plan d'Exposition aux Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral le 20 novembre 1989.

Trois Zones d'Aménagement Concerté (Guitard, Coloin et Portes Occitanes Ouest) ont une partie de leurs périmètres en zone AU et les dispositions du présent règlement s'y appliquent.

Des projets d'aménagement global ont été définis sur le coteau du Fieu et une partie des villages de Mons et Ours avec pour objectif de requalifier et renforcer les zones urbaines existantes en articulation avec de nouvelles urbanisations ayant des contraintes particulières (ligne électrique haute tension, desserte insuffisante). L'urbanisation doit y être compatible avec le projet d'aménagement global du secteur défini par le P.A.D.D.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrain 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 Le Puy-en-Velay/Polignac), les permis de construire sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur la majeure partie de la zone.

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.

### ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1.1 – Dispositions générales :

Toutes les constructions en dehors des cas prévus à l'article AU .2.

### 1.2 – Dispositions particulières :

#### Zones inondables

Sont également interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de référence (cote de la crue 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.

## ARTICLE AU 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transport de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...),
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, sans création de logement,
- les constructions compatibles avec la vocation des secteurs, dans le cadre d'opérations d'ensemble d'au moins 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 5 logements, sur une assiette foncière d'au moins 3000 m<sup>2</sup>
- la pratique du camping et le stationnement de caravanes et camping-cars sur des terrains aménagés à cet effet.

Les règles qui s'appliquent sont celles des zones urbaines correspondant à la vocation du secteur :

- la zone UB pour le secteur AUb,
- la zone UC pour le secteur AUc,
- la zone UD, secteur UD1, pour le secteur AUd1,
- la zone UD, secteur UD2, pour le secteur AUd2,
- la zone UE, secteur UE1, pour le secteur AUe1,
- la zone UE, secteur UE2, pour le secteur AUe2,
- la zone UE, secteur UE3, pour le secteur AUe3,

### 2.2 – Dispositions particulières :

#### - Périmètres à l'étude

Des périmètres à l'étude sont portés aux documents graphiques. L'autorisation de construire sera subordonnée au respect des orientations du P.A.D.D. concernant ces secteurs.

### **- Zone inondable**

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.

### **- Zones de cavités souterraines (anciennes exploitations de gypse et 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 des 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 de 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 AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

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, dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

## **ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, électricité, télécommunications, assainissement des eaux usées et eaux pluviales, dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

## **ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Pour être constructible un terrain doit faire partie d'une opération d'ensemble portant sur une assiette foncière d'au moins 3000 m<sup>2</sup>, et répondre aux conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

## **ARTICLE AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation des constructions est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

## **ARTICLE AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

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

L'implantation des constructions est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

### ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

### ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **10.1 – Dispositions générales :**

la hauteur maximale des constructions est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

#### **10.2 – Dispositions particulières :**

En zone AUe3, la hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 12 mètres. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

### ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions est défini dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

### ARTICLE AU 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

La réalisation des aires de stationnement est définie dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

### ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS

L'importance et le traitement des espaces libres sont définis dans les conditions correspondant à la vocation urbaine du secteur.

## TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

---

### CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone peu ou non équipée, localisée sur les plateaux de Guitard, Ours-Mons et Pologne et dans le vallon du Riou, dont l'occupation agricole est importante et doit être préservée de l'urbanisation.

Cette zone ne nécessite pas, en tant que telle, une protection particulière au titre des espaces naturels, des sites et paysages, en dehors des servitudes d'utilité publique et des dispositions prises pour protéger certains éléments du paysage.

Des espaces boisés font l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Les ensembles bocagers du plateau d'Ours-Mons et du vallon du Riou (ripisylves, haies, alignements d'arbres, murets, talus et zones humides) font également l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrain ou à des risques d'effondrements 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 sur la majeure partie de la zone.

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.

#### ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les constructions en dehors des cas prévus à l'article A..

#### ARTICLE A 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transports de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...)

