



## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI)

*Élaboration du règlement écrit  
Zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat  
19-03-21*

# SOMMAIRE

## 1. RÈGLES SUPRA-INTERCOMMUNALES

## 2. RÈGLES D'URBANISME ACTUELLES

- Documents d'urbanisme existants
- Règlement National d'Urbanisme

## 3. CONTENU DU RÈGLEMENT ÉCRIT

- Contenu du règlement
- Sections du règlement

## 4. PROPOSITIONS DU RÈGLEMENT

- Rappel des zones urbaines U et à urbaniser AU
- Implantations par rapport à la voie et emprise publique
- Implantations par rapport aux limites séparatives
- Hauteurs
- Clôtures
- Traitement des espaces non bâtis
- Stationnement
- Façade des constructions
- Toiture des constructions

## 5. AMÉNAGEMENT DES ZONES AU

---

# RÈGLES SUPRA-INTERCOMMUNALES



# Règles supra-intercommunales

## Quels documents s'imposent aux autorisations de construire ?

### PPRI

- L'Allier
- La Voireuze
- L' Allagnon, La Sianne et de la Voireuze
- La Leuge
- L'Allagnon

*Blesle, Bournoncle St Pierre, Brioude, Cohade, Fontannes, Lamothe, Léotoing, St Etienne sur Blesle, Vieille Brioude*

### AVAP

*Brioude*

### ZPPAUP

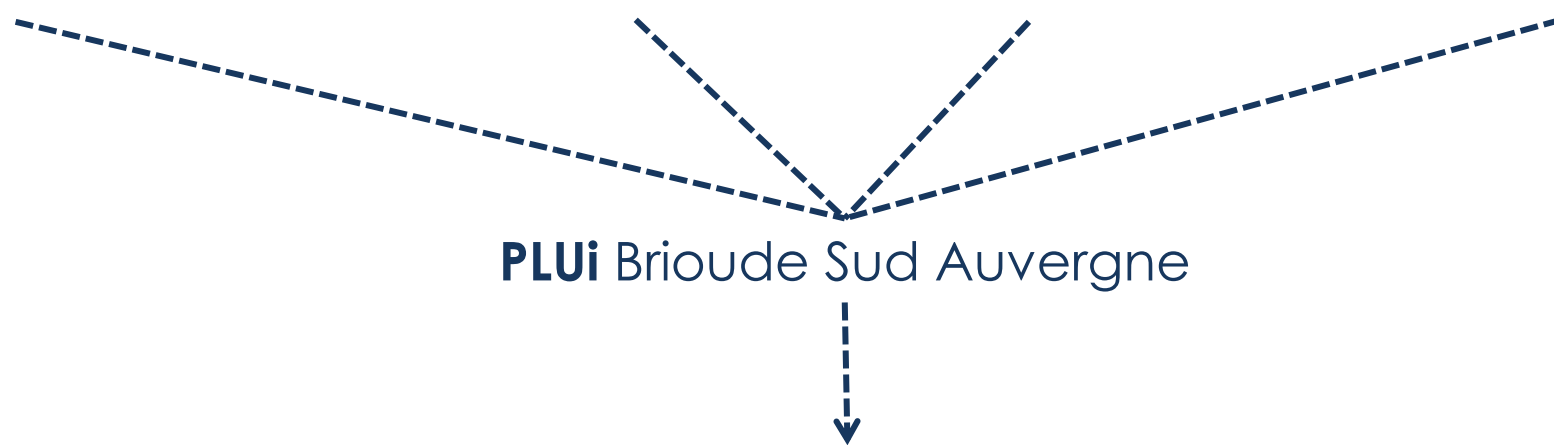
*Lavaudieu*

### Monuments ou sites inscrits ou classés

*Agnat, Autrac, Beaumont, Blesle, Bournoncle St Pierre, Brioude, Chaniat, Espalem, Fontannes, Frugières le pin, Javaugues, Lamothe, Lavaudieu, Léotoing, Lortalanges, Paulhac, St Beuzire, St Ilpize, St Laurent Chabreuges, Torsiac, Vieille Brioude*

