



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Modification n°4



planéd
Planification et Développement

ecovia
Ingénieurs Conseil Environnement

Pièce n°	Prescription	Enquête publique	Approbation
05	15/01/2026	xx/xx/2026	xx/xx/2026

PREAMBULE	3
Situation géographique	3
Les documents supra communaux	3
OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU	5
SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°4	7
JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU	8
Point n°1 : Modifier les règles au sein du secteur d'intérêt patrimonial	8
Point n°2 : Assouplir certaines règles relatives aux panneaux photovoltaïques.....	15
Point n°3 : Clarifier la règle de hauteur maximale des immeubles en secteur de densité U2.1	16
Point n°4 : Assouplir la règle d'implantation des piscines par rapport aux limites de fond de parcelle	17
Point n°5 : Clarifier le calcul de l'emprise au sol sur les constructions existantes	18
Point n°6 : Adapter les règles relatives aux clôtures	19
Point n°7 : Revoir les exigences en matière de stationnement.....	24
Point n°8 : Compléter la règle relative à l'implantation des constructions sur un même tènement au sein des secteurs de densité 2.7 et 2.9 afin de permettre la construction d'annexes accolées	27
Point n°9 : Unifier au sein du règlement la définition des hauteurs à prendre en compte	28
Point n°10 : Permettre la création de terrains de padel supplémentaires et la couverture des terrains de padel existants à Quincieu.....	30
Point n°11 : Permettre l'aménagement du quartier durable de Coloin : modification des densités.....	33
Point n°12 : Permettre l'extension de la Mosquée	43
Point n°13 : Permettre le remplacement des servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé n° S1 à S4 par des servitudes de mixité sociale	44
Point n°14 : Modification des emplacements réservés.....	47
Point n°15 : Permettre la suppression partielle de l'emplacement réservé n°30 (Rue de Craponne) et son remplacement par une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrée n°AH53, AH54 et AH 358	52
Point n°16 : Permettre la levée de la servitude d'alignement n°A2 Avenue des Belges sur la parcelle cadastrée n°AK 122, l'opération de requalification de la voie et de ses abords ayant été réalisée	55
EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES	56

PREAMBULE

SITUATION GEOGRAPHIQUE

D'une superficie totale de 1685 ha, la ville du Puy-en-Velay se situe dans la partie méridionale de la région Auvergne-Rhône-Alpes, à l'interface entre :

- la chaîne des puys et volcans d'Auvergne et vallée de la Loire, qui constituent son environnement immédiat et sa « toile de fond » environnementale et paysagère ;
- les Parcs Naturels Régionaux du Livradois-Forez au Nord-Ouest, du Pilat, au Nord Est, des Monts d'Ardèche, au Sud-Est et des Grandes Causses, au Sud-Ouest ;
- les influences occitanes et méridionales, auvergnates et rhodaniennes.

A la fois carrefour et enclave géographique, la ville du Puy-en-Velay présente le double paradoxe de se situer sur l'une des plus anciennes et principales voies de circulations nationales et européennes, sur le chemin de St Jacques de Compostelle et la Route Nationale 88, tout en pâtissant de contraintes d'accès importantes, liées à la topographie qui l'entourne, et à un climat rigoureux en hiver.

Ville-centre d'une agglomération de 72 communes et 82 812 habitants (2022), la Communauté d'Agglomération du Puy-en-Velay (CAPEV), le Puy-en-Velay est aussi au cœur du bassin du pays du Velay, dont le développement est désormais encadré par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), et préfecture du Département de la Haute-Loire.

La commune est voisine au Nord des communes de Polignac, Aiguilhe et Chadrac ; à l'Est des communes de Brives-Charensac et Coubron ; au Sud des communes de Cussac-sur-Loire et St-Christophe-sur-Dolaison ; et à l'Ouest des communes de Vals-près-le-Puy et Espaly-St-Marcel.

LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

Située sur le territoire du Syndicat du Pays du Velay, la ville du Puy-en-Velay est concernée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Velay, approuvé le 3 septembre 2018.

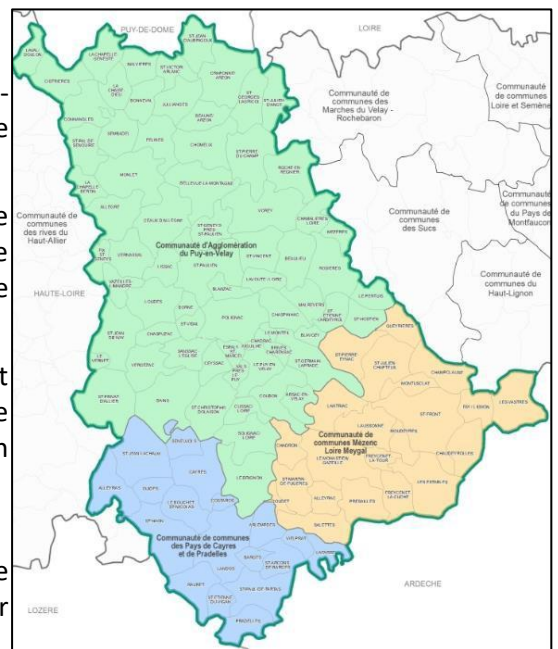
Conformément à la Loi Solidarité et Renouvellements Urbains (Article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme), les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriale.

Le SCOT fixe les grands objectifs de développement et d'aménagement à l'échelle des 2 Communautés de communes et de la Communauté d'Agglomération composant son territoire (soit un total de 116 communes comptant 98 000 habitants) pour la période 2018-2035.

Il est construit autour d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) portant 4 ambitions majeures pour le Velay de demain :

- Un développement économique qui valorise les richesses locales, ouvert sur l'extérieur et les filières d'avenir
- Un territoire attractif de la région Auvergne-Rhône-Alpes, accessible et moderne, entre Lyon et Clermont-Ferrand
- Valoriser l'identité du Pays du Velay : ruralité, authenticité, savoir-faire, qualité de vie et paysages
- Un cadre de vie préservé, exprimé à travers la vitalité des bourgs et un cœur puissant

Ces 4 ambitions se déclinent en objectifs et en actions à traduire dans les Projets d'Aménagement et de Développement Durables et les volets réglementaires des documents d'urbanisme communaux (PLU) ou intercommunaux (PLUi) du territoire, selon une armature territoriale déterminée, qui permet notamment de fixer le cadre de développement démographique et économique selon chaque polarité.



La commune est également concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay approuvé en juin 2019 pour la période 2019-2025.

Le PLH fixe notamment des objectifs de production de logements.

Ce dernier distingue la ville-centre du Puy-en-Velay et les 6 autres communes du "cœur urbain", proposant notamment de tenir compte du poids démographique de la ville du Puy à l'échelle du cœur urbain (49,5 % des habitants du cœur urbain vivent dans la seule ville du Puy) et de sa concentration en équipements, commerces et services, en veillant à accueillir davantage d'habitants à proximité de ces activités. Ainsi, sur les 147 à 179 logements programmés chaque année par le PLH sur les 7 communes du cœur urbain, dont le Puy-en-Velay, 81 à 99, soit 55% sont situés sur la ville-centre, pour un total de 486 à 594 logements attendus sur les 6 années de durée de vie du PLH, ou 810 à 990 logements attendus sur 10 ans.

A noter en outre que le PLH programme la production d'environ 54 à 60 logements dans le cadre d'acquisition-amélioration lourdes (renouvellement urbain, réhabilitations...).

	Construction de logements <u>en rythme moyen annuel</u> (y compris démolition NPNRU)				Construction de logements sur les 6 ans du PLH	
	2009 – 2013 inclus (5 ans)	2014 – 2016 inclus (3 ans)	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde	Objectif de construction neuve 2019-2025 (6 ans)	Dont acquisition-amélioration lourde
Le Puy-en-Velay	84	51	81 à 99	9 à 10	486 à 594	54 à 60
Cœur urbain hors Le Puy	75	69	66 à 80	3 à 4	393 à 481	18 à 24
Cœur urbain	159	120	147 à 179	12 à 13	879 à 1075	72 à 78
Pôle urbain de Craponne	5	4	11 à 14	2 à 3	68 à 84	12 à 18
Communes structurantes	116	93	113 à 138	24 à 26	679 à 830	144 à 156
Communes résidentielles	96	50	65 à 80	10 à 11	392 à 482	60 à 66
Communes rurales	35	17	19 à 26	6 à 7	113 à 154	36 à 42
CAPEV	411	285	355 à 438	54 à 60	2131 à 2625	324 à 360

Programmation de logements à l'échelle de la CAPEV sur la période 2019-2025 (extrait du Programme Local de l'Habitat approuvé en Juin 2019)

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°4 DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme du Puy-en-Velay a été approuvé par délibération n° 10 du Conseil municipal du 15 octobre 2019.

Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- la modification n°1 approuvée le 21 décembre 2021
- la modification n°2 approuvée le 3 mars 2023
- la révision allégée n°1 approuvée le 11 mars 2024
- la modification simplifiée n°3 approuvée le 11 juillet 2024

Par arrêté du Maire en date du 15 janvier 2026, la commune a engagé une procédure de modification de droit commun n°4 conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, article L.153-36 et suivants.

Les objectifs poursuivis par cette modification de droit commun n°4 sont les suivants :

A- Points de modifications réglementaires :

- Permettre la réalisation sous condition de balcons en saillie au sein du secteur d'intérêt patrimonial
- Assouplir et clarifier la règle relative aux menuiseries au sein du secteur d'intérêt patrimonial
- Assouplir la protection des cheminées au sein du secteur d'intérêt patrimonial
- Assouplir certaines règles relatives aux panneaux photovoltaïques
- Clarifier la règle de hauteur maximale des immeubles en secteur de densité U2.1
- Assouplir la règle d'implantation des piscines par rapport aux limites de fond de parcelle
- Clarifier le calcul de l'emprise au sol sur les constructions existantes
- Mettre en cohérence la règle relative aux clôtures en zone inondable du PPRI
- Revoir les exigences en matière de stationnement
- Clarifier la règle relative à la hauteur des murs de soutènement
- Compléter la règle relative à l'implantation des constructions sur un même tènement au sein des secteurs de densité 2.7 et 2.9 afin de permettre la construction d'annexes accolées
- Unifier au sein du règlement la définition des hauteurs à prendre en compte

B- Modifications liées à l'émergence de projets :

- Permettre la création de terrains de padel supplémentaires et la couverture des terrains de padel existants à Quincieu
- Permettre l'aménagement du quartier durable de Coloin : modification des densités
- Permettre l'extension de la Mosquée
- Permettre le remplacement des servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé n° S1 à S4 par des servitudes de mixité sociale
- Permettre la levée de l'emplacement réservé n°3 (Avenue de la Dentelle)
- Permettre la levée des emplacements réservés n° 31, 32, 33 et 34 dans le quartier du Val-Vert
- Permettre la suppression partielle de l'emplacement réservé n°30 (Rue de Craponne) et son remplacement par une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrées n°AH53, AH54 et AH 358
- Permettre la suppression de l'emplacement réservé n°1 ainsi que la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°20 (ZAC du Pensionnat)
- Permettre la levée de la servitude d'alignement n°A2 Avenue des Belges sur la parcelle cadastrée n°AK 122, l'opération de requalification de la voie et de ses abords ayant été réalisée

Cette procédure d'évolution n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'ensemble des points de modifications réglementaires vise à clarifier le règlement écrit ou à améliorer son application en proposant des évolutions mineures.

- ➔ Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée. La modification permet par ailleurs de mieux préserver le patrimoine par des règles plus adaptées au sein du site d'intérêt patrimonial.

Les modifications liées à l'émergence de projet visent à :

- Permettre des possibilités d'évolution des équipements publics existants qui sont aujourd'hui contraints
- Permettre un encadrement réglementaire plus adapté sur le secteur de Coloin suite à l'avancée des études sur le secteur
- Mettre à jour les emplacements réservés, les servitudes de mixité sociale et les servitudes d'alignement
- ➔ Aucune zone A ou N n'a été réduite, aucun espace boisé classé n'a été modifié, et aucune protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels n'a été modifiée.

Ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU et sont compatibles avec les orientations fixées dans le PADD. De plus, la plupart des modifications porte sur des corrections mineures et la rectification d'incohérences.

La procédure peut donc être conduite sous la forme d'une modification, et non d'une révision.

Suivant les dispositions de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le Maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Les objets de la modification vus précédemment peuvent conduire ponctuellement à majorer de plus de 20% les possibilités de construction.

La procédure doit donc être conduite sous la forme d'une modification de droit commun, et non d'une modification simplifiée.

Au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification de droit commun n°4 a donc été retenue. Elle est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme, articles L.153-36 à L.153- 44.

Conformément au code de l'urbanisme, la commune soumettra à examen au cas par cas la modification de droit commun n°4 du PLU, dans les conditions prévues aux articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

SYNTHESE DE LA MODIFICATION N°4

N°	Objets	Pièces modifiées
1	Modifier les règles au sein du secteur d'intérêt patrimonial <i>Permettre la réalisation sous condition de balcons en saillie au sein du secteur d'intérêt patrimonial</i> <i>Assouplir et clarifier la règle relative aux menuiseries au sein du secteur d'intérêt patrimonial</i> <i>Assouplir la protection des cheminées au sein du secteur d'intérêt patrimonial</i>	Règlement écrit
2	Assouplir certaines règles relatives aux panneaux photovoltaïques	Règlement écrit
3	Clarifier la règle de hauteur maximale des immeubles en secteur de densité U2.1	Règlement écrit
4	Assouplir la règle d'implantation des piscines par rapport aux limites de fond de parcelle	Règlement écrit
5	Clarifier le calcul de l'emprise au sol sur les constructions existantes	Règlement écrit
6	Adapter les règles relatives aux clôtures <i>Mettre en cohérence la règle relative aux clôtures en zone inondable du PPRI</i> <i>Clarifier la règle relative à la hauteur des murs de soutènement</i>	Règlement écrit
7	Revoir les exigences en matière de stationnement	Règlement écrit
8	Compléter la règle relative à l'implantation des constructions sur un même tènement au sein des secteurs de densité 2.7 et 2.9 afin de permettre la construction d'annexes accolées	Règlement écrit
9	Unifier au sein du règlement la définition des hauteurs à prendre en compte	Règlement écrit
10	Permettre la création de terrains de padel supplémentaires et la couverture des terrains de padel existants à Quincieu	Règlement graphique et écrit
11	Permettre l'aménagement du quartier durable de Coloin : modification des densités	Règlement graphique et écrit et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
12	Permettre l'extension de la Mosquée	Règlement graphique et écrit
13	Permettre le remplacement des servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé n° S1 à S4 par des servitudes de mixité sociale	Règlement graphique et écrit et liste des emplacements réservés
14	Modifier les emplacements réservés <i>Permettre la levée de l'emplacement réservé n°3 (Avenue de la Dentelle)</i> <i>Permettre la levée des emplacements réservés n° 31, 32, 33 et 34 dans le quartier du Val Vert</i> <i>Permettre la suppression de l'emplacement réservé n°1 ainsi que la réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°20 (ZAC du Pensionnat)</i>	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
15	Permettre la suppression partielle de l'emplacement réservé n°30 (Rue de Craponne) et son remplacement par une servitude de mixité sociale sur les parcelles cadastrée n°AH53, AH54 et AH 358	Règlement graphique et liste des emplacements réservés
16	Permettre la levée de la servitude d'alignement n°A2 Avenue des Belges sur la parcelle cadastrée n°AK 122, l'opération de requalification de la voie et de ses abords ayant été réalisée	Règlement graphique

JUSTIFICATION DES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU

POINT N°1 : MODIFIER LES REGLES AU SEIN DU SECTEUR D'INTERET PATRIMONIAL

Le règlement écrit précise aujourd'hui à la page 114 que pour les constructions à usage d'habitation, les toitures seront couvertes de tuiles creuses, canal ou mécaniques plates cote centrale losangée de ton rouge, en harmonie avec l'existant.

Afin de mieux correspondre aux caractéristiques architecturales locales, il est proposé :

- De remplacer tuiles creuses par tuiles romanes, et de préciser environ 12 tuiles au m²
- De préciser environ 12 à 13 tuiles au m² pour les tuiles mécaniques plates cote losangée

Le règlement écrit précise aujourd'hui à la page 115 que les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Afin d'améliorer cette intégration, il est proposé d'ajouter la notion d'intégration harmonieuse.

Le règlement écrit concernant les secteurs d'intérêt patrimonial et les édifices bâtis à préserver porte aujourd'hui à confusion sur son champ d'application entre les réhabilitations et les constructions neuves et sur la notion de bâti ancien. Afin de clarifier le champ d'application, une refonte complète du règlement écrit sur les toitures et les façades pour les secteurs d'intérêt patrimonial et les édifices bâtis à préserver est proposée, en distinguant clairement trois cas :

- réhabilitations sur le bâti construit avant 1960
- réhabilitations sur le bâti construit après 1960
- constructions neuves

La notion de bâti ancien est ainsi précisée et une distinction entre réhabilitation et construction neuve est opérée.