- les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage, en raison de leur intérêt architectural et patrimonial, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole,
- les constructions agricoles, dans le respect des contraintes liées à la proximité d'habitations,
- les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un logement par exploitant agricole

## 2.2 – Dispositions particulières :

### - Espaces boisés et ensembles bocagers à protéger

Sur les espaces boisés et sur les ensembles bocagers du plateau d'Ours-Mons et du vallon du Riou, figurant aux documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, ripisylve, haie, alignement d'arbres, muret, talus, zone humide) identifié en application de l'article L 123.1.7° et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 422.2 du Code de l'Urbanisme).

### - Zones de cavités souterraines (anciennes exploitations de gypse et 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 des 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 terrain

Les secteurs à présomption d'instabilité moyenne à très élevée figurant aux documents graphiques nécessitent une étude géotechnique préalable pour la mise en œuvre de 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 A 3 – ACCES ET VOIRIE

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 porches 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.

## ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour être constructible un terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, électricité, télécommunications.

**Eau** : toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable.

Un système de disconnexion 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 aboutissant à une station d'épuration ou, en l'absence de desserte par un tel réseau, disposer d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenu.

En cas d'assainissement non collectif, une étude sera demandée au pétitionnaire pour justifier ses choix quant au dispositif d'assainissement retenu.

**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° 77.824 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.

### ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée, mais une surface minimale peut être imposée en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau collectif d'assainissement.

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, les constructions sont édifiées à plus de 5 mètres des emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation.

### ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le 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 ( $L = H/2 > 3 \text{ m}$ )

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance minimum de 5 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit  $L = H/2 > 5 \text{ M}$ .

#### **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser 9 mètres. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment.

Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour des silos et autres ouvrages techniques nécessaires aux activités agricoles.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

Les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone agricole, marquée par la qualité paysagère du bocage, et les exigences techniques des installations et doivent tenir compte de la bonne intégration des éléments techniques tels que cheminées, silos de stockage.

Les fonctions de stockage et stationnement doivent être prises en compte dans la conception des projets de construction.

#### **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 branchements des réseaux doivent être enterrés.

Les alimentations en fluides, les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature 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 et les équipements de captation de l'énergie solaire doivent s'intégrer dans l'architecture et ne peuvent être ajoutés en façade.

#### **Matériaux, techniques et procédés interdits :**

- les pastiches d'architecture étrangère à la région,

- l'imitation des 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.

### **Volume, façades et toitures**

La simplicité sera recherchée pour les volumes et le traitement des façades.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et dans la même qualité des matériaux.

Les toitures doivent respecter la simplicité des volumes qui s'accommode bien des toitures à deux pentes. Les matériaux utilisés en toiture seront de préférence de type traditionnel (tuile en terre cuite rouge).

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%). Les toitures terrasses sont autorisées mais les finitions réfléchissantes sont interdites.

### **Dispositions particulières relatives à chaque type d'intervention**

#### ***La réhabilitation et la transformation d'immeubles existants***

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus, remplacés à l'identique ou améliorés. Leur remplacement par des matériaux de qualité moindre ne peut être autorisé. Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

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 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.

### **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 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.

Les murs et murets de pierres existants devront être maintenus, reconstruits sur place ou reconstitués à proximité.

## **ARTICLE A 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 monospécifique.

Les talus naturels ou créés devront être végétalisés et arborés.

Les haies bocagères existantes devront être conservées ou reconstituées.

Le fonctionnement des zones humides sera préservé (écoulement et rétention des eaux...).

#### **Espaces arborés et ensembles bocagers du plateau d'Ours Mons et du vallon du Riou à protéger**

Rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, ripisylve, haie, alignement d'arbres, muret, talus, zone humide) identifié en application de l'article L 123.17 doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

## CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de zones, équipées ou non, qui constituent un espace naturel et forestier sur les coteaux et plateaux et en fonds de la vallée (Borne), qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages et de leur fragilité face à la déprise agricole, à l'urbanisation, et aux projets d'infrastructures nouvelles.