**PLUi** Brioude Sud Auvergne

**Autorisation de construire**



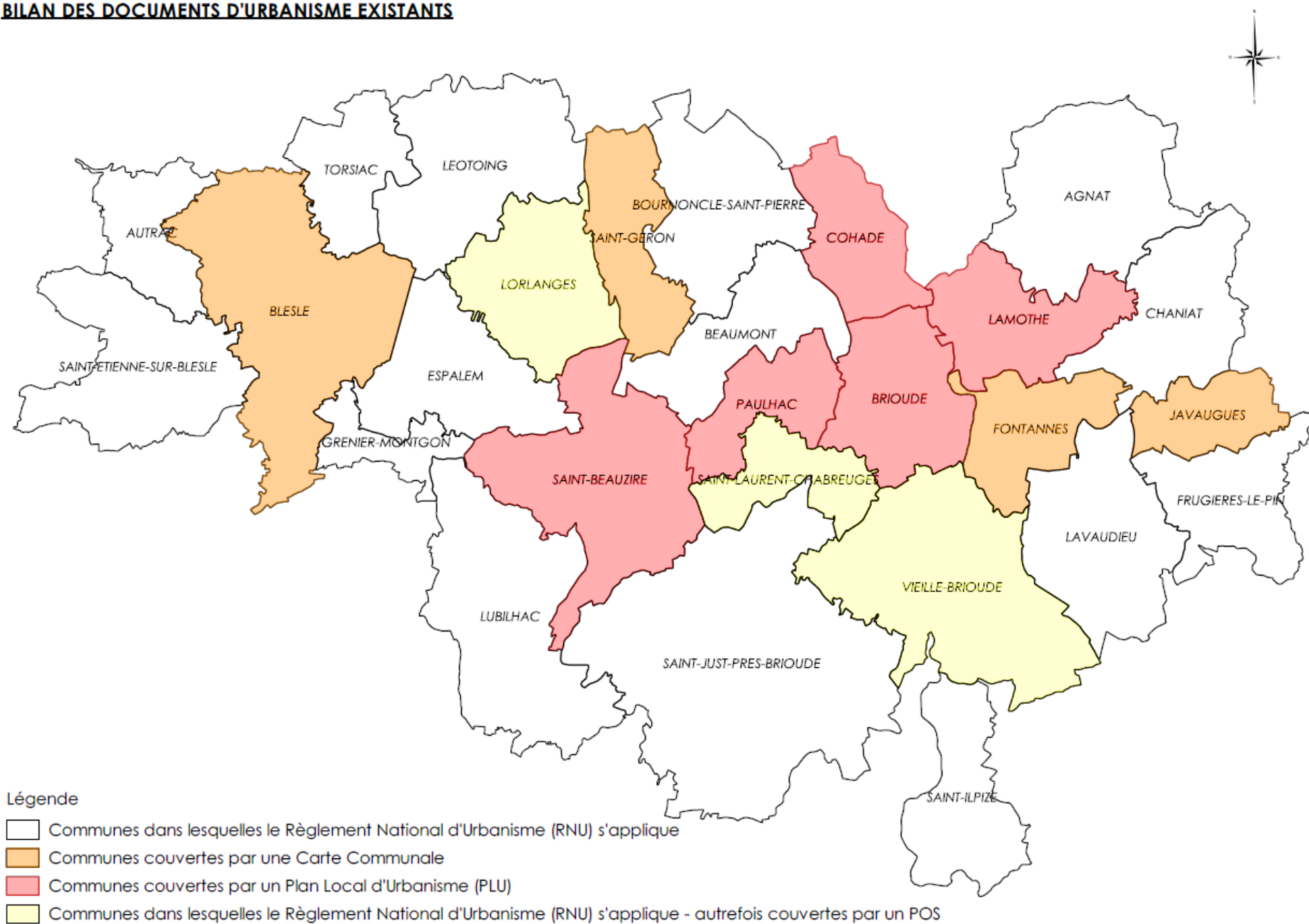
# RÈGLES D'URBANISME ACTUELLES

2

# Documents d'urbanisme existants

## BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

- **22 communes** où s'applique les règles du **RNU**
- **5 communes** ayant un **PLU** en vigueur



