



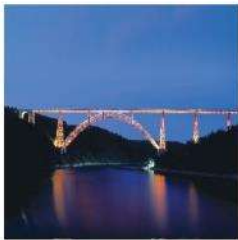
AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour
COMMUNAUTÉ



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



RÉVISION ALLÉGÉE N°1

Notice de concertation
(Décembre 2024)

PLUi APPROUVÉ par délibération du 08/07/2024

PROCEDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°1

PRESCRIPTION : Délibération du 12/11/2024

ARRÊT :

APPROBATION :

Objet de la révision allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Flour Communauté
prescrite par délibération n°2024-243 du 12 novembre 2024 du Conseil Communautaire

Le projet de développement des activités de la Scierie du Milieu, sur le site de la zone d'activités de la Voreille sur la commune de Vabres, concerne notamment l'agrandissement du parc à bois, l'optimisation du process de sciage et de séchage, la diversification de la production vers des bois de construction destinés à la seconde transformation, ainsi que la valorisation énergétique des co-produits.

Le projet de développement de la zone d'activités de la Voreille nécessite des adaptations du règlement des zones 1AUyf et Uyf, notamment des hauteurs de talus en déblai et en remblai supérieures aux dispositions admises par le PLUi en vigueur, ainsi que de l'OAP de la zone 1AUyf, afin d'assurer la cohérence entre ces deux pièces du PLUi.

Ce projet d'évolution du PLUi ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ce projet d'évolution du PLUi a pour objet unique la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Ce projet d'évolution du PLUi est conduit sous la forme d'une procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Flour Communauté, selon les dispositions de l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 visent à adapter les dispositions réglementaires des zones 1AUyf et Uyf, et notamment de prévoir des règles de hauteur de déblais et de remblais plus importantes, au droit de la zone d'activités de la Voreille et d'adapter aussi, en conséquence, l'OAP du PLUi en vigueur portant sur la zone 1AUyf.

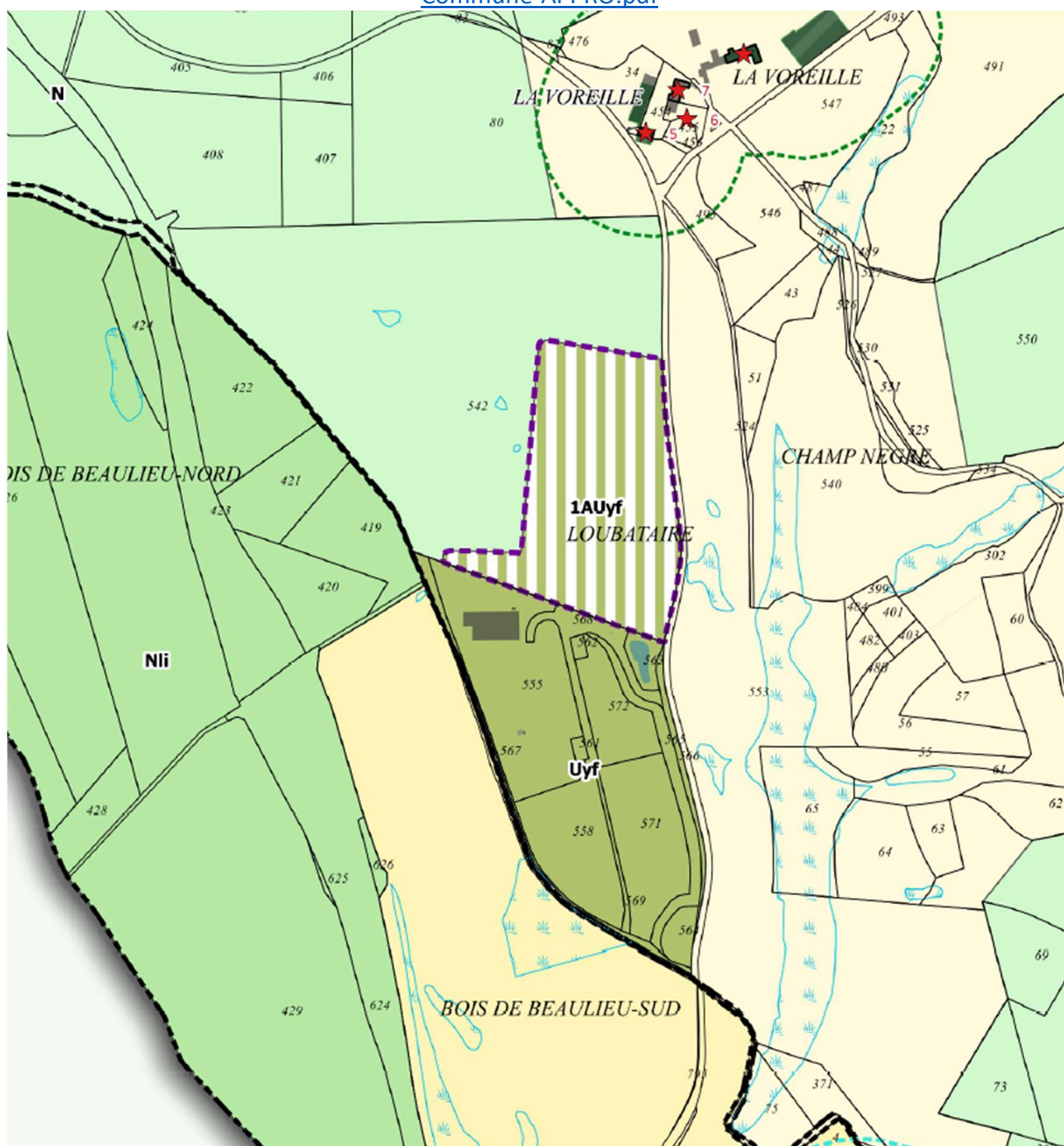
Cette procédure concerne la zone d'activités de la Voreille sur la commune de Vabres, située dans le Plan de secteur Est du PLUi.

