



Modification simplifiée n°1 – Plan local d'urbanisme de Veauche

sommaire

| | |
|--|-----------|
| 1. Préambule | 3 |
| 2. Présentation des modifications du règlement écrit | 4 |
| 2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives | 4 |
| 2.1.1. Contexte | 4 |
| 2.1.2. Modifications apportées | 4 |
| 2.2. Règlementation des couvertures des toitures | 6 |
| 2.2.1. Contexte | 6 |
| 2.2.2. Modifications apportées | 6 |
| 2.3. Règlementation des hauteurs des bâtiments en zones d'activités | 7 |
| 2.3.1. Contexte | 7 |
| 2.3.2. Modifications apportées | 7 |
| 2.4. Règlementation des clôtures | 9 |
| 2.4.1. Contexte | 9 |
| 2.4.2. Modifications apportées | 9 |
| 2.5. Coefficient d'emprise au sol (CES) | 11 |
| 2.5.1. Contexte | 11 |
| 2.5.2. Modifications apportées | 11 |
| 2.6. Coefficient de biotope par surface (CBS) | 13 |
| 2.6.1. Contexte | 13 |
| 2.6.2. Modifications apportées | 13 |

1. Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune de Veauche a été approuvé le 24 septembre 2024. Après plusieurs mois d'application concrète, le règlement écrit nécessite des modifications afin de s'adapter au mieux à la réalité des projets.

Les modifications envisagées ne portent pas atteinte aux orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du plan local d'urbanisme en vigueur.

Elles ne consistent pas en :

- une modification des orientations du PADD,
- en une réduction d'espaces boisés classés, de zones agricoles et naturelles et forestières,
- une réduction de protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou de milieux naturels,
- l'ouverture d'une zone à urbaniser,
- une OAP de secteur d'aménagement valant zone d'aménagement concerté (ZAC).

Les évolutions envisagées rentrent donc dans le périmètre d'une modification au titre des articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

En outre, les évolutions envisagées n'ont pas pour effet de :

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

Il est donc possible d'engager une procédure de modification simplifiée en application des articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

A la demande de la commune de Veauche, la Communauté de communes de Forez-Est (CCFE), dorénavant compétente en matière de « *plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale* », a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU de Veauche par délibération en date du 12 novembre 2025.

Objets de la modification simplifiée :

- Préciser la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives,
- Harmoniser la règle relative à l'aspect des toitures,
- Adapter les règles de hauteur et de coefficient de biotope par surface (CBS) en zone UF en lien avec les besoins et obligations de sécurité des entreprises,
- Préciser la règle sur les clôtures,
- Préciser la règle sur le coefficient d'emprise au sol,
- Améliorer la grille de lecture du coefficient de biotope par surface (CBS).

2. Présentation des modifications du règlement écrit

A des fins de lisibilité dans les comparaisons entre anciennes et nouvelles rédactions des articles du règlement, seuls les paragraphes concernés et leurs modifications sont mis en évidence ci-après. L'ensemble du règlement écrit modifié est annexé à la présente notice.

2.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

2.1.1. Contexte

Les articles 4.3 des zones UC (secteurs résidentiels situés en retrait des secteurs de mutation) et UD (secteurs résidentiels situés aux franges des espaces agricoles et naturels) disposent que les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou à 3 mètres desdites limites. Or, cette rédaction interroge lors de l'instruction sur les projets dont l'implantation serait prévue au-delà des 3 mètres par rapport aux limites. Afin d'éviter toutes différences de traitement lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de préciser que l'implantation, lorsqu'elle ne se fait pas en limite, doit respecter une distance minimale et non stricte.

2.1.2. Modifications apportées

Ancienne rédaction

Article 4.3 des zones UC

4.3.1 dans les zones UC et UC1

Habitations

[...] – les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :

En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

A une distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.2 Dans la zone UC1

Commerces et activité de service

[...] – les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :

En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone. A une distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne

devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

Article 4.3 des zones UD

[...] A une distance de 3 : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

Nouvelle rédaction

Article 4.3 des zones UC

4.3.1 dans les zones UC et UC1

Habitations

[...] – les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :

- En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
- **A partir d'une** distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

4.3.2 Dans la zone UC1

Commerces et activité de service

[...] – les extensions, les constructions annexes et les garages pourront s'implanter :

- En limite séparative : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 3 m à l'aplomb de la limite séparative et ne devra pas dépasser une hauteur totale de 4 m entre la limite séparative jusqu'à une distance de 5 m de celle-ci. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.
- **A partir d'une** distance de 3 m dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

Article 4.3 des zones UD

[...] **A partir d'une** distance de 3 m : dans ce cas, la construction ne devra pas dépasser une hauteur de 4 m. Au-delà de la distance de 5 m par rapport à la limite séparative, le bâtiment ne devra pas dépasser la hauteur absolue dans la zone.