# Règlement National d'Urbanisme

RÈGLES	RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b> <i>R111-16</i>	- Distance à l'alignement opposé > Hauteur construction
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b> <i>R111-17</i>	- Limite séparative Ou - $H/2 > 3 \text{ m}$
<b>Hauteurs</b> <i>R111-28</i>	- Hauteurs avoisinantes
<b>Qualité architecturale, environnementale et paysagère</b> <i>R111-27</i>	Les constructions <b>ne doivent pas porter atteinte aux lieux environnants</b>
<b>Stationnement</b> <i>R111-25</i>	Le stationnement doit être réalisé <b>en dehors de la voie publique</b>

# CONTENU DU RÈGLEMENT ÉCRIT

3



# Contenu du règlement

Le règlement écrit est un document **opposable** du PLUi

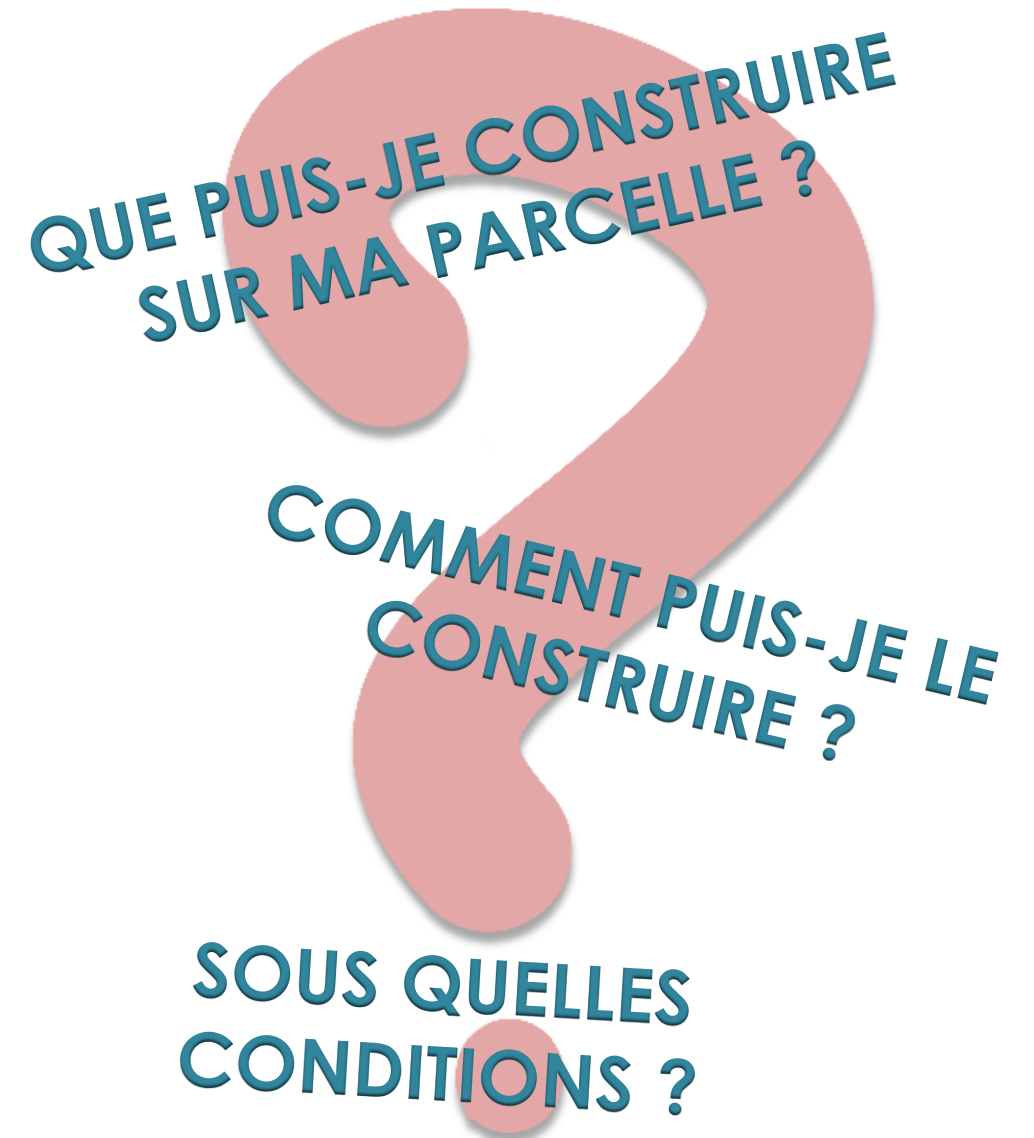
Il **s'articule** avec le **règlement graphique (zonage)**