Un secteur Ns a vocation d'accueillir des équipements collectifs de sport, loisirs, culture et tourisme.

Les terrains inondables sont soumis aux dispositions du Plan d'Exposition au Risque d'Inondation approuvé le 20 novembre 1989.

Des terrains, exposés à des mouvements de terrain 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 sur la majeure partie de la zone.

Des éléments du patrimoine bâti villageois (fermes, maisons d'assemblée, lavoirs, calvaires), identifiés sur les documents graphiques, sont protégés au titre l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Des espaces boisés classés bénéficient des dispositions de l'article L 130.1.3 du Code de l'Urbanisme. D'autres espaces boisés sont protégés au titre l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

Dans les ensembles bocagers du plateau d'Ours Mons et du vallon du Riou, les ripisylves, haies, alignements d'arbres, murets, chemins, talus et zones humides font également l'objet d'une protection au titre de l'article L 123.1.7° du Code de l'Urbanisme.

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.

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1 - Dispositions générales :**

Sont interdits :

Toutes les occupations ou utilisations qui ne figurent pas dans l'article N 2.

#### **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 B3 du PERI, sont interdits :

- l'aménagement en vue de l'habitation des locaux existants situés sous la cote de référence (cote de la crue 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 PERI, 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 secteur B1 du PERI, 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 0.25,

En zone rouge du PER.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 N2.

## ARTICLE N 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, télécommunications, voirie, transports de voyageurs, éducation, loisirs, collecte des déchets...),
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants de quelque nature que ce soit, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.

### 2.2 – Dispositions particulières :

#### - Secteur Ns

Sont admis :

- les aménagements et équipements collectifs de loisirs, sport, culture et tourisme, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des sites, milieux naturels et paysages et que la sécurité des personnes soient assurée,
- les abris d'animaux et abris de jardin,

- la pratique du camping et le stationnement des caravanes et camping-cars sur des terrains aménagés à cet effet.

### **- 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.

### **- Patrimoine bâti villageois, espaces boisés et ensembles bocagers à protéger**

sur les éléments du patrimoine bâti villageois et sur les espaces boisés et les ensembles bocagers du plateau d'Ours Mons et du vallon du Riou, figurant aux documents graphiques, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bâtiment, lavoir, calvaire, bois, ripisylve, haie, alignement d'arbres, muret, talus, zone humide) identifié en application de l'article L 123.1.7° et non soumis à un régime d'autorisation doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

### **- Zones inondables**

En zone inondable 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 :

- 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 B1 du P.E.R.I.**, sont en outre admis :

- 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 0.25 (ce coefficient prendra en considération les constructions existantes).

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

- 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).

**En secteur B3 du P.E.R.I.**, sont en outre admis :

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

### **- Zones de cavités souterraines (anciennes exploitations de gypse et 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 des reconnaissances géotechniques complémentaires, à charge du pétitionnaire.

### **- 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 de 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 N 3 – ACCES ET VOIRIE**

En secteur Ns, pour être aménagé ou constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou à une voie privée ouverte à la circulation d'une emprise maximum 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 m 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.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par les réseaux d'eau potable, électricité, télécommunications.

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

#### **Assainissement – Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ou, en l'absence de desserte par un tel réseau, disposer d'un système d'assainissement conforme aux normes en vigueur et régulièrement entretenu.

En cas d'assainissement non collectif, une étude sera demandée au pétitionnaire pour justifier ses choix quant au dispositif d'assainissement retenu.

#### **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.

### ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie des terrains n'est pas réglementée.

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

Sauf indication contraire portée aux documents graphiques, l'implantation des bâtiments est libre, dans le respect des dispositions des articles ci-après.

#### **Zone inondable**

Une bande de 4 mètres de largeur à compter de la rive des rivières (Borne et Dolaizon) et des ruisseaux (Riou, Taulhac) sera maintenue libre de toute construction, mur ou haie susceptible de faire obstacle au 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 édifiée à plus de 6 mètres de la limite du domaine ferroviaire de Réseau Ferré de France.