Ce nouveau champ d'application implique des modifications de fond suivant les trois catégories. De plus, des modifications de fond sont proposées pour améliorer la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

Modifications apportées aux règles concernant les toitures aux pages 115 à 117

Les règles concernant les fenêtres de toiture sont assouplies dans le cadre de constructions neuves :

- Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade.
- Elles doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la composition architecturale de la construction.

Les règles concernant les tuiles en cas de changement de toiture sur le bâti ancien sont assouplies. En effet, elles ciblent des tuiles de manière trop restrictives. La formulation proposée est plus souple, plus adaptable à l'immeuble concernée et fait le lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Les règles concernant les rives de toitures et les adjonctions sont supprimées pour les réhabilitations sur le bâti construit après 1960 et pour les constructions neuves, car elle est en effet uniquement pertinente pour les réhabilitations sur le bâti construit avant 1960.

La règle sur la préservation des cheminées, initialement au sein du paragraphe sur les façades, est déplacée au sein du paragraphe sur les toitures, pour plus de cohérence.

De plus, la règle est assouplie en imposant la conservation et la restauration des cheminées existantes uniquement si elles participent à la composition architecturale de la construction.

Modifications apportées aux règles concernant les façades aux pages 119 à 123

Le paragraphe concernant la restructuration d'un ou plusieurs immeubles (y compris la surélévation) est également pertinent pour les réhabilitations sur le bâti construit après 1960 mais ne l'est pas pour les constructions neuves. Seules deux règles sur la volumétrie générale et le traitement des façades et des toitures sont conservées pour les constructions neuves.

Le paragraphe concernant les murs en pierre de taille ne concerne que les réhabilitations sur le bâti construit avant 1960.

Les règles sur les menuiseries sont adaptées :

- La notion de mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien, floue, est remplacée par la notion d'ouvertures plus hautes que larges
- Les exceptions pour l'utilisation de volet roulant sont précisées : si les lames sont orientables, si les coffrets sont non visibles et si leur présence ne dénature pas la composition architecturale de la façade
- Les règles sur les ouvrages en saillie sont assouplies pour plus de cohérence avec l'existant : ceux-ci sont autorisés avec une profondeur de 70 cm maximum sur la rue à condition de ne pas créer d'entrave à la circulation. Si l'ouvrage ne donne pas sur la rue, il n'est pas fixé de profondeur maximale mais il doit être proportionné à la configuration des lieux.
- Pour les réhabilitations sur le bâti construit après 1960 et les constructions neuves, seules les règles sur les teintes de menuiseries et sur les ouvrages en saillie sont maintenues, les autres n'étant pas pertinentes

La règle sur la préservation des cheminées, initialement au sein du paragraphe sur les façades, est déplacée au sein du paragraphe sur les toitures, pour plus de cohérence.

Le paragraphe sur le traitement des rez-de-chaussée est conservé pour les réhabilitations mais n'est pas pertinent pour les constructions neuves.

Le paragraphe concernant l'isolation rapportée par l'extérieur est pertinent uniquement pour les réhabilitations sur le bâti construit avant 1960.

Evolutions apportées au règlement écrit

TOITURES :

Pour l'ensemble des constructions

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

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

Constructions à usage d'habitation

Toitures à pente et sens de faîtage

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

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

Les toitures seront couvertes :

- de tuiles **creuses romanes** (environ 12 tuiles au m²), canal ou mécanique plates cote centrale losangée (environ 12 à 13 tuiles au m²) de ton rouge, en harmonie avec l'existant. Elles doivent de préférence être en terre cuite ou de matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.
- de zinc

Les toitures à une pente sont autorisées :

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

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

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

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

Toitures terrasses

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve ~~de démontrer leur intégration dans~~ qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement urbain et paysager.

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

- ~~Au sein de la ville «XIXème siècle», située en première couronne du centre ancien (ceinte par la voie ferrée):~~
 - ~~les toitures pourront être recouvertes d'ardoises ou de zinc;~~
 - ~~les toitures terrasses sont autorisées sous réserve:~~
 - ~~qu'elles soient limitées à 30 % de la surface totale de toiture dans le cadre d'immeubles collectifs;~~
 - ~~dans le cadre de logements individuels qu'elles soient contenues à un volume annexe et aménagées et directement accessibles depuis une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques), ou qu'elles servent à la jonction de deux volumes;~~
- ~~Les fenêtres de toiture sont interdites si elles ne répondent pas aux exigences suivantes:~~
 - ~~Elles doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture;~~
 - ~~Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade;~~
 - ~~Leur nombre sera limité à 1 pour 20 m² de toiture, et leur taille à 78*98 cm.~~
- ~~Pour le bâti ancien et en cas de changement de toiture, les tuiles pourront être soit identiques à celles utilisées initialement soit creuses ou « canal » (avec possibilité de réemploi des tuiles anciennes en chapeau et neuves en courant quand l'existant est déjà en tuiles creuses). Dans ce dernier cas, la teinte des tuiles sera rouge naturel ou rouge vieilli.~~

~~Les rives de toitures seront soit identiques à la toiture d'origine, soit traitées de façon traditionnelle, au moyen de deux tuiles recouvertes. Les tuiles à rabat seront proscrites.~~

- ~~Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.~~
- ~~Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faitage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faitage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faitage du bâtiment existant.~~

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER		
Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
<u>Constructions à usage d'habitation</u> ▪ Au sein de la ville "XIXème siècle", située en première couronne du centre ancien (ceinte par la voie ferrée), les toitures pourront également être recouvertes d'ardoises. ▪ Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve : - qu'elles soient limitées à 20 % de la surface totale de toiture dans le cadre d'immeubles collectifs ; - dans le cadre de logements individuels, qu'elles couvrent un volume annexe et qu'elles soient aménagées et directement accessibles depuis une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques), ou qu'elles servent à la jonction de deux volumes. ▪ En cas de changement de toiture, un type de couverture de toiture cohérent avec l'architecture de l'immeuble pourra être imposé par l'Architecte des Bâtiments de France ▪ Les rives de toitures seront soit identiques à la toiture d'origine, soit traitées de façon traditionnelle, au moyen de deux tuiles recouvertes. Les tuiles à rabat seront pros-crites. ▪ Les fenêtres de toiture sont interdites si elles ne répon-dent pas aux exigences suivantes - Elles doivent être intégrées dans le plan de la toi-ture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade. - La surface d'ouverture en toiture ne doit pas excé-der 1/20ème de la surface totale de toiture.	<u>Constructions à usage d'habitation</u> ▪ Au sein de la ville "XIXème siècle", située en première couronne du centre ancien (ceinte par la voie ferrée), les toitures pourront également être recouvertes d'ar-doise. ▪ Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve : - qu'elles soient limitées à 20 % de la surface totale de toiture dans le cadre d'immeubles collectifs ; - dans le cadre de logements individuels, qu'elles couvrent un volume annexe et qu'elles soient aménagées et directement accessibles depuis une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques), ou qu'elles servent à la jonction de deux volumes. ▪ Les fenêtres de toiture sont interdites si elles ne répon-dent pas aux exigences suivantes - Elles doivent être intégrées dans le plan de la toi-ture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade. - La surface d'ouverture en toiture ne doit pas excé-der 1/20ème de la surface totale de toiture.	<u>Constructions à usage d'habitation</u> ▪ Au sein de la ville "XIXème siècle", située en première couronne du centre ancien (ceinte par la voie ferrée), les toitures pourront également être recouvertes d'ar-doise. ▪ Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve : - qu'elles soient limitées à 20 % de la surface totale de toiture dans le cadre d'immeubles collectifs ; - dans le cadre de logements individuels, qu'elles couvrent un volume annexe et qu'elles soient aménagées et directement accessibles depuis une pièce principale de la construction (à l'exception des locaux techniques), ou qu'elles servent à la jonction de deux volumes. ▪ les fenêtres de toiture sont interdites si elles ne répon-dent pas aux exigences suivantes - Elles doivent être axées avec les fenêtres de façade. - Elles doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la composition architecturale de la construction.
Ville du Puy-en-Velay - Plan Local d'Urbanisme - modification n°4		116

Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
▪ Si les adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm. Si les adjonctions doivent être réalisées sur le pignon du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce fai-tage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rap-port au faîtage du bâtiment existant. ▪ Les cheminées seront à conserver et à restaurer si elles participent à la composition architecturale de la cons-truction.		
Le Règlement		117

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

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

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

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

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

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

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

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

Les menuiseries

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

Les volets roulants sont en règle générale interdits. Cependant, une dérogation pourra être accordée au regard de la qualité patrimoniale et des caractéristiques architecturales de la construction. Cette dérogation sera motivée et argumentée.

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

Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisées sous réserve d'être intégrées à l'arrière d'un lambrequin.

Les teintures des menuiseries seront en harmonie avec les teintures des façades.

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

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

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

Le traitement des rez-de-chaussée :

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

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

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

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

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

L'isolation rapportée par l'extérieur

En général, les isolations rapportées par l'extérieur (autres que les enduits isolants) ne pourront pas être autorisées sur les façades donnant sur l'espace public et/ou dotées de modénatures. Il peut toutefois y être dérogé selon les caractéristiques architecturales de l'immeuble et si les façades ne présentent pas de qualité patrimoniale particulière. La dérogation sera motivée et argumentée.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BATIS A PRESERVER		
Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
<u>Les travaux respecteront les caractéristiques initiales de la construction</u> : proportion des ouvertures, matériaux ... Les techniques mises en œuvre comme les améliorations techniques envisagées doivent ainsi être adaptées à la protection du patrimoine concerné. En cas de restructuration d'un ou plusieurs immeubles (y compris la surélévation) : - la volumétrie générale doit rester sobre ; - le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; - le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine ; - les éléments de façade rajoutés ou remplacés doivent s'intégrer harmonieusement dans l'ensemble ; - les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierres, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants. Les percements nouveaux pourront être interdits s'ils ont pour effet de dénaturer l'aspect architectural de la construction. Pour le percement de nouvelles ouvertures, les encadrements de celles-ci seront réalisés dans les mêmes aspects que les encadrements des baies existantes du même bâtiment. Les ouvertures carrées sont autorisées dans le cadre de combles aménageables, dans la limite de 80 cm de côté. <u>Les murs en pierre de taille</u> seront laissés en matériaux apparents. Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle d'origine.	En cas de restructuration d'un ou plusieurs immeubles (y compris la surélévation) : - la volumétrie générale doit rester sobre ; - le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles ; - le choix des matériaux doit faciliter la préservation de l'organisation générale des façades et la restitution des modénatures des typologies d'origine si l'architecture présente un travail de composition ; - les extensions, adjonctions devront, si elles ne sont pas en pierres, recevoir un enduit dont l'aspect final sera proche de la teinte des bâtiments traditionnels environnants.	- la volumétrie générale doit rester sobre ; - le traitement des façades et des toitures doit préserver l'unité d'aspect et de matériaux des immeubles de l'environnement bâti ;
<u>Les murs en pierre de taille</u> seront laissés en matériaux apparents. Un enduit ne pourra être appliqué que dans le cas d'un parement très dégradé ou irréparable. Les pierres de remplacement devront être identiques d'aspect sinon de provenance à celle d'origine.		
Ville du Puy-en-Velay - Plan Local d'Urbanisme - modification n°4		120

Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
<u>Les menuiseries</u> Les ouvertures seront plus hautes que larges. Les volets roulants sont interdits. Ils pourront cependant être autorisés, si les lames sont orientables, si les coffrets sont non visibles et si leur présence ne dénature pas la composition architecturale de la façade. Les volets à battants devront être à un ou deux battants et se rabattre sur la façade, à l'exception des baies en rez de chaussée, en respect des dispositions d'origine de l'immeuble. Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin. Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les teintes des façades. Les gardes corps devront présenter une composition sobre et épurée en harmonie avec le contexte du bourg ancien (ouvrages simples) ; La création d'ouvrages en saillie (balcon) est autorisée avec une profondeur de 70 cm maximum sur la rue à condition de ne pas créer d'entrave à la circulation. Si l'ouvrage ne donne pas sur la rue, il n'est pas fixé de profondeur maximale mais il doit être proportionné à la configuration des lieux. Les bow-windows sont interdits. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.	<u>Les menuiseries</u> Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les teintes des façades. La création d'ouvrages en saillie (balcon) est autorisée avec une profondeur de 70 cm maximum sur la rue à condition de ne pas créer d'entrave à la circulation. Si l'ouvrage ne donne pas sur la rue, il n'est pas fixé de profondeur maximale mais il doit être proportionné à la configuration des lieux. Les bow-windows sont interdits. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.	<u>Les menuiseries</u> Les teintes des menuiseries seront en harmonie avec les teintes des façades. La création d'ouvrages en saillie (balcon) est autorisée avec une profondeur de 70 cm maximum sur la rue à condition de ne pas créer d'entrave à la circulation. Si l'ouvrage ne donne pas sur la rue, il n'est pas fixé de profondeur maximale mais il doit être proportionné à la configuration des lieux. Les bow-windows sont interdits. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume bâti sont autorisés.
Le Règlement		121

Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
<u>Le traitement des rez-de-chaussée :</u> 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. <i>L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus.</i> Les accès aux immeubles depuis l'espace public devront être conservés et traités avec qualité. L'aménagement de devantures 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,	<u>Le traitement des rez-de-chaussée :</u> L'aménagement des façades commerciales et des vitrines n'est autorisé que dans la hauteur* du rez-de-chaussée et de l'entresol. L'aménagement des devantures doit respecter le cadre architectural et la structure porteuse des immeubles. Les vitrines doivent être disposées à l'intérieur des baies ou arcades existantes. L'individualité de chaque immeuble doit être respectée, même si le commerce occupe plusieurs immeubles contigus. Les accès aux immeubles depuis l'espace public devront être conservés et traités avec qualité. L'aménagement de devantures 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,	
Ville du Puy-en-Velay - Plan Local d'Urbanisme - modification n°4		122

Réhabilitations sur le bâti construit avant 1960	Réhabilitations sur le bâti construit après 1960	Constructions neuves
- 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.	- 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. Des dérogations à l'ensemble de ces dispositions peuvent être accordées sous réserve d'un avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).	
■ <u>L'isolation rapportée par l'extérieur</u> <i>En général, les isolations rapportées par l'extérieur (autres que les enduits isolants) ne pourront pas être autorisées sur les façades donnant sur l'espace public et/ou dotées de modénatures. Il peut toutefois y être dérogé selon les caractéristiques architecturales de l'immeuble et si les façades ne présentent pas de qualité patrimoniale particulière. La dérogation sera motivée et argumentée.</i>		
Le Règlement		123

POINT N°2 : ASSOULPIR CERTAINES REGLES RELATIVES AUX PANNEAUX PHOTOVOLTAÏQUES

Le règlement écrit du PLU en vigueur impose que, en toiture, les panneaux solaires devront être intégrés à la pente et dans son épaisseur.

Or, ce mode d'installation des panneaux solaires peut poser des problématiques techniques et de risques, notamment d'infiltration des eaux pluviales liée à un manque d'étanchéité.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement à la page 124 afin d'imposer que les panneaux soient installés de manière parallèle à la pente, en surimposition.

De plus, afin de renforcer l'intégration paysagère, il est proposé d'ajouter une disposition afin que dans le cas de toiture-terrasse, les dispositifs ne doivent pas dépasser l'acrotère, en plus de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Evolutions apportées au règlement écrit

6- ENERGIES RENOUVELABLES

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

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

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

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

- ~~En toiture, ces panneaux seront intégrés à la pente de la toiture et dans son épaisseur.~~ En toiture, ces panneaux seront parallèles à la toiture dans le cas de toiture à pans. Une harmonie avec les ouvertures en façade sera recherchée. Pour les constructions à usage d'habitat, la surface maximale des panneaux en toiture ne pourra pas dépasser 50% de la surface totale de la toiture de la construction.
- Dans le cas de toiture-terrasse, les dispositifs ne devront pas dépasser l'acrotère ni être visibles depuis l'espace public,
- En façade, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade et les ouvertures,
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

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

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

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

- Seront parallèles à la toiture dans le cas de toiture à pans

- Ne devront pas dépasser l'acrotère dans le cas de toitures terrasses

Ils devront être d'une teinte homogène (incluant les cadres et supports) et similaire aux matériaux de couverture. Ils ne pourront être implantés en façade.

POINT N°3 : CLARIFIER LA REGLE DE HAUTEUR MAXIMALE DES IMMEUBLES EN SECTEUR DE DENSITE U2.1

Le règlement écrit prévoit au sein du secteur de densité U2.1 que la hauteur maximale peut être portée à 19 m lorsque :

- la hauteur à l'égout de toiture d'un bâtiment voisin est de 19m ou +
- soit le dernier étage est construit avec un retrait compris entre 2 et 3 m (attique)

Or, la formulation actuelle porte à confusion car il est difficile de déterminer s'il s'agit de conditions cumulatives ou non.