**Dispositions réglementaires du PLUi
approuvé par délibération du 08/07/2024**

Les dispositions actuelles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal pour la zone d'activités de la Voreille sont les suivantes.

Règlement graphique (extrait de la pièce 3.1.2 VABRES)

<https://saint-flour-communaute.fr/wp-content/uploads/2024/07/3.1.2-Vabres-Planche-Commune-APPRO.pdf>



La zone Uy correspond aux zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités à vocation mixte (industries, artisanat, commerces et services). Le secteur Uyf est dédié spécifiquement aux activités forestières.

La zone 1AUyf correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités économiques. Le secteur 1AUyf est dédié spécifiquement aux activités forestières. Ces zones font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Règlement écrit (extrait de la pièce 3.2.2)

https://saint-flour-communaute.fr/wp-content/uploads/2024/07/3.2.2_Reglement_ecrit_Secteur_Est-APPRO.pdf

ZONE UY

Caractère et vocation de la zone

Uy - Zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone Uy correspond aux zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités à vocation mixte (industries, artisanat, commerces et services).

Dans cette zone, on distingue un secteur :

- **Uyf – secteur dédié plus spécifiquement aux activités forestières.** La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Uy 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions et des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✗
	Exploitation forestière	✓ en zone Uyf uniquement	
Habitation	Logement	✓ en zone Uy uniquement, sous conditions*	
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ en zone Uy uniquement, sous conditions*	
	Restauration		✗
	Commerce de gros	✓	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ en zone Uy uniquement	
	Hôtels		✗
	Autres hébergements touristiques		✗
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓ en zone Uy uniquement	
	Bureau	✓ en zone Uy uniquement	
	Centre de congrès et d'exposition		✗

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.



Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...	✓ sous conditions*	
Ouverture et exploitation de carrières		✗
*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.		

Article Uy 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes en zone Uy**, à la date d'approbation du présent PLUi, si elles n'aggravent pas la sécurité des personnes et ne compromettent pas le développement ultérieur des activités économiques avoisinantes (modification des contraintes de recul fixées par d'autres législations ...)
- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail en zone Uy**, sous réserve que leur surface de vente soit supérieure ou égale à 300 m² ;
- **Les locaux accessoires à usage de logement**, à condition d'être indispensables pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance d'établissements de la zone, et sous réserve qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments économiques ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone ;
- **Les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules et de ferrailles**, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité présente dans la zone. **Les aires de stockage des déchets** sont autorisées sous réserve que ces déchets soient produits sur le site de l'activité et stockés temporairement en vue de leur traitement par une filière adaptée.

Article Uy 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uy 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.



– Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes, est autorisée dans le prolongement latéral ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

– Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.

– Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus pourront être implantées dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

■ Hauteur des constructions

En zone Uy, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres**. La hauteur des installations techniques (silos ...) devra être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise du projet.

En zone Uyf, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 12 mètres**. La hauteur des installations techniques (silos ...) devra être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise du projet.

Article Uy 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages environnants.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volumes aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales, une continuité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau.

Les locaux annexes, les dispositifs et installations technique telles que conduite ou cheminée, capteur solaire, onduleur, cuve, chaufferie, climatisation..., doivent être inclus dans les bâtiments, entièrement masqués ou faire partie de la composition architecturale.

■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions s'adaptera au profil du terrain naturel, en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les constructions devront être édifiées au plus près du terrain naturel.



Sont interdit l'établissement de plates-formes d'affouillement ou d'exhaussements (type « taupinière ») à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions. La hauteur maximale autorisée de dénivellation, en remblai ou en déblai, du projet par rapport au terrain naturel avant aménagement est de 2,50 mètres.

Les talus ou murs de soutènements seront d'une hauteur maximale vue de 2,50 mètres, avec un traitement paysager soigné, et seront constitués de :

- Talus revêtus de terre végétale et plantés ;
- Enrochement de pierre locale ;
- Gabion en pierre locale.



Exemples de talus végétalisé, enrochement de pierre locale et gabion en pierre locale

■ Toitures

Les toitures respecteront une volumétrie sobre et épurée, mono ou double pente. La forme arrondie et les tunnels sont interdits.