2.2. Règlementation des couvertures des toitures

2.2.1. Contexte

Pour faciliter l’instruction ADS et afin d’uniformiser les règles des zones destinées à recevoir de l’habitat, la règle sur l’aspect des toitures est harmonisée en zones UD, A et N par rapport aux zones UA, UB et UC.

Dans le même temps, pour l’ensemble des zones U ainsi qu’en zones A et N pour les bâtiments d’habitation, afin d’éviter une incertitude réglementaire au moment de l’instruction, il est précisé que les toitures terrasses sont autorisées sous condition d’être entièrement végétalisées. L’objectif est d’éviter la réalisation d’une toiture terrasse avec une faible part végétalisée.

2.2.2. Modifications apportées

Précision sur l’aspect des toitures

Ancienne rédaction

Zones UA, UB et UC

[...] Les toitures seront en terre cuite de couleur rouge.

Zones UD, A et N

[...] Les toitures devront présenter des teintes rouges, de type tuile terres cuite ou apparentées.

Nouvelle rédaction

Zones UA, UB et UC

*[...] Les toitures seront en **tuiles** terre cuite de couleur rouge.*

Zones UD, A et N

*[...] Les toitures **seront en tuiles terre cuite de couleur rouge.***

Précision sur la végétalisation des toitures terrasses

Ancienne rédaction

Zones UA, UB, UC, UD, A et N

5.2.1 toiture

[...] Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d’être végétalisées.

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisés à condition d’être intégrés dans l’architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

Nouvelle rédaction

Zones UA, UB, UC, UD, A et N

5.2.1 toiture

*[...] Les toitures terrasses pourront être autorisées à condition d’être **entièrement** végétalisées.*

Des éléments ponctuels de toitures terrasses non végétalisées pourront être autorisés à condition d'être intégrés dans l'architecture du bâtiment ainsi que pour les éléments de liaison.

2.3. Règlementation des hauteurs des bâtiments en zones d'activités

2.3.1. Contexte

La zone à vocation économique (UF) est destinée à accueillir des entreprises avec des besoins de sécurité ou de défense incendie spécifiques. Ces obligations nécessitent parfois, pour être mises en œuvre, de déroger aux règles architecturales. Pour ces raisons, la règle en matière de hauteur des bâtiments est adaptée notamment afin de permettre la réalisation de murs coupe-feu dont la hauteur serait supérieure à la hauteur règlementée par le PLU.

Dans le même temps, la règle de dérogation de hauteur des zones AUf est harmonisée avec la zone UF.

2.3.2. Modifications apportées

Ancienne rédaction

Zone UF

4.6 Hauteur

| Zone | Hauteur absolue | Niveau maximal | Sous conditions |
|-------------|------------------------|-----------------------|--|
| UF | 15 m | Non réglementé | La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les superstructures techniques pourront être supérieures aux hauteurs absolues. |
| UF1 | 11 m | Non réglementé | |
| UF2 | 15 m | Non réglementé | |

Zone AUf

4.6 hauteur

| Zone | Hauteur absolue | Niveau maximal | Sous conditions |
|-------------|------------------------|-----------------------|------------------------|
| AUf | 15 m | Non réglementé | |
| AUf1 | 15 m | Non réglementé | |
| AUf2 | 15 m | Non réglementé | |

Nouvelle rédaction

Zone UF

4.6 Hauteur

| Zone | Hauteur absolue | Niveau maximal | Sous conditions |
|-------------|------------------------|-----------------------|---|
| UF | 15 m | Non réglementé | La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectifs et services publics, les superstructures techniques <i>ainsi que les éléments liés à la sécurité incendie</i> pourra être supérieure aux hauteurs absolues. |
| UF1 | 11 m | Non réglementé | |
| UF2 | 15 m | Non réglementé | |

Zone AUf

4.6 hauteur

| Zone | Hauteur absolue | Niveau maximal | Sous conditions |
|-------------|------------------------|-----------------------|---|
| AUf | 15 m | Non réglementé | La hauteur des ouvrages techniques des équipements d'intérêt collectifs et services publics, les superstructures techniques <i>ainsi que les éléments liés à la sécurité incendie</i> pourra être supérieure aux hauteurs absolues. |
| AUf1 | 15 m | Non réglementé | |
| AUf2 | 15 m | Non réglementé | |

2.4. Règlementation des clôtures

2.4.1. Contexte

Afin d'assurer une cohérence avec les clôtures existantes en zone UA (secteurs les plus anciens de la commune) et d'assurer le maintien d'un front de rue bâti lorsque les constructions sont implantées en retrait, une précision est apportée sur la hauteur des murs-bahuts qui peuvent composer la clôture.