Afin de clarifier, il est proposé d'ajouter le mot *soit* afin de bien préciser que les conditions ne sont pas cumulatives. En conséquence, la synthèse des règles de hauteur à la page 47 a également été modifiée. De plus, la synthèse présentait des erreurs sur les règles de hauteur au sein du même secteur de densité. La modification permet donc également de rectifier les erreurs.

Evolutions apportées au règlement écrit

> AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.1 :

Dans la bande de constructibilité principale :

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

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

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

Le Règlement

45

> SYNTHESE

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

POINT N°4 : ASSOULPIR LA REGLE D'IMPLANTATION DES PISCINES PAR RAPPORT AUX LIMITES DE FOND DE PARCELLE

Le règlement écrit des zones U et AUc impose que les piscines s'implantent avec un retrait de minimum 3 m par rapport aux limites de fond de parcelle.

Or, ce retrait semble important et peut parfois empêcher des projets d'installation de piscines au sein des zones constructibles.

Il est proposé d'assouplir la règle afin de ramener le retrait de 3 m à 1 m, aux pages 43 et 66.

Evolutions apportées au règlement écrit

Zone U

➤ AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE U2.12 :

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

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

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

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle

- DANS L'ENSEMBLE DES SECTEURS AUc, les constructions dont la hauteur* est supérieure à 3,50 m (ou R 0) s'implanteront avec un retrait minimal de 3 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle. Les constructions dont la hauteur* n'excède pas 3,50 m (à l'exception des piscines) pourront s'implanter sur limite. Les piscines s'implanteront avec un retrait minimum de ~~3-mètres~~ 1 mètre par rapport aux limites de fond de parcelle.

POINT N°5 : CLARIFIER LE CALCUL DE L'EMPRISE AU SOL SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le règlement écrit du PLU en vigueur impose en zone U, qu'au sein des secteurs de densité 2.9 et 2.10, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

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

Or, cette règle n'est pas formulée clairement et ne permet pas une application efficace.

Afin de la rendre plus opérationnelle, il est alors proposé de préciser la base de calcul de l'emprise au sol possible comme étant celle de la construction principale existante.

Evolutions apportées au règlement écrit

Emprise au sol

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

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

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

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

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

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

AU SEIN DU SECTEUR DE DENSITE 2.10, l'emprise au sol* des constructions est limitée à 30%.

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

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

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

POINT N°6 : ADAPTER LES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES

Les dispositions relatives aux clôtures ne sont aujourd'hui pas claires sur leur champ d'application entre :

- les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial repérés au document graphique, des zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2, et des secteurs concernés par le PPRI)
- les zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2 (en dehors des secteurs concernés par le PPRI)
- les zones agricoles et naturelles (en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial repérés au document graphique et des secteurs concernés par le PPRI)
- les constructions situées dans les secteurs d'intérêt patrimonial ou aux édifices bâtis à préserver (en dehors des secteurs concernés par le PPRI)
- les secteurs concernés par les zones bleues du PPRI
- les secteurs concernés par les zones rouges du PPRI

Ainsi, il est proposé une refonte complète sous la forme d'un tableau mentionnant spécifiquement le champ d'application et les dispositifs de clôtures autorisés ou interdits, afin d'en améliorer la lisibilité et la cohérence.

De plus, les dispositions relatives aux clôtures sont parfois contradictoires avec le PPRI. Afin d'être en conformité avec le PPRI, en zone rouge, il est précisé que :

- les grillages sont possibles mais avec une taille minimale des mailles de 10 cm
- les haies vives interdites

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

Or, les modalités de calcul du mur de soutènement ne pouvant pas excéder de 0,60 m la partie haute du terrain posent des problématiques de clarté et d'application sur le terrain. Afin de clarifier la règle et simplifier l'application, cette notion est supprimée, tandis que la hauteur du mur de soutènement reste limité à 0,60 m, avec les deux possibilités suivantes :

- un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie*. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m
- une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m

Afin de prendre en compte des éventuelles règles plus contraignantes, notamment dans les secteurs concernés par la PPRI, il est ajouté que lorsque les dispositions concernant les types de dispositifs mentionnés par la suite sont plus contraignants, la règle la plus contraignante s'applique. Aucun mur ne pourra être réalisé.

4 - CLOTURES

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

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

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

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

Les clôtures doivent être de conception simple.

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

L'harmonie doit être recherchée :

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

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

DANS TOUTES LES ZONES DU PLU

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

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

~~Dans toutes les zones, lorsque la différence de niveau entre deux fonds privés voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci ne doit pas excéder de plus de 0,40 m la partie haute du terrain. Il pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie conforme à la définition précédente.~~

Sont interdites

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

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



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

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

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

CAS PARTICULIER DE LA ZONE INONDABLE

Seules sont autorisées comme clôtures :

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

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

De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en sautoir, de manière à ne pas faire obstacle

DANS LES ZONES URBAINES ET A URBANISER (EN DEHORS DES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL REPÉRÉS AU DOCUMENT GRAPHIQUE ET DES ZONES D'ACTIVITÉS DÉFINIES AUX ARTICLES U1.1 ET U1.2)

Les clôtures prendront la forme :

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



V



V

Exemples de haies ou plantes grimpantes sur grillage

- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,40 m surmonté d'un dispositif à claire-voie* de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excédera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.
- soit d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80m, réalisé en pierres ou en maçonnerie enduite et recouvert d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.

Toutefois, pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur des clôtures pourra être portée à 2,40 m.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS SITUÉES DANS LES SECTEURS D'INTERET PATRIMONIAL OU AUX EDIFICES BÂTIS A PRÉSERVER

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

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

Les clôtures en limite séparative peuvent prendre la forme :

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

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

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

Les clôtures prendront la forme :

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

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

DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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

Les clôtures prendront la forme :

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

Dans toutes les zones du PLU Les portails seront les plus simples possibles et devront s'intégrer à la construction (matériaux, couleur, traitement des piliers). Les supports de coffrets techniques, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc. doivent être intégrés au dispositif de clôture à proximité de l'entrée principale. Lorsque la différence de niveau entre deux fonds voisins nécessite la construction d'un mur de soutènement, celui-ci pourra être surmonté uniquement : - d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie*. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas 1,80 m. - d'une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m Cependant, lorsque les dispositions concernant les types de dispositifs ci-dessous sont plus contraignants, la règle la plus contraignante s'applique. Aucun mur ne pourra être réalisé. <u>Sont interdits</u> - les associations de matériaux hétéroclites, - l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaing, fibrociment, enduit ciment gris... - tout type de pare vue plaqué contre la clôture, tant sur les limites avec les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives. <i>>Illustration de la règle : Exemples de pare-vues plaqués interdits</i>  Dispositions relatives aux constructions situées au sein du secteur Ap ou dans un des secteurs d'intérêt patrimonial et aux édifices bâtis à préserver Les murs en pierres situés au sein du secteur Ap, dans un secteur d'intérêt patrimonial identifié au Document graphique ou figurant en tant qu'élément bâti à préserver au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Toutefois, leur destruction partielle est admise, dans la limite d'un percement par mur, et à condition qu'il s'agisse de créer un accès (sans aucun autre accès alternatif possible) à une construction existante ou à un projet de construction autorisée dans la zone.						
Types de dispositifs	Dans les zones urbaines et à urbaniser (en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial repérés au document graphique, des zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2, et des secteurs concernés par le PPRI) :	Dans les zones d'activités définies aux articles U1.1 et U1.2 (en dehors des secteurs concernés par le PPRI) :	Dans les zones agricoles et naturelles (en dehors des secteurs d'intérêt patrimonial repérés au document graphique et des secteurs concernés par le PPRI) :	Dispositions relatives aux constructions situées dans les secteurs d'intérêt patrimonial ou aux édifices bâtis à préserver (en dehors des secteurs concernés par le PPRI) :	Dans les secteurs concernés par les zones bleues du PPRI :	Dans les secteurs concernés par les zones rouges du PPRI :
Mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m, réalisé en pierres ou en maçonnerie enduite et recouverte d'une couverture. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut la hauteur est limitée à 2 m.	V1	X	X	X	X	X
Muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie* de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits.	V1	V1	V2	X	X	X
Haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m	V1	V1	V2	X	V	X
Structure filaire	X	X	V	X	X	X
Clôtures neuves à l'alignement sur voie et emprises publiques qui devront prendre la forme d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m, réalisé en matériaux identiques à la construction principale sur l'ensemble de la hauteur. Dans le cas d'un raccordement avec un mur plus haut, la hauteur est limitée à 2 m. Les murs seront en outre recouverts d'un enduit lorsqu'ils sont réalisés au moyen de matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être (tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc...)	X	X	X	V1	X	X
Clôtures en limite séparative pouvant prendre la forme : - soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 m surmonté d'un dispositif à claire-voie* en ouvrage de serrurerie de conception simple, de couleur et d'aspect en lien avec l'environnement. La hauteur totale du dispositif n'excèdera pas 1,80 m. Les panneaux pleins sont interdits. - soit d'une haie vive (mixte avec essences locales) éventuellement doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m. Ces dispositifs peuvent s'accompagner d'un mur d'une hauteur n'excédant pas 1,80 m de hauteur et 6 m de longueur.	X	X	X	V1	X	X
- les grillages avec une taille minimale des mailles de 10 cm - les clôtures à trois fils maximum, espacés d'au moins 20 cm avec des poteaux distants d'au moins 3 m Ces clôtures devront être montées sans fondation faisant saillie au sol. De la même manière, les clôtures ne devront pas comporter de muret, en soubassement, de manière à ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.	X	X	X	X	V	V
Ville du Puy-en-Velay - Plan Local d'Urbanisme - modification n°4 112 V1 : Pour des raisons de sécurité ou des exigences fonctionnelles ou techniques liées à l'activité, la hauteur du mur ou du dispositif de clôtures pourra être portée à 2,60 m. V2 : La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.), et, autant que possible, la libre circulation de la faune sauvage.						

POINT N°7 : REVOIR LES EXIGENCES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La question du stationnement peut poser des problématiques, notamment dans les centres anciens denses, et d'autant plus dans le cadre de création de logements par réhabilitation, où le stationnement privatif peut se reporter sur l'espace public. Si les règles relatives au stationnement automobile en zones U et AUc précisent bien que dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, les normes définies ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée, elles ne mentionnent pas clairement le cas de réhabilitation sans augmentation du nombre de logement. La commune souhaite ainsi préciser qu'en cas de réhabilitation sans augmentation du nombre de logement, l'opération ne doit pas conduire à dégrader le ratio de places de stationnement par logement existant. Cette modification est réalisée pour la zone U à la page 54 et pour la zone AUc à la page 73.

Au sein des règles de stationnement en zones U et AUc, le règlement écrit cite l'article L.151-35 du code de l'Urbanisme et son contenu concernant les places de stationnement liées aux logements locatifs sociaux. Or, la loi fait l'objet de modifications très régulièrement et il est ainsi préférable de ne pas citer le code de l'urbanisme et son contenu, afin que le PLU soit toujours à jour. Cette modification est réalisée pour la zone U à la page 54 et pour la zone AUc à la page 73.

Les règles relatives au stationnement automobile en zone U s'appliquent aujourd'hui de manière différenciée selon les secteurs et les destinations des constructions, comme indiqué à la page 54.

Au sein du secteur dit du « Centre élargi » et de la ZAC du Pensionnat :

- Le règlement indique qu'en cas d'extension ou de réhabilitation entraînant un changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, une place de stationnement par logement créé est imposée. Or, ces cas sont restrictifs car il s'agit uniquement d'extension entraînant un changement de destination ou de réhabilitation entraînant un changement de destination. Cependant, les difficultés de stationnement peuvent être aggravées pour n'importe quelle création de logement. La commune souhaite ainsi indiquer qu'une place de stationnement par logement créé est imposée en cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination, recouvrant ainsi l'ensemble des potentielles créations de logements.
- Pour la création de logement neuf, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les logements locatifs sociaux inférieurs à 50 m² de surface de plancher. Or, cette exception n'est pas présente dans le règlement écrit dans le cas de réhabilitation. Pour une question de cohérence et afin de favoriser la création de logements locatifs sociaux, la commune souhaite ajouter une exception pour les logements locatifs sociaux inférieurs à 50 m² de surface de plancher créés dans le cadre de réhabilitation, pour lesquels aucune place de stationnement n'est exigée, tout comme dans le cadre de constructions neuves

U 2.4. Stationnement

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

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

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. *En cas de réhabilitation sans augmentation du nombre de logement, l'opération ne doit pas conduire à dégrader le ratio de places de stationnement par logements existants.*

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

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

Stationnement automobile

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

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

- Au sein du secteur dit du "Centre élargi" et de la ZAC du Pensionnat :
 - Pour les constructions à usage de logement, à l'exception des constructions à usage d'hébergement :
 - En neuf : 1 place de stationnement par logement.
Pour les logements locatifs sociaux, inférieurs à 50m² de surface de plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement.
 - En cas d'extension *ou*, de réhabilitation *entraînant un ou de* changement de destination de bâtiments existants pour un usage d'habitation, *excepté pour les logements locatifs sociaux inférieurs à 50 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par logement créé
 - Pour l'ensemble des autres destinations de constructions autorisées dans ces secteurs, y compris les constructions à usage d'hébergement lorsqu'elles sont situées au sein du secteur "Centre élargi" : il n'est pas demandé de places de stationnement
 - Pour les constructions à usage d'hébergement ou les constructions d'intérêt collectif situées au sein du périmètre de la ZAC du Pensionnat (constructions présentant un réel besoin des populations lié aux circonstances locales, telles qu'un cabinet médical, habitat pour personnes âgées...) : il sera exigé au moins 0,8 places de stationnement par logement.

AUc 2.4. Stationnement

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

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

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée. En cas de réhabilitation sans augmentation du nombre de logement, l'opération ne doit pas conduire à dégrader le ratio de places de stationnement par logements existants.

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

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

Stationnement automobile

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

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

HABITATION	
Logement (hors hébergement)	2 places de stationnement/logement, à l'exception des logements locatifs sociaux, pour lesquels il ne pourra être exigé qu'une place de stationnement par logement de plus de 50 m² de surface de plancher.
Hébergement	Non réglementé
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	Pour les constructions au-delà de 150 m², 1 place de stationnement par tranche complète de 25 m² de surface de plancher aménagée au-delà de ce seuil. Ex : une construction de 200 m² nécessitera la création de 2 places de stationnement.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Non réglementé
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Non réglementé

POINT N°8 : COMPLETER LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MEME TENEMENT AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE 2.7 ET 2.9 AFIN DE PERMETTRE LA CONSTRUCTION D'ANNEXES ACCOLEES

Le règlement écrit en vigueur impose un retrait obligatoire dans le cas d'implantation des constructions sur un même tènement au sein des secteurs de densité 2.7 et 2.9.

Afin de permettre notamment l'implantation d'annexes accolées, il est proposé de modifier le règlement écrit en ajoutant une exception pour les constructions accolées dans le cas d'implantation de constructions sur un même tènement, à la page 43.

La synthèse est modifiée en conséquence à la page 44.

Evolutions apportées au règlement écrit

Implantation des constructions sur un même tènement

> AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE 2.7 ET 2.9

Sur un même tènement, à moins qu'elles ne soient accolées, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur¹, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

> AU SEIN DES SECTEURS DE DENSITE U 2.1 à U2.6, U2.8 et U2.10 à U2.12 :

Non réglementé

> SYNTHESE

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

POINT N°9 : UNIFIER AU SEIN DU REGLEMENT LA DEFINITION DES HAUTEURS A PRENDRE EN COMPTE

Le règlement écrit en vigueur présente deux définitions différentes de la hauteur :

- dans la définition à la page 131, la hauteur est définie avec un point haut étant tout point du bâtiment (soit le faîtage)
- dans les paragraphes introductifs des règles de hauteur des zones U à la page 45, AUc à la page 67, AUs à la page 79, A à la page 88 et N à la page 98, la hauteur est définie avec un point haut étant l'égout du toit ou le bas de l'acrotère

Or, cette incohérence complexifie l'instruction des autorisations d'urbanisme et ne permet pas d'assurer la clarté auprès des porteurs de projet.