Il dicte **les règles de constructibilité** par zones

Il sert **d'appui** pour répondre aux **demandes d'autorisation de construire des administrés**

**Aucun article est obligatoire** dans le règlement

Le règlement peut **interdire, mais ne peut pas prescrire** l'utilisation de certains **matériaux**



# Sections du règlement écrit

QUE PUIS-JE CONSTRUIRE  
SUR MA PARCELLE ?

## SECTION 1

Destination des constructions,  
usages des sols et natures  
d'activités

Interdiction des  
constructions



Autorisation sous conditions  
des constructions



Mixité fonctionnelle et  
sociale



COMMENT PUIS-JE LE  
CONSTRUIRE ?

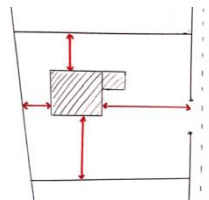
## SECTION 2

Caractéristiques urbaines,  
architecturales, environnementales  
et paysagères

Hauteur des constructions



Implantation



Qualité architecturale,  
environnementale et  
paysagère



Traitement des espaces non  
bâtis



Stationnement



SOUS QUELLES  
CONDITIONS ?

## SECTION 3

Equipements et réseaux

Desserte de la parcelle













Desserte par les réseaux



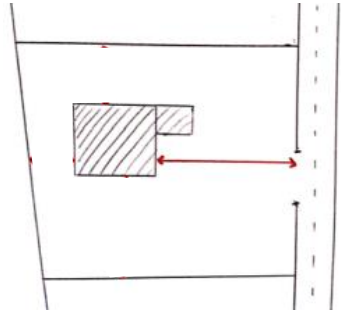
# PROPOSITIONS DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4

# Rappel des zones urbaines U et à urbaniser AU

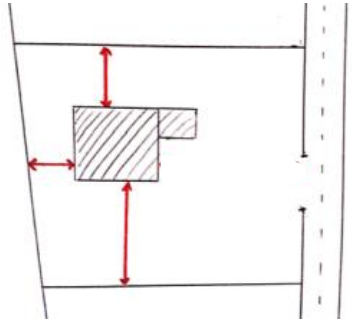
-  **Zone UA** – Centre historique de Brioude
-  **Zone UB** – Pavillonnaire et périphérique au centre historique de Brioude
-  **Zone UD** – Centre bourg
-  **Zone UCa** – Pavillonnaire de Brioude
-  **Zone UCb** – Pavillonnaire
-  **Zone UH** – Hameaux / Villages
-  **Zone UE** – Equipements
-  **Zone UF** – Centre hébergement de Saint Beuzire
-  **Zone UI** – Activités
-  **Zone AU** – à Urbaniser

# Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Règlement AVAP Brioude	Règlement AVAP Brioude - Alignement Ou - <b>Retrait mini de 3 m</b>  Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante  Annexes : Implantation libre  Piscines : Retrait 2 m minimum	Règlement AVAP Brioude  <b>Retrait mini de 3 m</b>  Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante  Annexes : Implantation libre  Piscines : Retrait 2 m minimum	<b>Retrait mini de 3 m</b>  Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante  Annexes : Implantation libre  Piscines : Retrait 2 m minimum	- Alignement Ou - <b>Retrait si alignement assuré par une clôture</b>  Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante  Annexes : Implantation libre  Piscines : Retrait 2 m minimum	<b>RNU :</b> <b>Distance à l'alignement opposé &gt; Hauteur construction</b>	<b>Retrait mini de 3 m</b>  Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante  Annexes : Implantation libre  Piscines : Retrait 2 m minimum

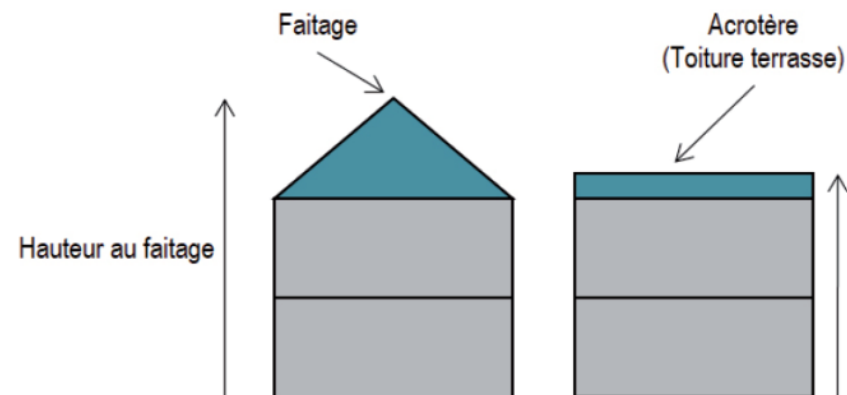
# Implantation par rapport aux limites séparatives



	UA Centre historique Brioude	UB Périphérique Centre Brioude	UCa Pavillonnaire Brioude	UCb Pavillonnaire	UD Centres bourgs	UH Hameaux / Villages	AU A Urbaniser
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante</p> <p>Abris de jardin jusqu'à 10 m<sup>2</sup> : Implantation libre</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante</p> <p>Abris de jardin jusqu'à 10 m<sup>2</sup> : Implantation libre</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Extensions : possibilité dans le prolongement de la construction existante</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>	<p>RNU :</p> <p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p>	<p>- Limite séparative Ou - H/2 &gt; 3 m</p> <p>Piscines : Retrait 2 m minimum</p>

# Hauteurs

	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
<b>Hauteurs</b>	<p>Règlement AVAP Brioude</p> <p>- Hauteurs avoisinantes Et - 13 m faitage</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes jusqu'à 12 m<sup>2</sup> : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p>	<p>- 16 m faitage Ou - 13 m acrotère</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p>	<p>- 12 m faitage Ou - 10 m acrotère</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p> <p>Abris de jardin : Hauteur libre</p>	<p>- 9 m faitage Ou - 7 m acrotère</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p> <p>Abris de jardin : Hauteur libre</p>	<p>- Hauteurs avoisinantes Et - 12 m faitage Ou - 10 m acrotère</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p>	<p><b>RNU :</b> Hauteurs avoisinantes</p>	<p>- 12 m faitage Ou - 10 m acrotère</p> <p>Extensions : Ne peut pas excéder la hauteur de l'habitation</p> <p>Annexes : - 5 m faitage Ou - 3 m acrotère</p> <p>Abris de jardin : Hauteur libre</p>