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

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives.

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 5 mètres et au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2 > 5 \text{ m}$ ).

#### **Zone inondable**

Rappels :

Dans le secteur B1 du PERI., le coefficient d'obstruction à l'écoulement des eaux est limité à 0.25  
Dans le secteur B2 du PERI., le coefficient d'obstruction à l'écoulement des eaux est limité à 0.50.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance minimum de 5 mètres l'une de l'autre et au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des constructions, soit  $L = H/2 > 5$  m.

### ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, **en zone inondable**, l'emprise au sol des constructions (hors ouvrages en sous-sol) ne doit pas excéder :

- 30 % de la superficie du terrain dans le secteur B1 du PERI
- 50 % de la superficie du terrain dans le secteur B2 du PERI

### ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### **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 :  $H < L + 3$  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.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions comptée de l'égout de toiture au point le plus bas du terrain naturel initial ne peut dépasser :

- 12 mètres en secteur Ns,
- la hauteur des bâtiments existants sur le reste de la zone N.

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

### ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Les projets doivent respecter le caractère particulier de la zone agricole, marquée par la qualité paysagère du bocage, et les exigences techniques des installations et doivent tenir compte de la bonne intégration des éléments techniques tels que cheminées, silos de stockage.

Les fonctions de stockage et stationnement doivent être prises en compte dans la conception des projets de construction.

#### **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 branchements des réseaux doivent être enterrés.

Les alimentations en fluides, les antennes de télévision, de téléphonie mobile, les antennes paraboliques de réception par satellite ainsi que les mâts et antennes de toute nature 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 et les équipements de captation de l'énergie solaire doivent s'intégrer dans l'architecture et ne peuvent être ajoutés en façade.

### **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 des toitures terrasses.

### **Matériaux dont l'utilisation est encouragée pour la constitution des façades :**

- le bois,
- les maçonneries en briques,
- les maçonneries enduites,
- les bardages métalliques.

Les enduits seront de préférence teintés dans la masse. Les couleurs de façades doivent rester discrètes. Les teintes vives et les contrastes sont interdits.

Les bardages métalliques seront de préférence laqués dans des teintes claires. Les finitions métallisées sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas réfléchissantes.

### **Volume, façades et toitures**

La simplicité sera recherchée pour les volumes et le traitement des façades.

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et dans la même qualité des matériaux.

Les toitures doivent respecter la simplicité des volumes qui s'accommode bien des toitures à deux pentes. Les matériaux utilisés en toiture seront de préférence de type traditionnel (tuile en terre cuite rouge).

La pente des toits doit être inférieure à 30° (57%). Les toitures terrasses sont autorisées mais les finitions réfléchissantes sont interdites.

### **Dispositions particulières relatives à chaque type d'intervention**

#### ***La réhabilitation et la transformation d'immeubles existants***

Les éléments constitutifs des façades et toitures doivent être maintenus, remplacés à l'identique ou améliorés. Leur remplacement par des matériaux de qualité moindre ne peut être autorisé.

Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent être adaptées à la protection du patrimoine concerné.

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 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.

### **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 collectifs et des services publics.

Les clôtures 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.

Les murs et murets de pierres existants devront être entretenus, reconstruits sur place ou reconstitués à proximité.

### **ARTICLE N 12 – AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX et PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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 monospécifique.

Les talus naturels ou créés devront être végétalisés et arborés.

Les haies bocagères existantes devront être conservées et reconstituées.

Le fonctionnement des zones humides sera préservé (écoulement et rétention des eaux...).

### **Espaces arborés et ensembles bocagers du plateau d'Ours Mons et du Vallon du Riou à protéger**

Rappel : tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (bois, ripisylve, haie, alignement d'arbres, muret, talus, zone humide) identifié en application de l'article L 123.1.7 doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux divers (article L 442.2 du Code de l'Urbanisme).