Afin d'harmoniser l'application des règles de hauteur :

- la définition de la hauteur à la page 131 est modifiée afin de prendre en compte comme point haut l'égout du toit ou le bas de l'acrotère
- les paragraphes introductifs des règles de hauteur des zones U à la page 45, AUc à la page 67, AUs à la page 79, A à la page 88 et N à la page 98 sont supprimés, car seule la définition à la page 131 s'appliquera désormais
- des symboles * sont ajoutés après le mot « hauteur » à chaque fois qu'un renvoi à la définition à la page 131 est nécessaire

Evolutions apportées au règlement écrit

Hauteur

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

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Le Règlement

131

Hauteur des constructions

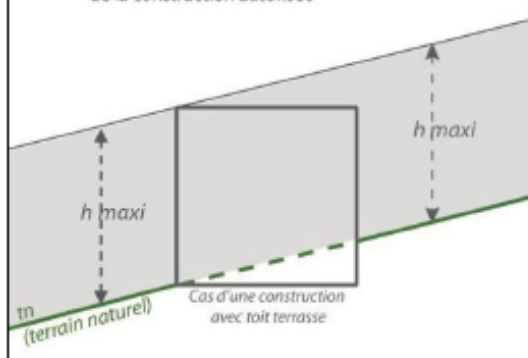
~~La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale du point le plus haut de l'égout du toit ou au bas de l'acrotère jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.~~

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

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

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

h_{maxi} = hauteur maximale mesurée au droit du terrain naturel, en deçà de laquelle doit se situer le point le plus haut de la construction autorisée

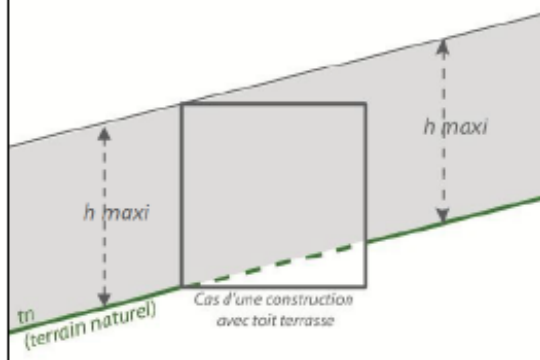


Modifications apportées en zones U, AUc et AUs

Hauteur des constructions

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

h_{maxi} = hauteur maximale mesurée au droit du terrain naturel, en deçà de laquelle doit se situer le point le plus haut de la construction autorisée



Modifications apportées en zones A et N

POINT N°10 : PERMETTRE LA CREATION DE TERRAINS DE PADEL SUPPLEMENTAIRES ET LA COUVERTURE DES TERRAINS DE PADEL EXISTANTS A QUINCIEU

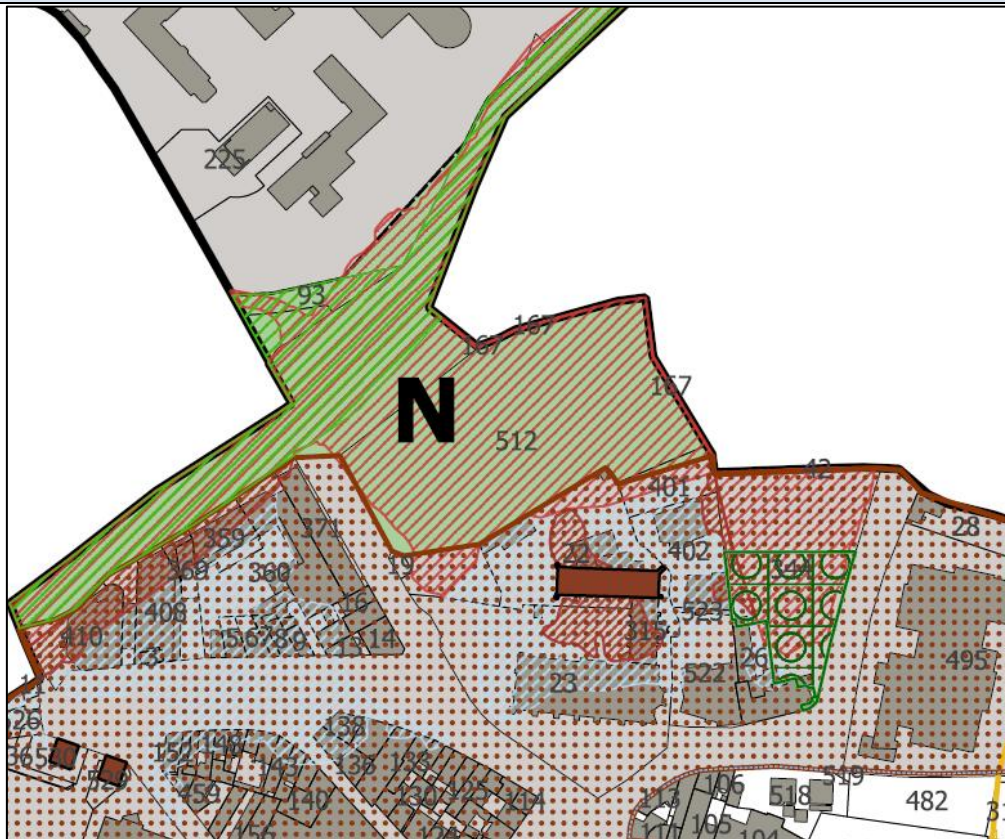
La parcelle AC512 située au nord-ouest de la commune est actuellement classée en zone N sur le plan de zonage, ce qui limite les possibilités d'aménagement et de construction.

Or, ce site accueille déjà deux terrains de padel existants et présente un potentiel pour le développement de nouvelles infrastructures sportives, en cohérence avec la vocation de loisirs du secteur.

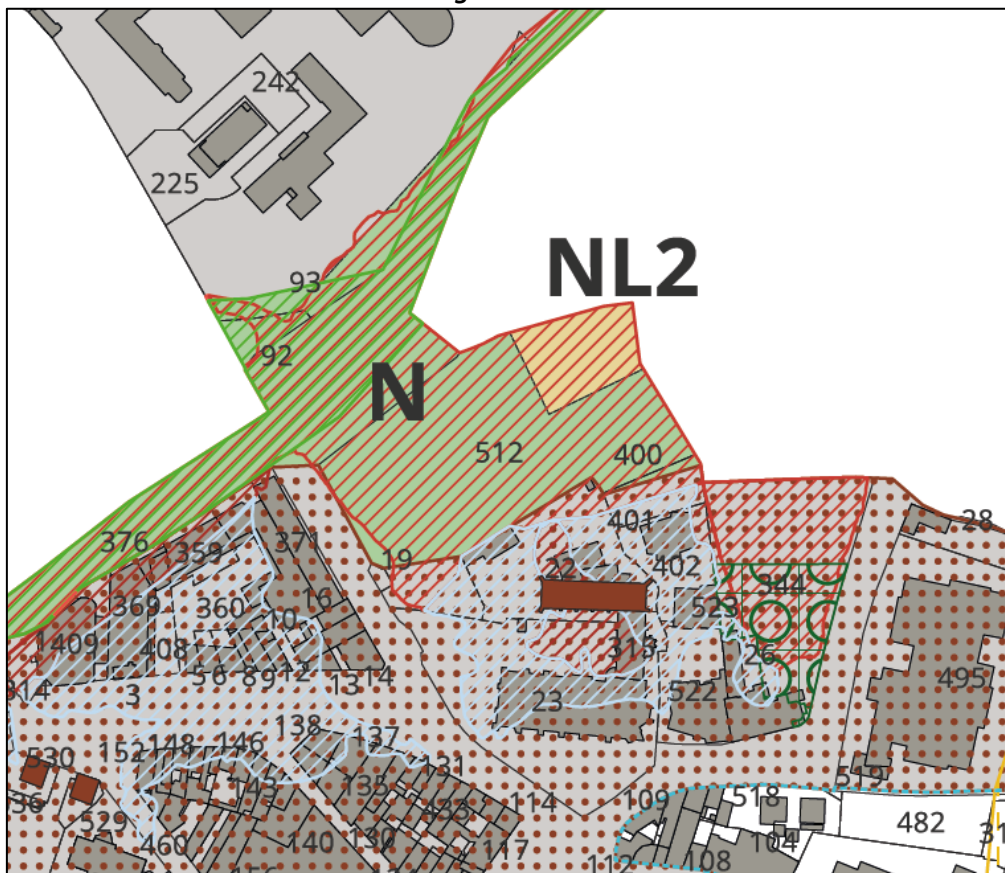
Afin de permettre la couverture des deux terrains de padel existants et la création de nouveaux terrains, il est proposé de créer un sous-secteur NL2 :

- sur le plan de zonage, ce sous-secteur permettra de couvrir la superficie des terrains existants et d'autoriser l'extension du site sportif de manière limitée, sur un parc public existant
- au sein du règlement écrit :
 - o la liste des zones N est modifiée à la page 94 afin de mentionner ce nouveau secteur NL2
 - o les destinations des constructions sont modifiées aux pages 95 et 96 afin de permettre les équipements sportifs au sein du secteur NL2. La surface de plancher est limitée à 1500 m²
 - o les autres dispositions de la zone N ne sont pas modifiées

Cette évolution vise uniquement à adapter le plan de zonage et le règlement pour faire évoluer des équipements à usage sportif et de loisirs déjà présents sur le site ainsi que leur développement.



Plan de zonage - Situation actuelle



Plan de zonage - Situation modifiée

ZONE N

Caractéristiques de la zone

Zone naturelle et forestière à protéger en raison :

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

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

- ~~un secteur **NL**~~ des secteurs **NL** et **NL2**, correspondant à des équipements d'intérêt collectif à vocation de sports ou de loisirs existants, dans lequel seules sont autorisées certaines constructions dédiées aux sports et aux loisirs ;
- un secteur **Ne** correspondant à des équipements d'intérêt collectif ou services publics au sein duquel seuls sont autorisés certaines constructions neuves ou extensions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- un secteur **Ni** correspondant à des activités à usage industriel ou artisanal existantes en milieu naturel, dans lequel est autorisée l'évolution mesurée de ces activités ;
- un secteur **Nh** correspondant aux aires d'accueil des gens du voyage aménagées, dans lequel seules sont autorisées certaines constructions spécifiquement dédiées à cette activité

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

N 1.1 Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception du secteur Nh
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services ;
- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à l'exception du secteur Ne ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, à l'exception du secteur Ne ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs, à l'exception des secteurs Ne ~~et NL~~, NL et NL2 ;
- Les autres équipements recevant du public à l'exception des secteurs NL, Ne et Nh ;
- Les exploitations forestières et agricoles ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des industries et entrepôts au sein du secteur Ni ;

• Dans le secteur NL :

- o Les équipements sportifs et les autres équipements recevant du public à condition d'être liés à des activités de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

• Dans le secteur NL2 :

- o Les équipements sportifs à condition d'être liés à des activités de loisirs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et dans la limite de 1500 m² de surface de plancher.

Evolutions apportées au règlement écrit

POINT n°11 : PERMETTRE L'AMENAGEMENT DU QUARTIER DURABLE DE COLOIN : MODIFICATION DES DENSITES

La commune porte une étude urbaine sur le secteur de Coloin concernant l'aménagement d'un quartier durable. Aujourd'hui, de nombreux terrains sont déjà sous maîtrise foncière publique afin d'aménager un quartier avec une cohérence d'ensemble.

Or, certaines parcelles aujourd'hui classées en zone AUc de Coloin ne présentent pas de cohérence pour une logique d'aménagement d'ensemble :

- Les parcelles AO221 à l'ouest, AO32 et AO25 au sud, et AO223, AO239, AO240 et AO241 à l'est sont déjà construites
- Les parcelles AO228 et AO134 à l'ouest ne font pas partie du périmètre de l'OAP en vigueur et n'ont pas vocation à y être intégrées. Les parcelles AO226, AO 265, AO266 à l'ouest ne font pas partie du périmètre d'étude portée par la commune et ne sont pas sous maîtrise foncière publique

A l'inverse, la partie ouest de la parcelle AO67 n'est pas intégrée au périmètre de la zone AUc, de manière injustifiée, alors qu'un accès aux constructions est possible par l'ouest.

Afin de prendre en compte ces modifications de périmètre :

- Sur le plan de zonage : le périmètre de la zone AUc est modifiée en lien avec la zone U, le périmètre de l'OAP est modifié, le périmètre de la servitude de mixité sociale S3 est modifié
- Sur le plan des destinations des constructions et usages des sols, le périmètre est modifié et les secteurs reclassés en zone U sont classés, en cohérence, au sein du secteur de destination « Résidentiel »
- Sur le plan des caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions, le périmètre est modifié et les secteurs reclassés en zone U sont classés, en cohérence, au sein des secteurs U2.9 et U2.7

Les plans des destinations des constructions et usages des sols, et des caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions, ont été modifiés en cohérence au sein du règlement écrit en zones U aux pages 38 et 53.

La liste des servitudes de mixité sociale est modifiée en conséquence concernant les numéros de parcelle (suppression des parcelles AO223, 239, 240 et 241) et la surface totale (passant de 15 261 m² à 12 743 m²).

Le préambule de l'OAP de Coloin est modifié en conséquence, avec une surface qui passe de 3,5 ha à 3,2 ha.

L'étude urbaine portée sur le secteur par la collectivité met en œuvre plusieurs principes d'aménagement :

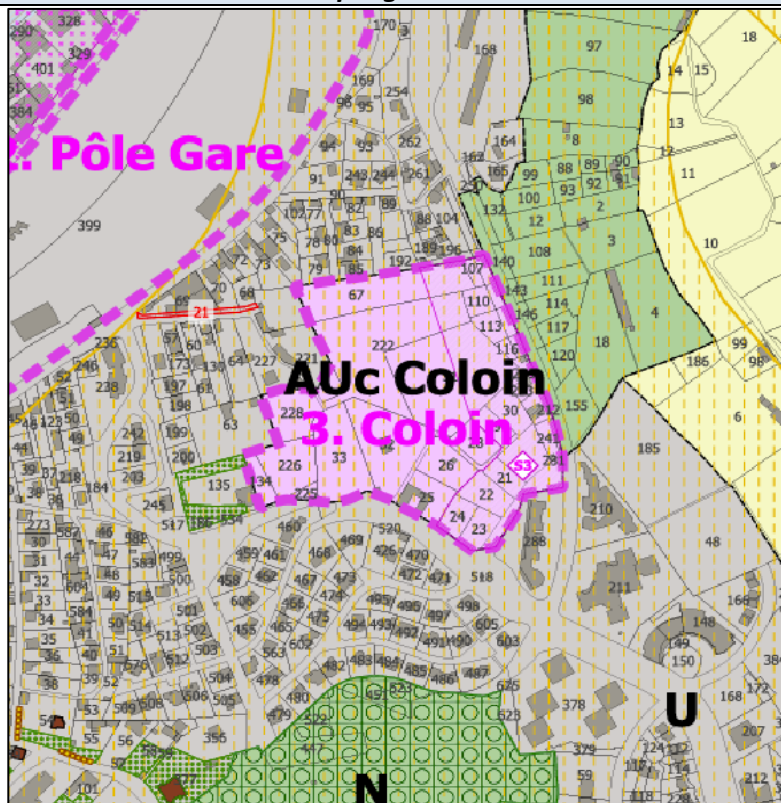
- une desserte automobile qui s'effectuera au moyen de 3 voies en impasse. Une voie se raccrochera à la rue des Amandiers afin de desservir la partie Ouest du secteur. La partie Sud sera quant à elle desservie avec une voie venant se raccrocher à l'avenue de Brugherio. Enfin, la partie Nord-Est sera quant à elle desservie via une voie venant se raccrocher sur l'avenue de Tonbridge. Cependant, la création d'une voie routière nord-sud pourra également être envisagée.
- un réseau de cheminements piétons qui assurera la traversée du secteur et reliera Bonnetterre et Guitard au Sud au Pôle d'Echange Intermodal (PEI) et au centre-ville au Nord.
- un espace vert traversé par des cheminements piétons au centre de la zone permettant de relier la partie Sud à la partie Nord-ouest et au Nord Est du secteur
- une densité plus affirmée sur les parties nord-est et sud-est du site avec de l'habitat collectif
- une mixité des formes urbaines avec des logements individuels, individuels-groupés et intermédiaires sur le reste du site
- Une programmation qui passe d'au moins une centaine de logements, dont environ 20 % de logements individuels ou groupés et 80 % de logements intermédiaires ou collectifs, pour une densité moyenne d'environ 30 logements/ha ; à la réalisation d'au moins une centaine de logements, dont environ 65% de

logements collectifs et 35% de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires, pour une densité moyenne d'environ 30 à 35 logements/ha

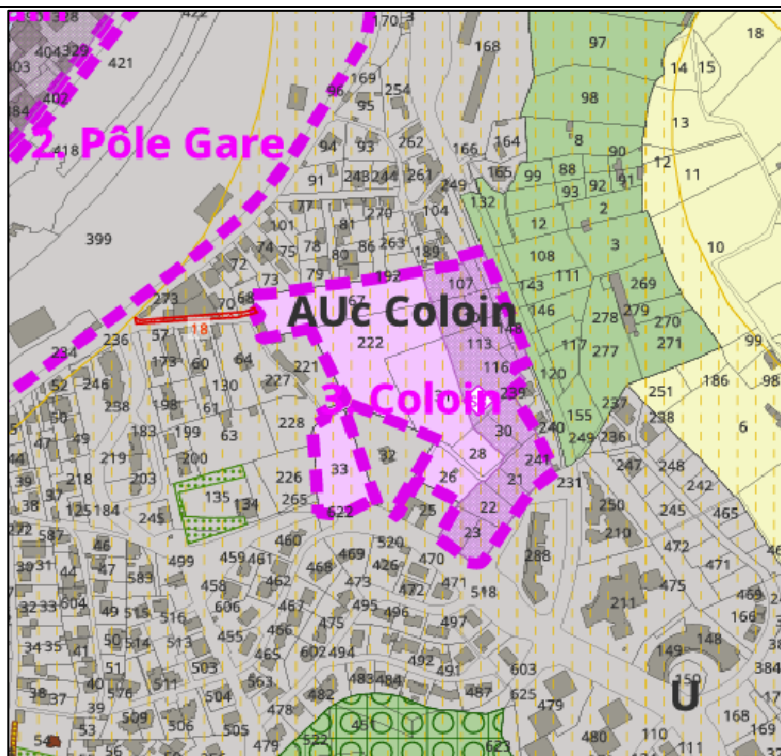
Le schéma et les prescriptions écrites de l'OAP sont modifiés en conséquence.