2.4.2. Modifications apportées

Ancienne rédaction

5.3.2 Clôtures

Dans l'ensemble des zones

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.
- Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

Dans la zone UA2

- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.
- Les clôtures seront facultatives. Elles seront traitées en harmonie avec les façades et les clôtures environnantes.
- Elles seront constituées
 - A l'alignement, une hauteur maximum de 1,70 m composé d'un mur bahut de 0,40 à 1 m de hauteur, surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire voie.
 - Sur limite séparative, une hauteur maximum de 1,70 m.
- L'édification de clôtures sur les limites séparatives entre les entrées principales de bâtiments repérés au plan graphique comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont interdites. Un plan annexé au présent règlement identifie ces clôtures.
- Sur les voies publiques ou privées, les clôtures habillées de type film plastique, canisse, etc... sont interdites.

Nouvelle rédaction

5.3.2 Clôtures

Dans l'ensemble des zones

- Les clôtures seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- Les clôtures sont facultatives. Celles-ci seront traitées en harmonie avec les façades et clôtures environnantes.
- ~~Les clôtures sur domaine public ainsi que sur voie privée ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur. Celles-ci seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut surmonté d'une grille soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.~~
- ~~Pour les clôtures en limite séparative, une hauteur de 2 m maximum pourra être autorisée.~~
- Sur les voies publiques et privées, les clôtures ou habillage de type film plastique, canisse etc., sont interdits.
- Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades

Dans les zones UA et UA1

- Les clôtures seront :
 - sur domaine public, constituées soit d'un mur plein, soit d'un mur-bahut de 0,5 m minimum, surmonté d'une grille, soit d'une haie arbustive composée d'au moins 3 essences locales différentes. Elles ne devront pas dépasser 1,70 m de hauteur.
 - Sur limite séparative, d'une hauteur maximum de 1,70 m.
- Toutefois, la reconstruction à l'identique sera autorisée.

Dans la zone UA2

- ~~Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des divers fluides, devront être encastrés dans les clôtures ou dans les murs de façades.~~
- ~~Les clôtures seront facultatives. Elles seront traitées en harmonie avec les façades et les clôtures environnantes.~~
- Elles seront :
 - A l'alignement, d'une hauteur maximum de 1,70 m, composées d'un mur-bahut de 0,40 à 1 m de hauteur surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie.
 - Sur limite séparative, d'une hauteur maximum de 1,70 m.
- L'édification de clôtures sur les limites séparatives entre les entrées principales de bâtiments repérés au plan graphique comme éléments de patrimoine à protéger au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme est interdite. Un plan annexé au présent règlement identifie ces clôtures.
- Sur les voies publiques ou privées, les clôtures habillées de type film plastique, canisse, etc... sont interdites.

2.5. Coefficient d'emprise au sol (CES)

2.5.1. Contexte

Le règlement précise uniquement les constructions qui sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est décidé de préciser les constructions qui sont exclues du calcul de l'emprise au sol plutôt que celles qui sont incluses.

En zone UC, à la suite d'évolutions entre l'arrêt et l'approbation du projet de PLU, la distinction des CES entre les constructions nouvelles et leurs extensions et annexes a été supprimée. A l'inverse, elle apparaît en zone UD alors que cette zone ne peut pas accueillir de nouvelles constructions mais uniquement des extensions et annexes. Ainsi, il est proposé de corriger cette erreur matérielle.

2.5.2. Modifications apportées

Ancienne rédaction

Zones UA et UB

Article 6.3

Note : Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes. Il est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération.

[...]

Zones UC

Article 6.3

Note : Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes. Il est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération.

- *Il est défini un coefficient d'emprise au sol de 0,2.*

Zones UD

Article 6.3

Note : Sont compris dans le coefficient d'emprise au sol les bâtiments principaux, extensions et les annexes. Il est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération.

6.3.1 Habitation

- *Il est défini un coefficient d'emprise au sol de :*
 - *0,15 pour les bâtiments lorsque le bâtiment dispose d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) et 0,20 lorsque le bâtiment n'en comporte pas.*
 - *0,25 pour les extensions, garages et annexes.*

Nouvelle rédaction

Zones UA et UB

Article 6.3

Note : Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à un sinistre qui ne respectent pas le CES sous réserve de ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

Zones UC

Article 6.3

Note : Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à un sinistre qui ne respectent pas le CES sous réserve de ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Il est défini un coefficient d'emprise au sol de :
 - 0,2 pour les constructions nouvelles.
 - 0,3 pour les extensions, les garages et les annexes.