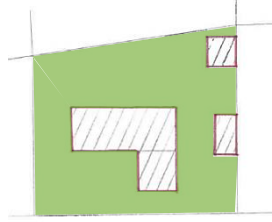


# Clôtures

	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
<b>Clôtures</b>	Règlement AVAP Brioude	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de clôtures</li> <li>Ou</li> <li>- Grille ou grillage 1,60m</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut 0,60m avec grilles, garde corps ou panneaux jusqu'à 1,60m</li> </ul> <p>La clôture peut être doublée par une <b>haie vive</b> de 2m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de clôtures</li> <li>Ou</li> <li>- Grille ou grillage 1,60m</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut 0,60m avec grilles, garde corps ou panneaux jusqu'à 1,60m</li> </ul> <p>La clôture peut être doublée par une <b>haie vive</b> de 2m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de clôtures</li> <li>Ou</li> <li>- Grille ou grillage 1,60m</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut 0,60m avec grilles, garde corps ou panneaux jusqu'à 1,60m</li> </ul> <p>La clôture peut être doublée par une <b>haie vive</b> de 2m</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de clôtures</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut (parpaings enduits ou pierre) 1,20m</li> <li>Ou</li> <li>- Grille ou grillage 1,60m</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut 0,60m avec grilles, garde corps ou panneaux jusqu'à 1,60m</li> </ul> <p>La clôture peut être doublée par une <b>haie vive</b> de 2m</p>	RNU : Pas de règles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas de clôtures</li> <li>Ou</li> <li>- Grille ou grillage 1,60m</li> <li>Ou</li> <li>- Mur bahut 0,60m avec grilles, garde corps ou panneaux jusqu'à 1,60m</li> </ul> <p>La clôture peut être doublée par une <b>haie vive</b> de 2m</p>



# Traitement des espaces non bâtis



	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
Traitement des espaces non bâtis	Pas de règles	- Taux Imperméabilisation max : 70%	- Taux Imperméabilisation max : 50%	- Taux Imperméabilisation max : 50%	- Taux Imperméabilisation max : 70%	RNU : Pas de règles	- Taux Imperméabilisation max : 50%

# Stationnement



	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
<b>Stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouvelles constructions habitation : 1</li> <li>- Autres constructions: en fonction des besoins</li> </ul> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions habitation : 2</li> <li>- Opération aménagement d'ensemble : 1 place visiteur tous les 5 log</li> </ul> <p>- Autres constructions: en fonction des besoins</p> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions habitation : 2</li> <li>- Opération aménagement d'ensemble : 1 place visiteur tous les 5 log</li> </ul> <p>- Autres constructions: en fonction des besoins</p> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions habitation : 2</li> <li>- Opération aménagement d'ensemble : 1 place visiteur tous les 5 log</li> </ul> <p>- Autres constructions: en fonction des besoins</p> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions habitation : 2</li> <li>- Opération aménagement d'ensemble : 1 place visiteur tous les 5 log</li> </ul> <p>- Autres constructions: en fonction des besoins</p> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>	<p><b>RNU :</b> En fonction des besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructions habitation : 2</li> <li>- Opération aménagement d'ensemble : 1 place visiteur tous les 5 log</li> </ul> <p>- Autres constructions: en fonction des besoins</p> <p><b>Dispositions différentes</b> peuvent être admises en cas d'impossibilité technique de la parcelle</p>