Enfin, le règlement écrit à la page 72 met en place un plan des densités en zones AUc. Celui-ci est modifié en conséquence afin de prendre en compte les densités proposées plus fortes sur les parties nord-est et sud-est de l'OAP.

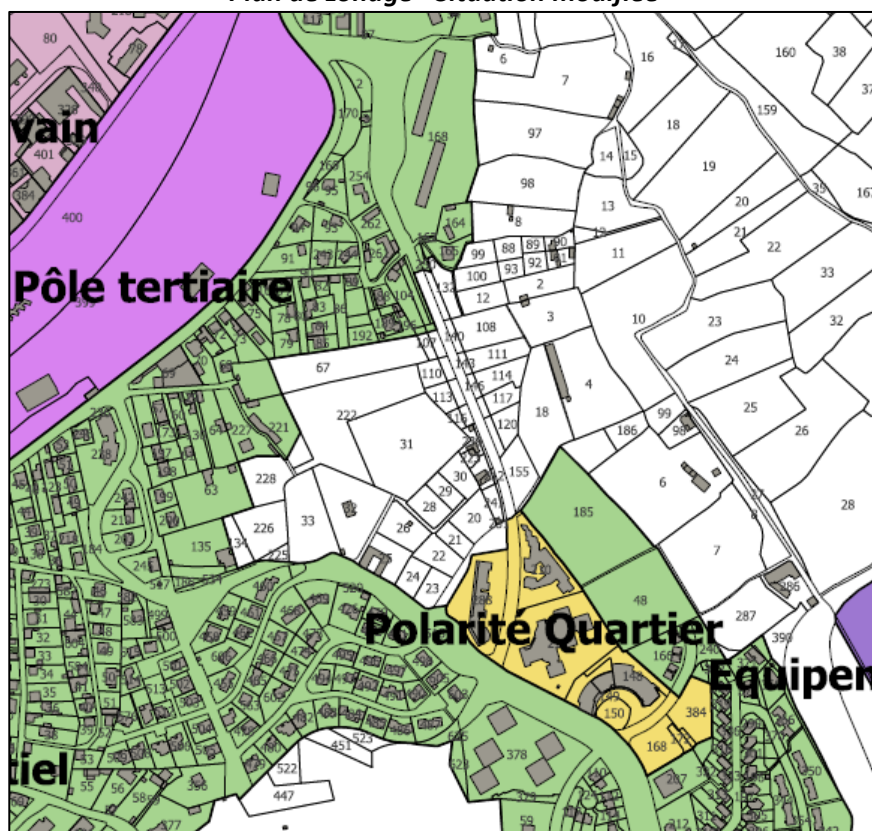
Evolutions apportées aux règlements graphique et écrit et aux orientations d'aménagement et de programmation



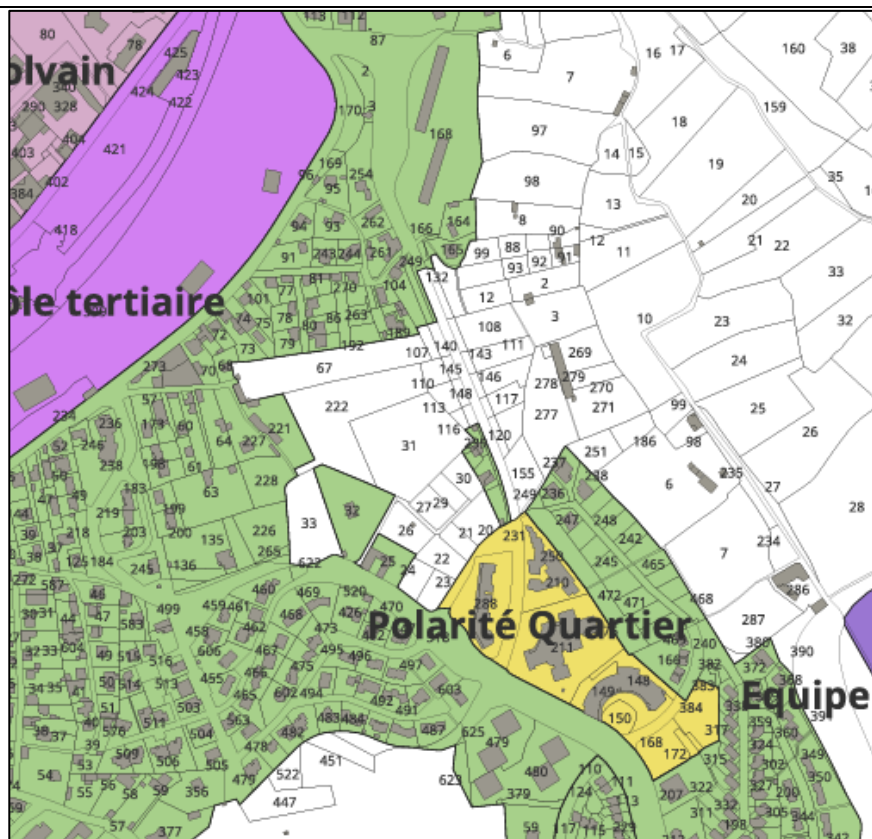
Plan de zonage - Situation actuelle



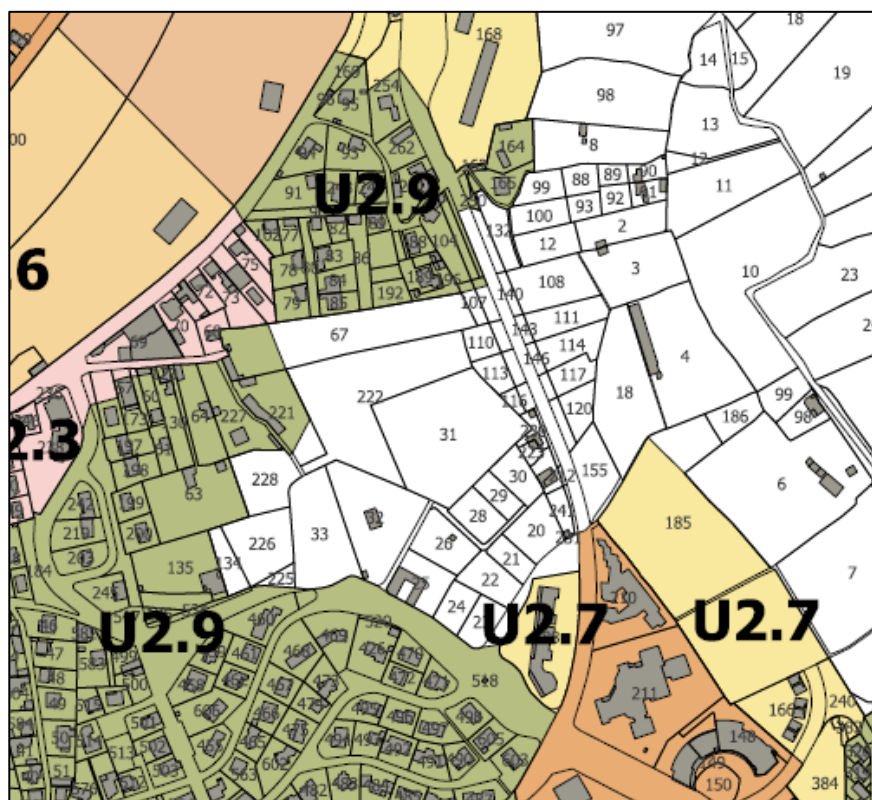
Plan de zonage - Situation modifiée



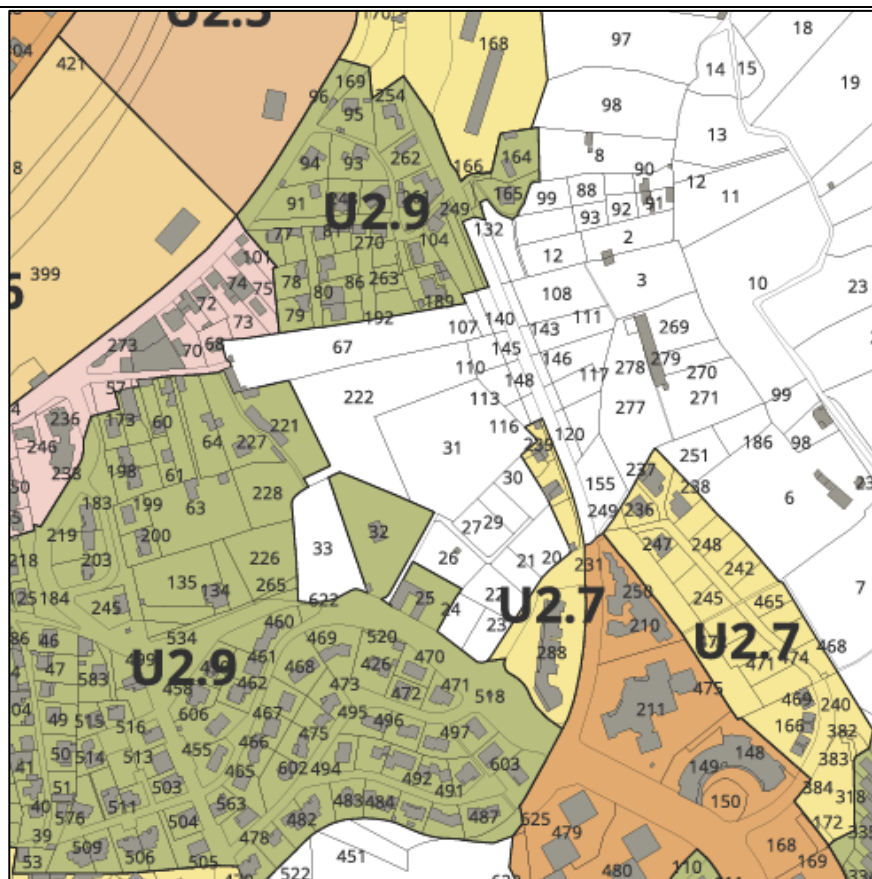
Plan des destinations des constructions et usages des sols – Situation actuelle



Plan des destinations des constructions et usages des sols – Situation modifiée



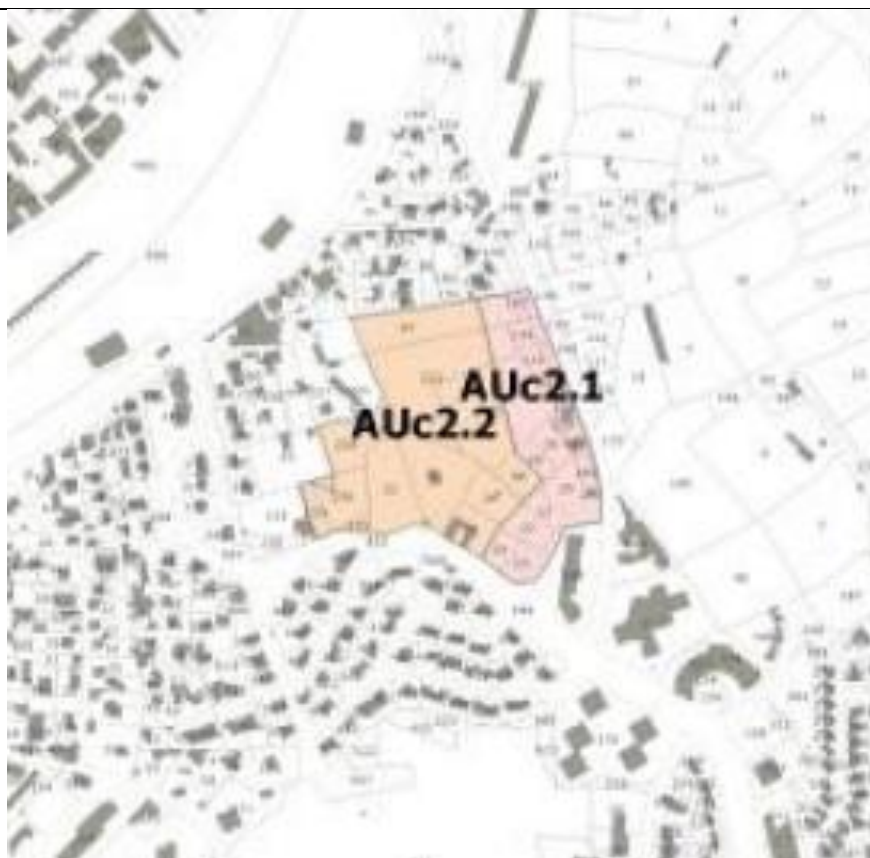
Plan des caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions – Situation actuelle



Plan des caractéristiques architecturales, urbaines, paysagères et environnementales des constructions – Situation modifiée

Liste des servitudes de mixité sociale ~~valant emplacement réservé mis en place au titre de l'article L151-41-4^o~~ au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

N°	Libellé	Références des parcelles concernées	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
S1	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier Jean Solvain - OAP n°1)	AP 60, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 114, 118, 119, 120, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 206, 218, 222, 223, 224, 229, 232, 234, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 268, 269, 270, 271, 272, 290, 294, 295, 296, 308, 322, 324, 328, 329, 332, 333, 340, 342, 343, 347, 348, 350, 354, 355, 361, 363, 365, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 383, 384, 401	72923 m²	Commune
S2	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier du Fieu - OAP n°4)	AT 221, 22, 225p., 228p., 229, 465, 475 AV 520	37180 m²	Commune
S3	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier de Coloin - OAP n°3)	AO 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31p., 67p., 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, 222p., ~~223, 239, 240, 241~~	~~15 261 m²~~ 12 743 m²	Commune
S4	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Hameau d'Ours - OAP 5)	BE 3, 4, 5p., 6	33 375 m²	Commune
S5	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Rue de Craponne)	AH53, 54, 358	1055 m²	



Plan des densités en zone AUc au sein du règlement écrit – Situation actuelle



Plan des densités en zone AUc au sein du règlement écrit – Situation modifiée

OAP n°3 - "Coloin"

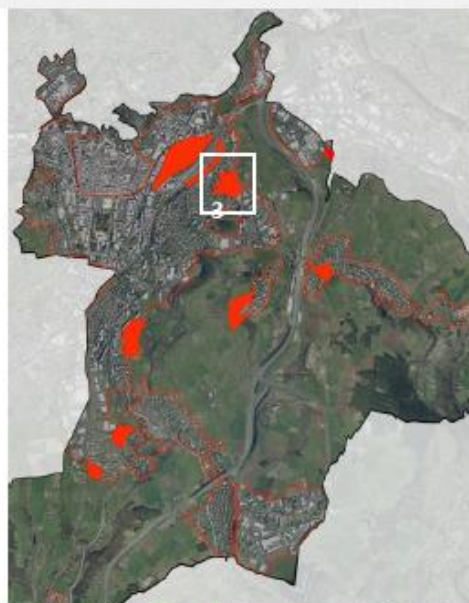
Préambule - Le périmètre et ses enjeux

Le périmètre de l'OAP n°3, sur les coteaux de Coloin, représente une importante "dent creuse" d'environ ~~2,5 ha~~ 3,2 ha cernée par l'urbanisation, entre l'Avenue de Brugherio, au Sud, l'Avenue de Tonbridge à l'Est, et les rues résidentielles, voire privées, des Cerisiers, des Lilas ou le Chemin de Chastelvol, au Nord, en direction du Boulevard Bertrand de Doüe.

L'ensemble des parcelles cadastrées AO n°20, 21, 22, 23, 24, ~~25~~, 26, 27, 28, 29, 30, 31, ~~32~~, 33, 67, 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, ~~210, 212, 222, 223, 225, 226, 228, 229, 239, 240, 241~~, sont incluses dans ce périmètre.