Zones UD

Article 6.3

Note : Le coefficient d'emprise au sol est calculé à l'échelle du tènement foncier de l'opération. Ne sont pas pris en compte les constructions enterrées, les piscines non couvertes, les pergolas, les reconstructions suite à un sinistre qui ne respectent pas le CES sous réserve de ne pas aggraver l'existant, les permis modificatifs pour réduction d'emprise au sol ainsi que les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Il est défini un coefficient d'emprise au sol de 0,3 pour les extensions, les garages et les annexes.

2.6. Coefficient de biotope par surface (CBS)

2.6.1. Contexte

Afin de faciliter la compréhension de l'outil de coefficient de biotope par surface (CBS), il est choisi de modifier le tableau de calcul dans le chapitre des dispositions générales du règlement écrit et en annexe afin de calquer sur les recommandations de l'ADEME.

Les CBS attendus par zone ne sont pas modifiés hormis en zone UF où face aux projets, notamment liés aux normes de stationnement et d'espaces de circulation et afin de s'inscrire en cohérence avec la zone AUf, le CBS est abaissé à 0,3.

2.6.2. Modifications apportées

Ancienne rédaction

Article DG7 traitement des espaces non bâtis

- [...]

7.1 Barème des surfaces

Selon la nature des surfaces éco-aménagées, un barème spécifique s'applique. La valeur de ce barème est proportionnelle à la qualité des surfaces éco-aménagées du projet.

- Le maintien d'un sol imperméable n'est pas considéré comme une surface éco-aménagée.
- Une surface traitée en revêtement partiellement perméable compte pour 0,3 de surface éco-aménagée.
- Une surface traitée en revêtement perméable compte pour 0,5 de surface aménagée.
- Une surface de toiture végétalisée compte pour 0,6 de surface éco-aménagée.
- Un espace de pleine terre compte comme 1 surface éco-aménagée.
- Une surface arborée compte comme 1,2 surface éco-aménagée.

| 0 | 0,3 | 0,5 | 0,6 | 1 | 1,2 |
|-----------------|------------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------------|
| Sol imperméable | Revêtement partiellement perméable | Revêtement perméable | Toiture végétalisée | Espace non construit de pleine terre | Surface arborée |

Nouvelle rédaction

Selon la nature des surfaces éco-aménagées, un barème spécifique s'applique. La valeur de ce barème est proportionnelle à la qualité des surfaces éco-aménagées du projet.

- Le maintien d'un sol imperméable n'est pas considéré comme une surface éco-aménagée.
- Une toiture classique non raccordée à un réseau public permet l'infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique ou dans les surfaces plantées. Aussi, elle compte pour un coefficient de 0,2.
- Une surface traitée en revêtement partiellement perméable compte pour 0,3 de surface éco-aménagée.

- Les murs végétalisés ainsi que les surfaces traitées en revêtement perméable comptent pour 0,5 de surface éco-aménagée (surfaces semi-ouvertes, espaces verts d'une épaisseur de moins de 80 cm sur dalle).
- Une surface de toiture végétalisée ainsi qu'un espace vert d'une épaisseur supérieure à 80 cm sur dalle comptent pour 0,7 de surface éco-aménagée.
- Un espace de pleine terre compte comme 1 surface éco-aménagée.
- La plantation d'arbres permet un bonus de 0,02 par arbre planté. A l'inverse, un arbre abattu non remplacé provoque un malus de 0,02 par arbre abattu.

| 0 | 0,2 | 0,3 | 0,5 | 0,7 | 1 | +/- 0,02 |
|-----------------|--|------------------------------------|--|---|--------------------------------------|---|
| Sol imperméable | Toiture classique non raccordée à un réseau public | Revêtement partiellement perméable | Murs végétalisés Revêtement perméable | Toiture végétalisée et espaces verts d'épaisseur supérieure à 0,80 cm sur dalle | Espace non construit de pleine terre | Bonus/malus plantation/abattage d'arbre |

Le tableau ci-dessous est également corrigé dans chacune des zones et dans la fiche de calcul en annexe du règlement écrit.



46 rue de la télématique
CS 40801
42952 Saint-Etienne cedex 1
Tél : 04 77 92 84 00
Mail : epures@epures.com
Web : <https://www.epures.com>