# Façade des constructions

	UA Centre historique Brioude	UB Périphérique Centre Brioude	UCa Pavillonnaire Brioude	UCb Pavillonnaire	UD Centres bourgs	UH Hameaux / Villages	AU A Urbaniser
Façade des constructions	Règlement AVAP Brioude	Règlement AVAP Brioude  <b>Parement extérieur des murs :</b> - Pierre de pays apparent Ou - Enduit aspect gratté ou brossé  <b>Emploi à nu</b> des matériaux <b>interdit</b>  <b>Bardage bois</b> ou autres est <b>autorisé</b> sauf matériaux blancs, brillants ou réfléchissants	Règlement AVAP Brioude  <b>Parement extérieur des murs :</b> - Pierre de pays apparent Ou - Enduit aspect gratté ou brossé  <b>Emploi à nu</b> des matériaux <b>interdit</b>  <b>Bardage bois</b> ou autres est <b>autorisé</b> sauf matériaux blancs, brillants ou réfléchissants	<b>Parement extérieur des murs :</b> - Pierre de pays apparent Ou - Enduit aspect gratté ou brossé  <b>Emploi à nu</b> des matériaux <b>interdit</b>  <b>Bardage bois</b> ou autres est <b>autorisé</b> sauf matériaux blancs, brillants ou réfléchissants	Règlement ZPPAUP Lavaudieu  <b>Parement extérieur des murs :</b> - Pierre de pays apparent Ou - Enduit aspect gratté ou brossé  <b>Emploi à nu</b> des matériaux <b>interdit</b>  <b>Bardage bois</b> ou autres est <b>autorisé</b> sauf matériaux blancs, brillants ou réfléchissants	RNU : <b>Les constructions ne doivent pas porter atteinte</b> aux lieux environnants	<b>Parement extérieur des murs :</b> - Pierre de pays apparent Ou - Enduit aspect gratté ou brossé  <b>Emploi à nu</b> des matériaux <b>interdit</b>  <b>Bardage bois</b> ou autres est <b>autorisé</b> sauf matériaux blancs, brillants ou réfléchissants

➤ Mise en place d'un nuancier de couleurs ?

# Toiture des constructions

	<b>UA</b> Centre historique Brioude	<b>UB</b> Périphérique Centre Brioude	<b>UCa</b> Pavillonnaire Brioude	<b>UCb</b> Pavillonnaire	<b>UD</b> Centres bourgs	<b>UH</b> Hameaux / Villages	<b>AU</b> A Urbaniser
<b>Toiture des constructions</b>	Règlement AVAP Brioude	Règlement AVAP Brioude  Pente < 30° (57%)  Aspect et teinte de toiture traditionnelle de tuiles rouges  Pour habitations, les <b>toitures plates</b> sont autorisées à condition d'être entièrement végétalisées  Ne s'applique pas aux <b>activités, carports, vérandas, dôme piscine et abris de jardin</b>	Règlement AVAP Brioude  Pente < 30° (57%)  Aspect et teinte de toiture traditionnelle de tuiles rouges  Pour habitations, les <b>toitures plates</b> sont autorisées à condition d'être entièrement végétalisées  Ne s'applique pas aux <b>activités, carports, vérandas, dôme piscine et abris de jardin</b>	Pente < 30° (57%)  Aspect et teinte de toiture traditionnelle de tuiles rouges  Pour habitations, les <b>toitures plates</b> sont autorisées à condition d'être entièrement végétalisées  Ne s'applique pas aux <b>activités, carports, vérandas, dôme piscine et abris de jardin</b>	Règlement ZPPAUP Lavaudieu  Pente < 30° (57%)  Aspect et teinte de toiture traditionnelle de tuiles rouges  Pour habitations, les <b>toitures plates</b> sont autorisées à condition d'être entièrement végétalisées et 40% max  Ne s'applique pas aux <b>activités, carports, vérandas, dôme piscine et abris de jardin</b>	RNU : Pas de règles	Pente < 30° (57%)  Aspect et teinte de toiture traditionnelle de tuiles rouges  Pour habitations, les <b>toitures plates</b> sont autorisées à condition d'être entièrement végétalisées  Ne s'applique pas aux <b>activités, carports, vérandas, dôme piscine et abris de jardin</b>

# AMÉNAGEMENT DES ZONES AU

5

# Aménagement des zones AU

## Deux types d'extensions urbaines

Extension urbaine **faisant l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**



**OAP**

- Densité souhaitée
- Accès externe au secteur
- Intégration architecturale et paysagère
- Desserte interne
- Mixité des typologies bâties
- Mixité fonctionnelle

Extension urbaine **ne faisant pas l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble**



- Le secteur est directement intégré à l'enveloppe urbaine du village

altereo

éveilleurs d'intelligences environnementales®

[www.altereo.fr](http://www.altereo.fr)