Ce périmètre présente plusieurs atouts, et notamment le fait d'être situé à proximité du Pôle d'Echange ~~Multimodal~~ Intermodal (environ 400 à 500 m, soit 6 à 8 minutes de marche via la rue des Lilas ou le cheminement piéton aménagé entre le parc de Bonneterre et le Bertrand de Doüe), et non loin du centre-ville (place Cadélade à environ 12-15 minutes de marche). Le pôle d'équipements et de commerces de Guitard se situe également non loin, à 400 mètres à l'Est.

Enfin, le quartier s'inscrit dans un coteau exposé à l'Ouest, qui, quoique présentant de réelles contraintes topographiques (avec des pentes comprises entre 15 et 30 % à certains endroits), ouvre des points de vue particulièrement intéressants sur le centre-ville et les puys en arrière-plan. Ce coteau est aussi lui-même particulièrement visible depuis le coteau opposé des Capucins, à l'Ouest de la ville, constituant une respiration et une transition paysagère intéressante entre le centre-ville dense et le plateau d'Ours-Mons.



Les grands principes d'aménagement et de programmation

➤ Principes de composition et d'aménagement

L'aménagement du futur quartier de Coloin devra intégrer les contraintes topographiques fortes pesant sur le tènement.

Ainsi, afin de limiter l'impact paysager des aménagements, les ~~seules~~ voies coupant les courbes de niveaux seront pour ~~majorité~~ des cheminement piétons qui permettront de traverser le quartier d'Est en Ouest et de relier le quartier de Guitard au Sud au Pôle d'Echanges ~~Multimodal Intermodal~~ et au centre-ville au Nord. Il s'agit ainsi d'intégrer, sur le plan fonctionnel, le futur quartier dans son environnement urbain.

~~La desserte automobile s'effectuera au moyen de deux voies, dont la principale se connectera à la voie nouvellement aménagée sur le tènement de l'OPAC, au Sud-est du périmètre, et qui relie l'Avenue de Brugherio à l'Avenue de Tonbridge au droit du tènement. Cette voie épousera les courbes de niveaux pour une pente douce venant se connecter à la rue des cerisiers, au Nord du périmètre, qui mène au Boulevard de Douë. La voie secondaire, quant à elle, reliera la voie principale à l'Avenue de Tonbridge sur la partie haute du tènement, qui forme un replat.~~

~~A la pointe Sud-Ouest du périmètre, le long de l'Avenue de Brugherio, les accès donnant directement sur l'Avenue ne pourront desservir que des logements individuels ou groupés. Ils seront mutualisés par groupe de deux logements, afin de limiter le trafic débouchant sur l'Avenue, à un endroit où la différence de niveau entre le tènement et la voie est relativement marquée.~~

24 Ville du PUY-EN-VELAY - Plan Local d'Urbanisme

Le principe d'aménagement privilégié est une desserte automobile qui s'effectuera au moyen de 3 voies en impasse. Une voie se raccrochera à la rue des Amandiers afin de desservir la partie Ouest du secteur. La partie Sud sera quant à elle desservie avec une voie venant se raccrocher à l'avenue de Brugherio. Enfin, la partie Nord-Est sera quant à elle desservie via une voie venant se raccrocher sur l'avenue de Tonbridge.

Cependant, la création d'une voie routière nord-sud pourra également être envisagée.

Si aucune voie ne traverse le périmètre, un réseau de cheminements piétons en assurera la traversée et reliera Bonneterre et Guitard au Sud au PEI et au centre-ville au Nord.

Le cheminement Piéton existant au Sud débouchant sur l'avenue Brugherio sera conservé.

Le centre de la zone accueillera quant à elle un espace vert traversé par les deux cheminements piétons permettant de relier la partie Sud à la partie Nord-ouest et au Nord Est du secteur.

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur le site : en accompagnement des voies, la maille bocagère du site est préservée ou recrée et épaissie, pour créer un espace paysager public au croisement des chemins, tandis que les reculs nécessaires seront préservés le long de l'Avenue de Brugherio ou au cœur du périmètre, entre les emprises des logements individuels, individuels groupés, ou intermédiaires (jardins privatifs ou collectifs en cœur d'îlot).

➤ Programmation attendue

~~En partie Est du périmètre, sur les points hauts, entre l'Avenue de Tonbridge et la voie de desserte secondaire envisagée dans la zone, les logements prendront la forme de collectifs en R+2.~~

~~Une gradation de densité sera recherchée avec la construction de logements individuels groupés en partie centrale, entre les deux voies de desserte aménagées, et, en partie Ouest du terrain (aux points les plus bas), de logements individuels.~~

~~Au total, sur l'ensemble du périmètre, il est attendu la réalisation d'au moins une centaine de logements, dont environ 20 % de logements individuels ou groupés et 80 % de logements intermédiaires ou collectifs, pour une densité moyenne d'environ 30 logements/ha.~~

En partie Ouest du périmètre le long de la voie de desserte automobile ainsi qu'au bout de celle-ci, les logements prendront la forme de logements individuels/individuels groupés/ intermédiaires.

Pour la partie Nord-Ouest du côté de l'avenue Tonbridge les logements prendront la forme de collectifs.

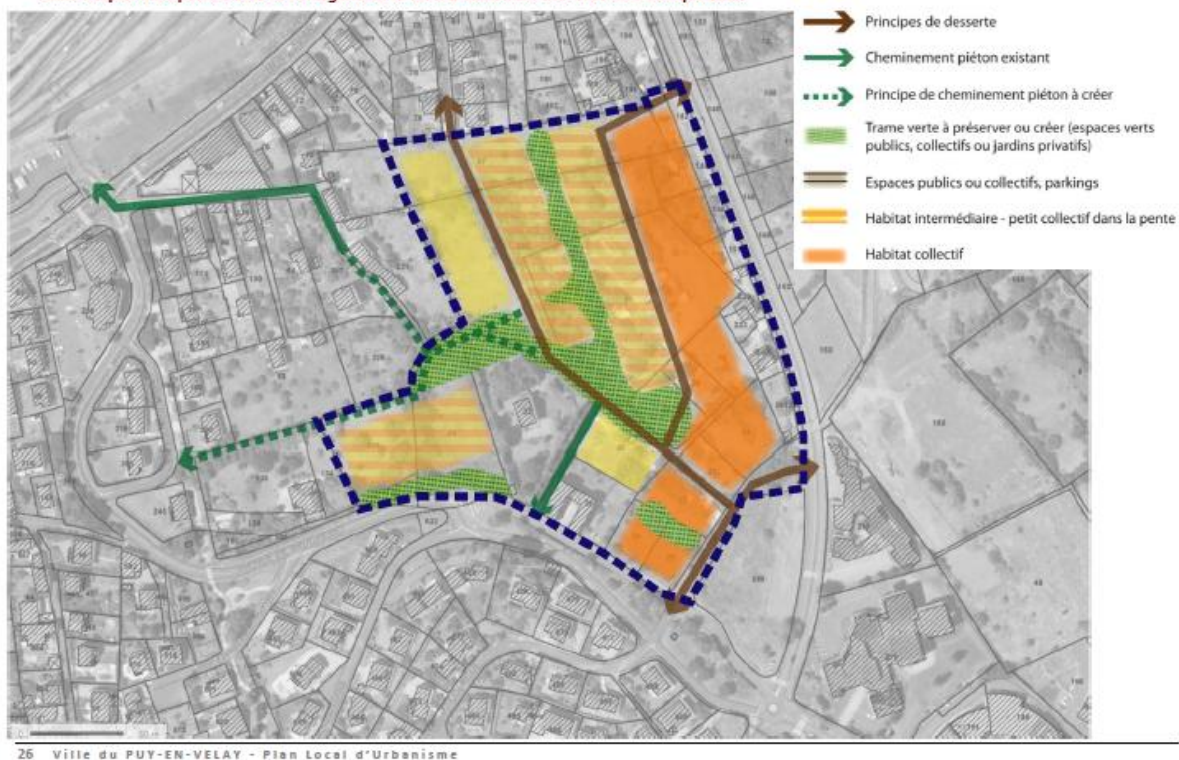
En partie Sud, les logements à l'extrémité Sud prendront la forme de collectifs, le reste des logements de ce secteur prendront la forme individuels/individuels groupés/intermédiaires.

Au total, sur l'ensemble du périmètre, il est attendu la réalisation d'au moins une centaine de logements, dont environ 65% de logements collectifs et 35% de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires, pour une densité moyenne d'environ 30 à 35 logements/ha.

Conformément à l'article U1.3 du Règlement du PLU, au sein du périmètre de l'OAP n°3, 15 % de la surface totale de plancher de logements devront être dédiés à des logements abordables (type logements locatifs sociaux, logements privés conventionnés ou logements en accession aidée à la propriété).

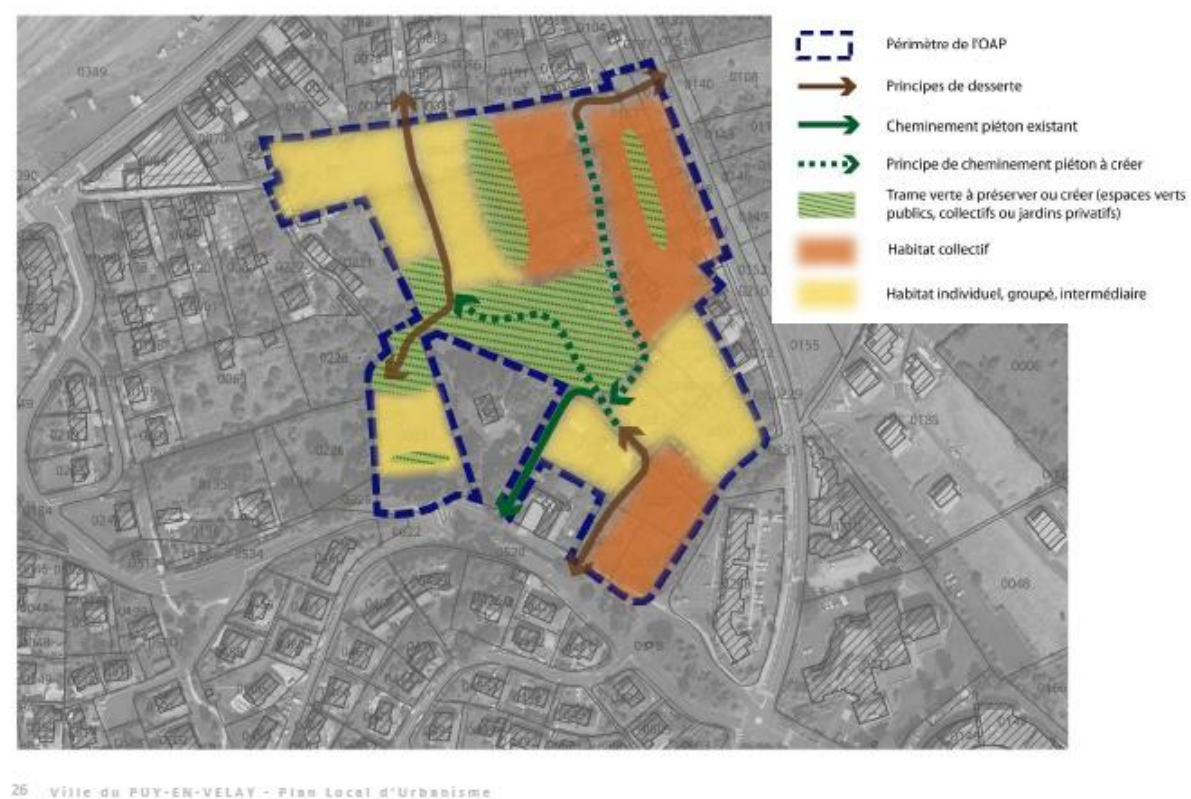
Evolutions apportées à l'OAP de Coloin

➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



OAP de Coloin – Situation actuelle

➤ Schéma de synthèse des grands principes d'aménagement et de programmation avec lequel les opérations d'aménagement et de constructions devront être compatibles



OAP de Coloin – Situation modifiée

POINT N°12 : PERMETTRE L'EXTENSION DE LA MOSQUEE

La parcelle cadastrée AN 286 est actuellement classée en zone Ne du PLU, correspondant à un secteur destiné aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. Dans cette zone, seules sont autorisées certaines constructions nouvelles ou extensions à usage d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Or, lorsqu'une construction existante a une surface de plancher supérieure à 400 m², elle ne peut faire l'objet d'aucune extension. Pour autant, l'objectif de la zone Ne est de permettre la création et l'évolution d'équipements publics.

Il est donc proposé d'adapter le règlement écrit de la zone Ne à la page 96 afin de :

- maintenir la possibilité de constructions neuves dans la limite de 400 m² de surface de plancher
- ajouter la possibilité d'extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 400 m² de surface de plancher nouvellement créée, et une seule fois dans la durée du PLU

Cette évolution permettra plus de souplesse pour les extensions d'équipements publics existants sans pour autant permettre plus de possibilités de constructions neuves.

Evolutions apportées au règlement écrit

- Dans le secteur Ne :

- Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et les autres équipements recevant du public dans la limite de 400 m² de surface de plancher pour les constructions neuves. Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont également autorisées une seule fois dans la durée du PLU et dans la limite de 400 m² de surface de plancher nouvellement créée ;
- Les équipements sportifs, sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

POINT N°13 : PERMETTRE LE REMPLACEMENT DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE VALANT EMPLACEMENT RESERVE N° S1 A S4 PAR DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

Le PLU en vigueur a mis en place quatre servitudes de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'Urbanisme.

Or, l'outil réglementaire utilisé n'est pas adapté. En effet, les opérations de logements aidés ciblées n'ont pas vocation à être portées uniquement par la collectivité, mais peuvent l'être par n'importe quel porteur de projet.

La servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme constitue l'outil le plus adapté car elle permet d'imposer, en cas de réalisation d'un programme, l'intégration d'une proportion déterminée de logements locatifs sociaux. Elle permet ainsi de garantir la production de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, sans nécessiter une acquisition publique préalable.

Il est alors proposé de :

- mettre en cohérence le règlement écrit des zones U aux pages 33 et 37 et AUc aux pages 61 et 64 afin de mentionner la servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme plutôt que la servitude de mixité sociale valant emplacement réservé au titre de l'article L.151-41-4 du code de l'Urbanisme
- mettre en cohérence la liste des servitudes de mixité sociale de la même manière. De plus, un bénéficiaire n'est plus nécessaire puisqu'il ne s'agit plus d'emplacements réservés

Evolutions apportées au règlement écrit et à la liste des emplacements réservés	
	<i>Zone U</i> ZONE U Zone urbaine immédiatement constructible correspondant aux espaces urbanisés de la commune. La zone urbaine est concernée par : • Des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°03 du PLU). • Des servitudes de mixité sociale ~~valant emplacement réservé au titre de l'article L.151-41-4~~ au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le Document graphique (pièce n°4 du PLU), qui autorise le règlement du PLU à ~~« Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit. »~~ « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.

U1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

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

Article ~~L151-41-4~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme

Les parcelles repérées au titre de l'article ~~L151-41-4~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale ~~valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins~~ qui impose :

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

Evolutions apportées au règlement écrit des zones U

ZONE AUc

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

La zone AUc est concernée par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation.** La desserte et l'aménagement des secteurs repérés sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°03 du PLU).
- **Des servitudes de mixité sociale** ~~valant emplacement réservé au titre de l'article L151-41-4^o au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme~~, repérés dans le Document graphique (pièce n°4 du PLU), qui autorise le règlement du PLU à ~~« Délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».~~ « Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Se reporter à l'article U1.3 du règlement de la présente zone.

AUc1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

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

Article ~~L151-41-4~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme

Les parcelles repérées au titre de l'article ~~L151-41-4~~ L151-15 du Code de l'Urbanisme, font l'objet d'une servitude de mixité sociale ~~valant emplacement réservé qui impose la réalisation d'un programme de logements, dont au moins~~ qui impose :

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

Evolutions apportées au règlement écrit des zones AUc

Liste des servitudes de mixité sociale ~~valant emplacement réservé mis en place au titre de l'article L151-41-4°~~ au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

N°	Libellé	Références des parcelles concernées	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
S1	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier Jean Solvain - OAP n°1)	AP 60, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 114, 118, 119, 120, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 206, 218, 222, 223, 224, 229, 232, 234, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 268, 269, 270, 271, 272, 290, 294, 295, 296, 308, 322, 324, 328, 329, 332, 333, 340, 342, 343, 347, 348, 350, 354, 355, 361, 363, 365, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 383, 384, 401	72923 m²	Commune
S2	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier du Fieu - OAP n°4)	AT 221, 22, 225p., 228p., 229, 465, 475 AV 520	37180 m²	Commune
S3	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier de Coloin - OAP n°3)	AO 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31p., 67p., 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, 222p., ~~223, 239, 240, 241~~	~~15 261 m²~~ 12 743 m²	Commune
S4	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Hameau d'Ours - OAP 5)	BE 3, 4, 5p., 6	33 375 m²	Commune
S5	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Rue de Craponne)	AH53, 54, 358	1055 m²	

POINT n°14 : MODIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés suivants nécessitent d'être supprimés car les projets ont été réalisés ou bien ne sont plus en prévision :

- L'emplacement réservé n°1, prévu pour une voirie – élargissement rue Latour Maubourg et liaison avec rue Lashermes
- L'emplacement réservé n°3, destiné à l'aménagement des berges du Dolaizon dans le secteur des Carmes
- Les emplacements réservés n°31, 32, 33 et 34, prévus pour la nouvelle voie du Chirel et des cheminements piétons, dans le secteur du Val-Vert

L'emplacement réservé n°20 est destiné à la création d'une voirie reliant le chemin des Alouettes à Chante Perdrix. Or, la commune souhaite finalement prévoir un cheminement piéton à la place d'une voie routière ouverte à la circulation automobile, afin de mieux répondre aux enjeux de desserte du secteur. Son objet est modifié, ainsi que sa largeur en passant de 8 m à 4 m.

Enfin, l'ensemble de ces modifications nécessite une nouvelle numérotation des emplacements réservés.

Le règlement graphique ainsi que la liste des emplacements réservés ont été modifiés en conséquence.

Evolutions apportées au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés

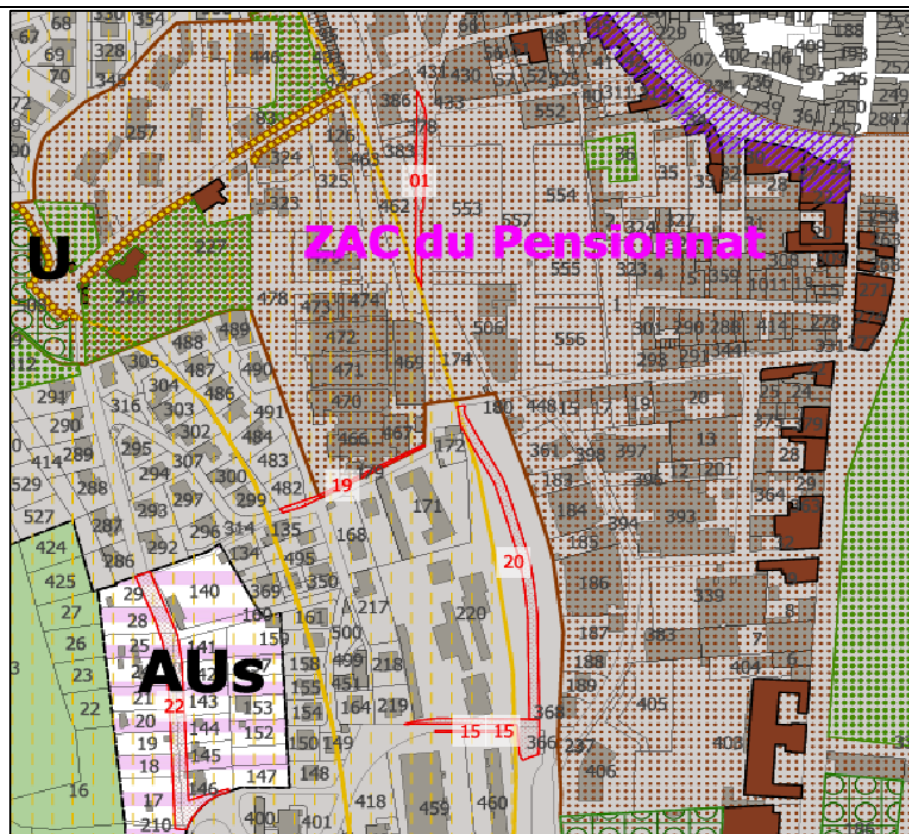
Liste des emplacements réservés mis en place au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme

N°	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
~~1~~	~~Voirie - Élargissement rue Latour Maubourg et liaison avec rue Lashermes~~	~~10 mètres~~	~~Communauté d'Agglomération~~
~~2-1~~	~~Bassin de rétention de Riou - emprise Le Puy~~	~~40 000 m3~~	~~Communauté d'Agglomération~~
~~3~~	~~Espace et équipement public - Aménagement des berges du Dolaizon - Carmes~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~4-2~~	~~Espace vert - Aménagement des berges du Dolaizon - Carmes~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~6-3~~	~~Espace vert - Aménagement berges du Dolaizon - Louis Jouvet~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~7-4~~	~~Espace vert - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~8-5~~	~~Equipement et espace public - Quartier Jean Solvain~~		~~Commune~~
~~9-6~~	~~Voirie - Espace public - Quartier Jean Solvain~~		~~Commune~~
~~10-7~~	~~Cheminement piéton paysager - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~11-8~~	~~Espace public - Aménagement des berges du Dolaizon~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~12-9~~	~~Cheminement piéton paysager - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~13-10~~	~~Cheminement piéton - Aménagement des berges du Dolaizon~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~14-11~~	~~Cheminement piéton - Aménagement des berges du Dolaizon - J. Solvain~~		~~Communauté d'Agglomération~~
~~15-12~~	~~Voirie - Élargissement chemin des Alouettes~~	~~9 mètres~~	~~Commune~~
~~16-13~~	~~Voirie - Élargissement chemin du Fleu - partie sud~~	~~9 mètres~~	~~Commune~~
~~17-14~~	~~Voirie - Élargissement route de Couderc~~	~~8 mètres de plate-forme~~	~~Commune~~
~~18-15~~	~~Voirie - Élargissement chemin Sainte Catherine~~	~~9 mètres~~	~~Commune~~
~~19-16~~	~~Voirie - Élargissement rue Chante Perdrix~~	~~7 mètres~~	~~Commune~~
~~20-17~~	~~Voirie - Cheminement piéton - Création d'une liaison chemin des Alouettes - Chante Perdrix~~	~~8-4 mètres~~	~~Commune~~
~~21-18~~	~~Voirie - Élargissement rue des Lilas~~	~~9 mètres~~	~~Commune~~
~~22-19~~	~~Voirie - Liaison rue Général A. Frère - chemin de la Pommeraie~~	~~9 mètres~~	~~Commune~~
~~23-20~~	~~Espace Vert - Aménagement d'un espace vert - Mons~~		~~Commune~~
~~24-21~~	~~Espace vert - Parking public - Aménagement berges du Dolaizon - Chevaliers Saint Jean~~		~~Communauté d'Agglomération~~

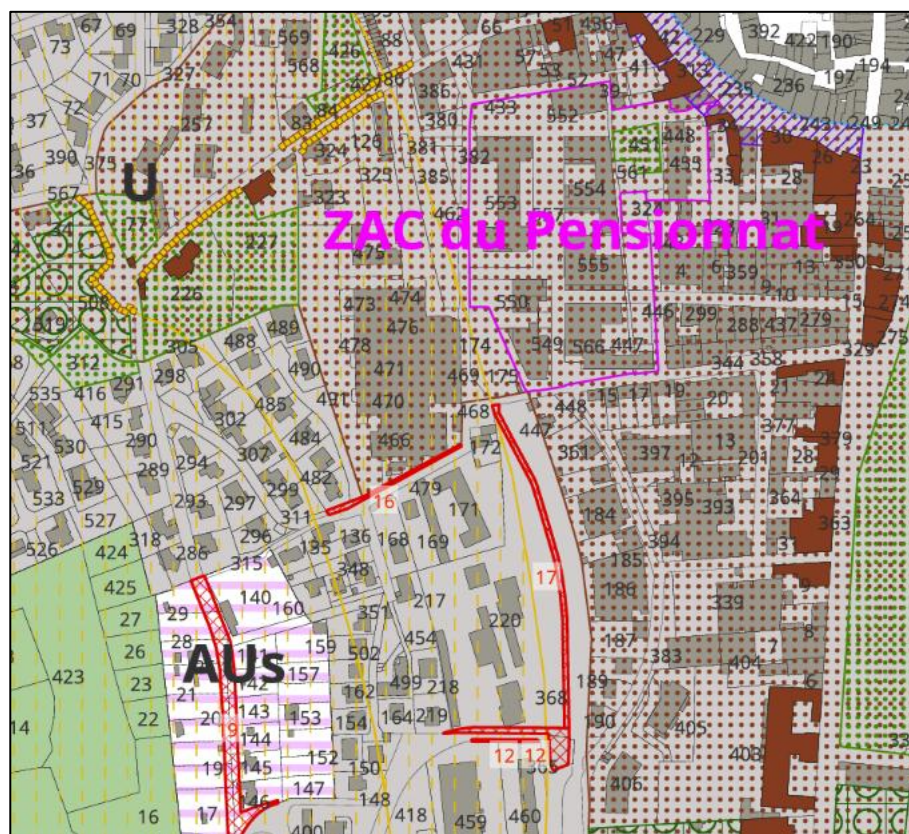
2 Ville du PUY-EN-VELAY - Plan Local d'Urbanisme

N°	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
~~25-22~~	~~Parking public Foch~~		~~Commune~~
~~26-23~~	~~Voirie - Prolongement de la rue de Chirel~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
~~27-24~~	~~Voirie - Prolongement rue Coste Deferne - Desserte Bas de Taulhac~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
~~28-25~~	~~Cheminement piéton Taulhac - Chirel~~	~~4 mètres~~	~~Commune~~
~~29-26~~	~~Parking - espace public Ste Marie~~		~~Commune~~
~~30-27~~	~~Rue de Craponne - élargissement de la voie et densification du secteur au profit d'une opération de logements locatifs aidés~~	~~1100 m² 50 m²~~	~~Commune~~
~~31~~	~~RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel~~	~~Entre 8,50 et 17 m de largeur~~	~~Commune~~
~~32~~	~~RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel~~	~~Entre 1,70 et 8 m de largeur pour une emprise de 360 m²~~	~~Commune~~
~~33~~	~~RU Val vert - Cheminement piéton~~	~~Environ 7225 m²~~	~~Commune~~
~~34~~	~~RU Val vert - Cheminement piéton~~	~~Entre 2 à 2,50 m de largeur~~	~~Commune~~

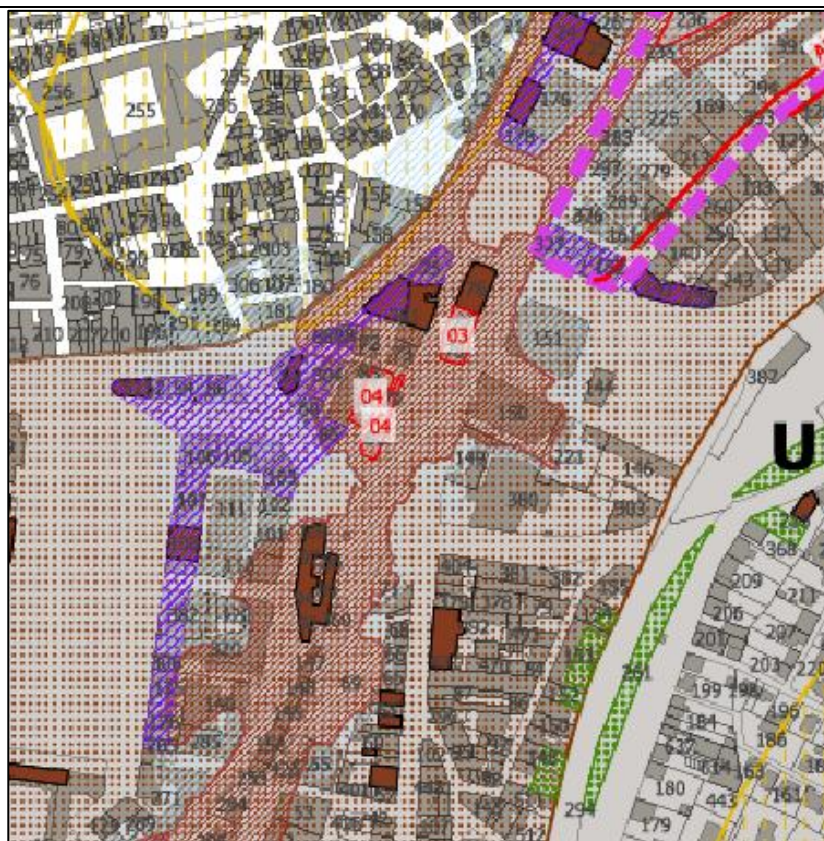
Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés



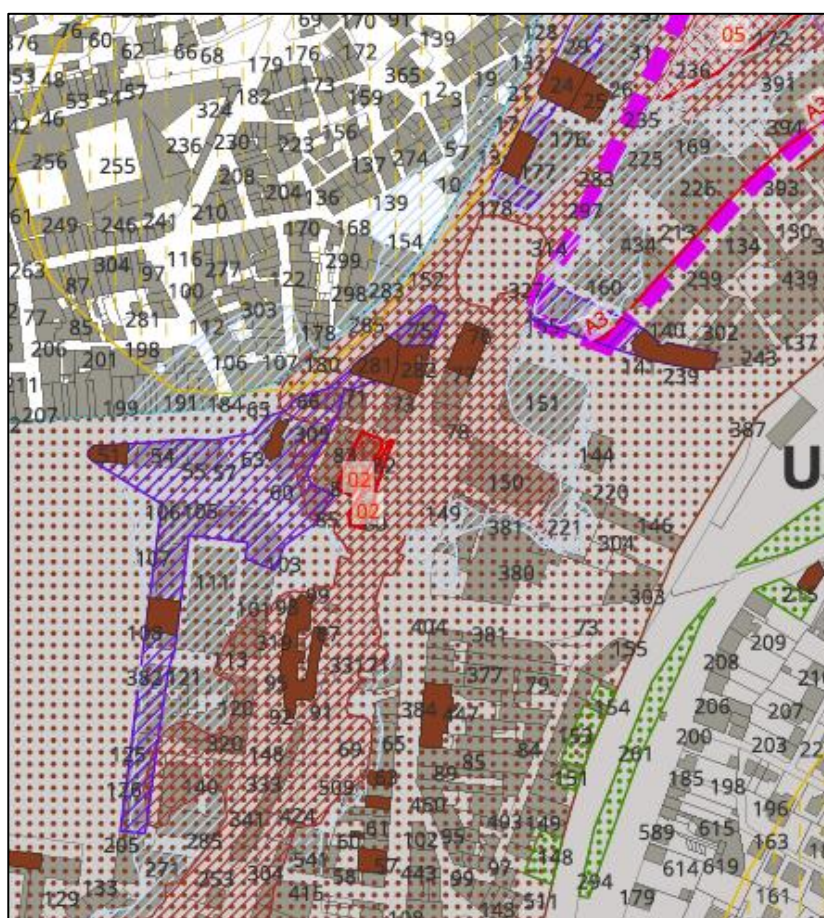
Plan de zonage - Situation actuelle



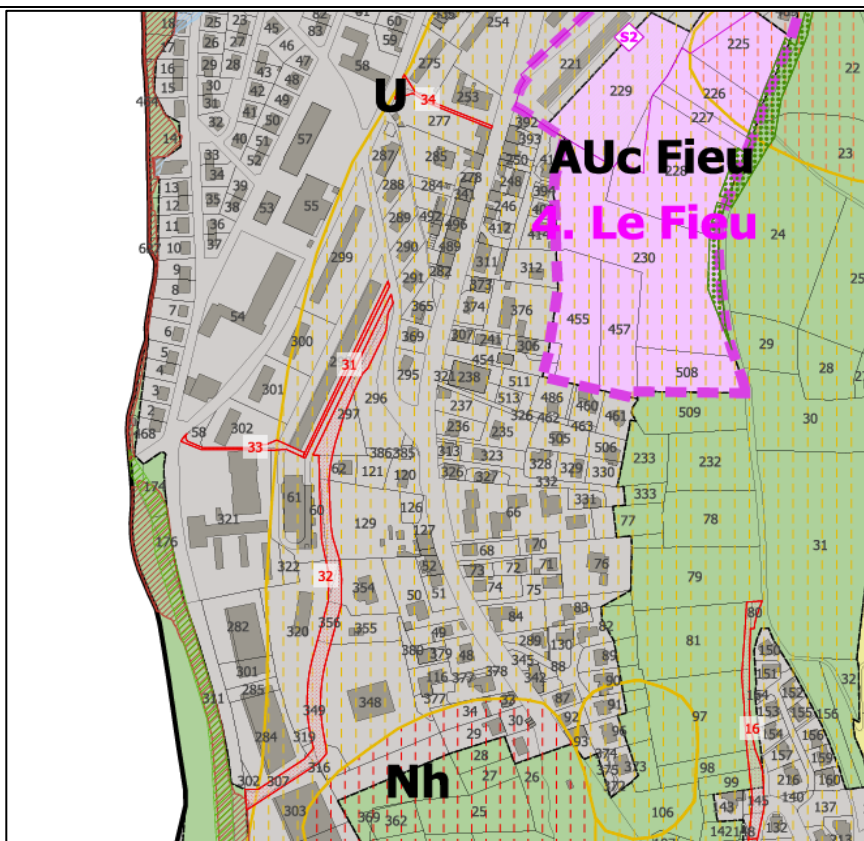
Plan de zonage - Situation modifiée



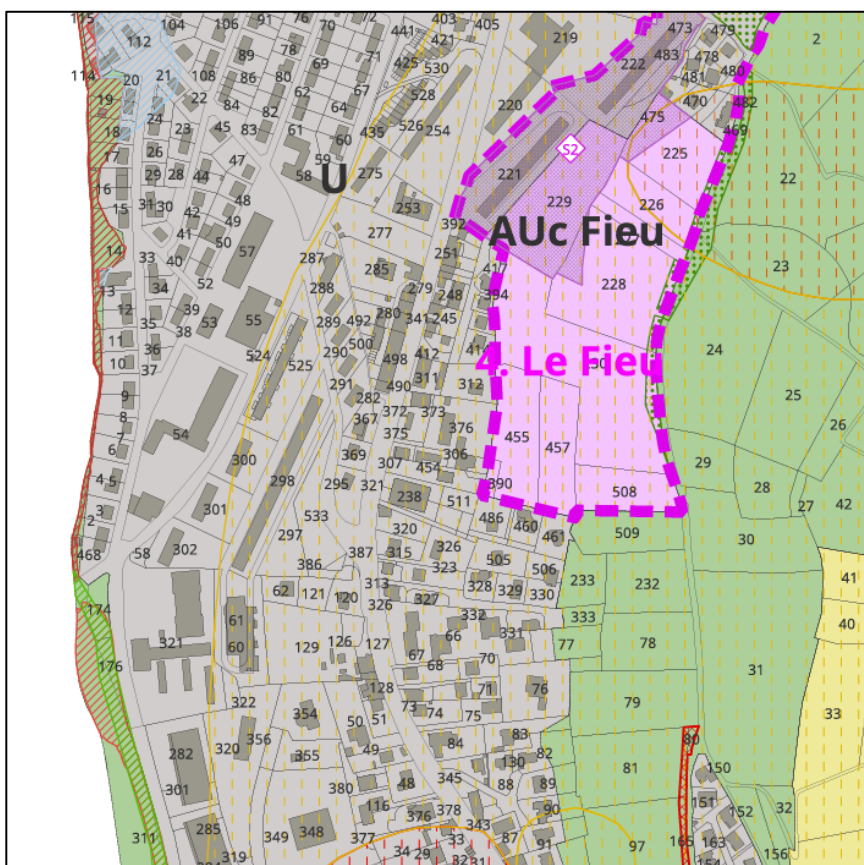
Plan de zonage - Situation actuelle



Plan de zonage - Situation modifiée



Plan de zonage - Situation actuelle



Plan de zonage - Situation modifiée

Evolutions apportées au règlement graphique

POINT N°15 : PERMETTRE LA SUPPRESSION PARTIELLE DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°30 (RUE DE CRAPONNE) ET SON REMPLACEMENT PAR UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE SUR LES PARCELLES CADASTREE N°AH53, AH54 ET AH 358

L'emplacement réservé n°30, instauré rue de Craponne sur les parcelles cadastrées AH360, AH53, AH54 et AH358, avait été créé afin de permettre l'élargissement de la voirie et la densification du secteur au profit d'une opération de logements locatifs aidés, au bénéfice de la commune.

Or, l'outil réglementaire utilisé n'est en partie pas adapté. En effet, l'opération de logements locatifs aidés ne doit pas nécessairement être portée par la collectivité, mais peut l'être par n'importe quel porteur de projet.

La servitude de mixité sociale constitue l'outil le plus adapté car elle permet d'imposer, en cas de réalisation d'un programme, l'intégration d'une proportion déterminée de logements locatifs sociaux. Elle permet ainsi de garantir la production de logements répondant aux objectifs de mixité sociale, sans nécessiter une acquisition publique préalable.

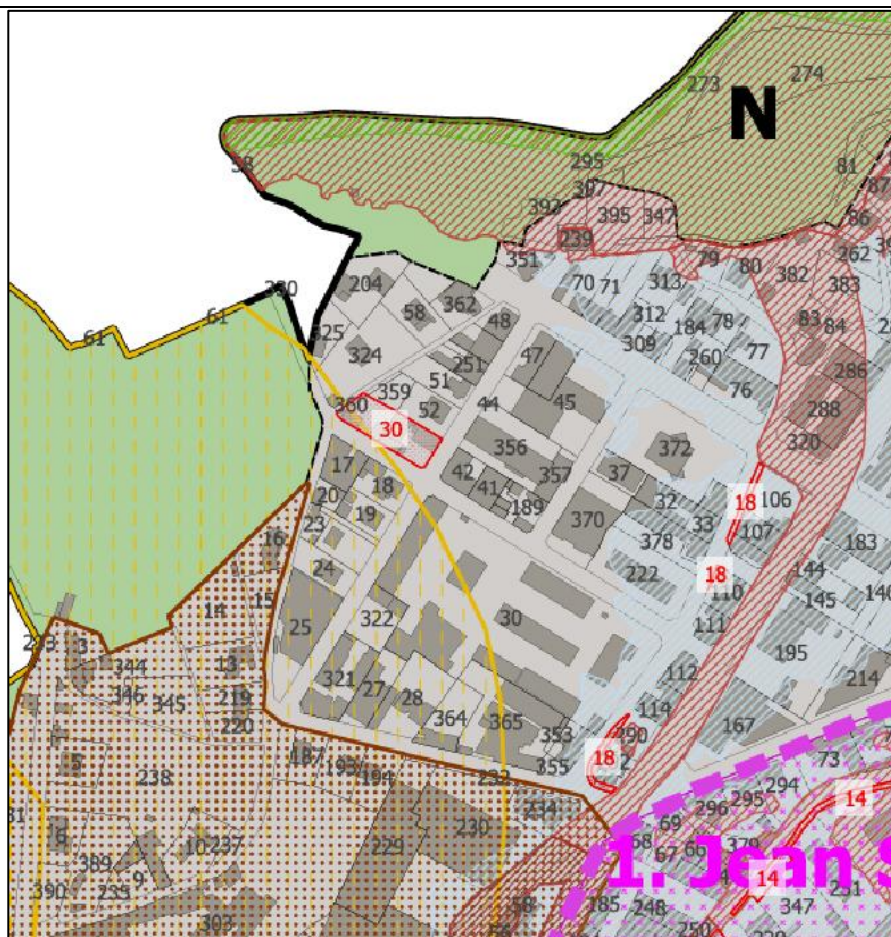
Il est alors proposé de :

- réduire l'emplacement réservé afin de le conserver uniquement sur la parcelle AH360 pour l'élargissement de voirie. La surface est donc mise à jour en cohérence et passe de 1100 m² à 50 m², tandis que l'objet ne concerne plus désormais que l'élargissement de voirie
- remplacer l'emplacement réservé par une servitude de mixité sociale n°5 sur les parcelles AH53, AH54 et AH358, sur une surface de 1055 m², avec minimum 10% de la surface de plancher dévolue à du logement abordable

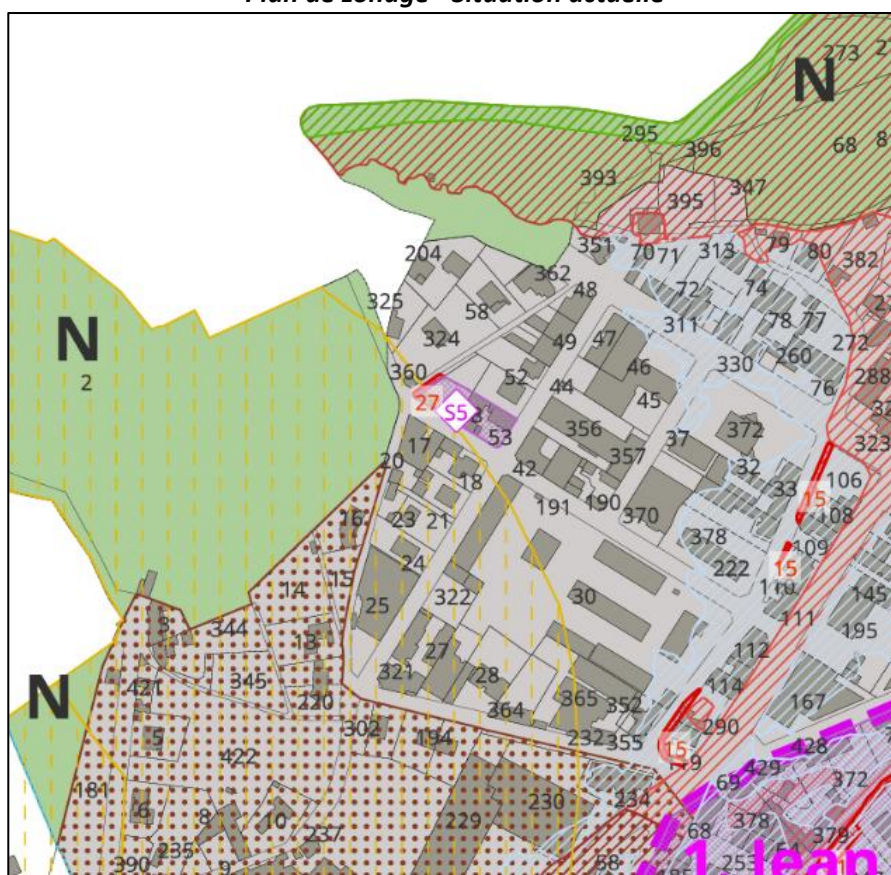
Evolutions apportées au règlement graphique et à la liste des emplacements réservés

N°	Libellé	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
~~25-22~~	~~Parking public Foch~~		~~Commune~~
~~26-23~~	~~Voirie - Prolongement de la rue de Chirel~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
~~27-24~~	~~Voirie - Prolongement rue Coste Deferne - Desserte Bas de Taulhac~~	~~12 mètres~~	~~Commune~~
~~28-25~~	~~Cheminement piéton Taulhac - Chirel~~	~~4 mètres~~	~~Commune~~
~~29-26~~	~~Parking - espace public Ste Marie~~		~~Commune~~
~~30-27~~	~~Rue de Craponne - élargissement de la voie et densification du secteur au profit d'une opération de logements locatifs aidés~~	~~1100 m²~~ 50 m ²	~~Commune~~
~~31~~	~~RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel~~	~~Entre 8,50 et 17 m de largeur~~	~~Commune~~
~~32~~	~~RU Val vert - Nouvelle voie du Chirel~~	~~Entre 1,70 et 8 m de largeur pour une emprise de 360 m²~~	~~Commune~~
~~33~~	~~RU Val vert - Cheminement piéton~~	~~Environ 7225 m²~~	~~Commune~~
~~34~~	~~RU Val vert - Cheminement piéton~~	~~Entre 2 à 2,50 m de largeur~~	~~Commune~~

Evolutions apportées à la liste des emplacements réservés



Plan de zonage - Situation actuelle



Plan de zonage - Situation modifiée

**Liste des servitudes de mixité sociale ~~valant emplacement réservé mis en place~~
au titre de l'article L.151-41-4^o au titre de l'article L.151-15 du Code de
l'Urbanisme**

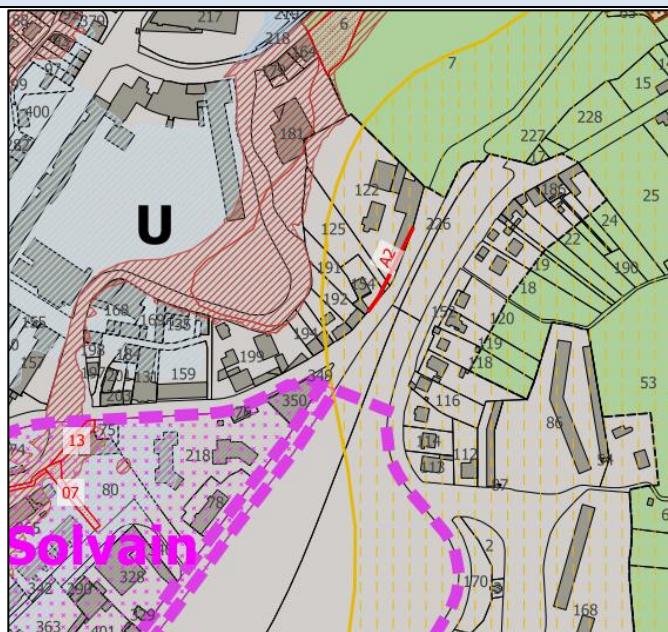
N°	Libellé	Références des parcelles concernées	Surface de l'emplacement - largeur de l'emprise	Bénéficiaire
S1	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier Jean Solvain - OAP n°1)	AP 60, 62, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 73, 74, 75, 76, 78, 80, 93, 95, 96, 97, 98, 99, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 111, 112, 114, 118, 119, 120, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 206, 218, 222, 223, 224, 229, 232, 234, 248, 249, 250, 251, 253, 254, 268, 269, 270, 271, 272, 290, 294, 295, 296, 308, 322, 324, 328, 329, 332, 333, 340, 342, 343, 347, 348, 350, 354, 355, 361, 363, 365, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 382, 383, 384, 401	72923 m²	Commune
S2	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier du Fieu - OAP n°4)	AT 221, 22, 225p., 228p., 229, 465, 475 AV 520	37180 m²	Commune
S3	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Quartier de Coloin - OAP n°3)	AO 20, 21, 22, 23, 24, 29, 30, 31p., 67p., 107, 110, 113, 116, 142, 145, 148, 151, 222p., ~~223, 239, 240, 241~~	~~15 261 m²~~ 12 743 m²	Commune
S4	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 15 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Hameau d'Ours - OAP 5)	BE 3, 4, 5p., 6	33 375 m²	Commune
S5	Emplacement pour la réalisation d'une opération de logements, dont 10 % de la surface de plancher sera dévolue à du logement abordable (Rue de Craponne)	AH53, 54, 358	1055 m²	

POINT N°16 : PERMETTRE LA LEVEE DE LA SERVITUDE D'ALIGNEMENT N°A2 AVENUE DES BELGES SUR LA PARCELLE CADASTREE N°AK 122, L'OPERATION DE REQUALIFICATION DE LA VOIE ET DE SES ABORDS AYANT ETE REALISEE

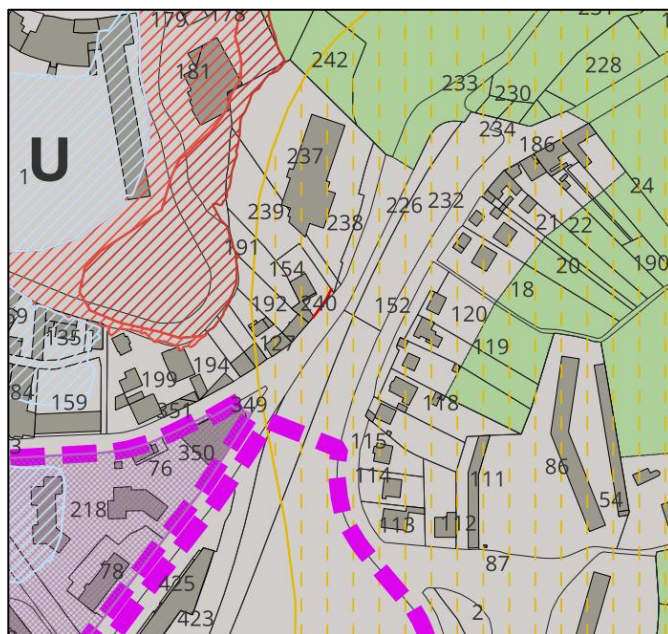
La servitude d'alignement n°A2, instituée avenue des Belges sur les parcelles cadastrées AK 122 et AK 154, avait été mise en place afin d'entreprendre la requalification de la voie et de ses abords et de permettre un alignement des constructions.

Or l'opération de requalification ayant été réalisée sur la parcelle AK122, cette servitude ne présente plus d'utilité. Il est donc proposé la levée de la servitude d'alignement sur la parcelle AK122 et d'adapter le règlement graphique en conséquence. La servitude est donc maintenue sur la parcelle AK154.

Evolutions apportées au règlement graphique



Plan de zonage - Situation actuelle



Plan de zonage - Situation modifiée

EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES

Zone	Surface en ha avant la modification n°4	Surface en ha après la modification n°4
U	512,86	513,96
AUc	20,37	19,28
AUs	2,01	2,01
A	394,13	394,13
Ap	292,52	292,52
N	398,19	398,01
Ni	2,33	2,33
Nh	4,09	4,09
Ne	3,89	3,89
NL	22,59	22,59
NL2	/	0,17
Total	1653,00	1653,00

Le bilan des surfaces du plan de zonage après la modification n°4 montre que :

- La surface des zones U augmente de 1,09 ha tandis que celle des zones AUc diminue d'autant
- La surface de la zone NL2 (création) augmente de 0,17 ha tandis que celle de la zone N diminue d'autant