Les toitures seront de teinte grise et lauze, selon le nuancier ci-dessous.



Dans le cas de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent la mise en œuvre de matériaux de couverture similaires à l'existant pourra être autorisée (teinte, forme ...).

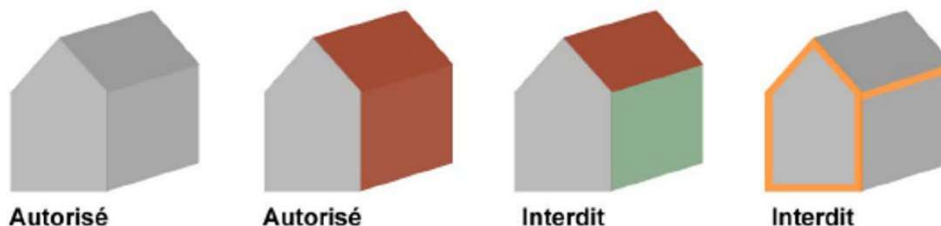
■ Façades

Les différentes façades seront traitées avec une qualité égale. Elles pourront être soulignées par des brise-soleil, auvents filants...

Les façades seront composées :

- D'appareillages en pierres ou gabions de pierres locales ;
- D'enduits pleins de teinte selon nuancier ci-après ;
- De murs en béton banché ;
- De bardages bois naturel ou teinté, métalliques ou matériaux composites prépeints en usine selon nuancier ci-après ;
- De murs végétalisés.

En cas de polychromie ou de différence de matériaux (par exemple bardage et enduit) les façades devront présenter une harmonie entre elles. Le nombre de couleurs et de matériaux différents devra être limité sur un même bâtiment. Il est interdit de « ganser » un bâtiment avec un bandeau ou liseré d'une autre couleur.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, les imitations de matériaux, les matériaux réfléchissants et les tons clairs sont interdits.

➤ **Teintes des façades du volume principal du bâtiment :**

RAL 7042	RAL 7045	RAL 7046	RAL 7011
Gris trafic A	Télé gris 1	Télé gris 2	Gris fer
RAL 7012	RAL 7015	RAL 8024	RAL 8015
Gris basalte	Gris ardoise	Brun beige	Marron

D'autres teintes pourront être utilisées sur des surfaces limitées, dans le cadre d'un projet architectural justifié, pour des retraits, volumes secondaires, entrée ..., pour ménager des rapports d'échelle entre différents volumes du bâtiment.

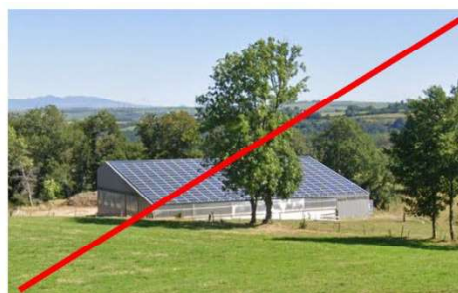
■ **Ouvertures et menuiseries extérieures**

Les menuiseries seront de couleurs en harmonie avec la couleur des façades. Une seule couleur de menuiserie sera autorisée sur un même bâtiment.

■ **Éléments techniques et performance énergétique et environnementale**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau de pluie et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage.

D'une façon générale, les panneaux solaires ou photovoltaïques, et leur structure seront de teinte uniforme gris sombre ou noir et mats.



Teinte des panneaux et structures photovoltaïques

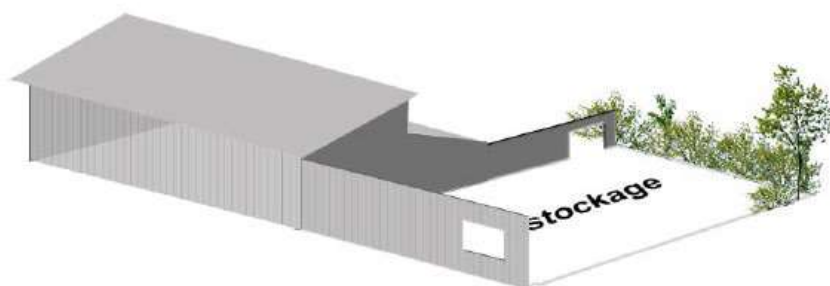
Sont interdits les panneaux en débord de toit et console sortant du gabarit du toit ou suspendus aux pignons.

Les ombrières photovoltaïques pourront être admises sur les aires de stationnement, à condition d'une intégration soignée dans le paysage urbain.

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits en toiture. En façade, ils devront être dissimulés par un écran en bois ou en métal, ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

■ Dépôts et aires de stockage extérieurs :

Les dépôts et aires de stockage seront intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public, par des écrans végétaux ou bâtis, comme sur le schéma ci-après.



■ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois en cas de réalisation de clôtures, elles devront être les plus transparentes possibles.

Elles seront en grillage semi-rigide à maille verticale de couleur RAL 7016 (anthracite) ou équivalent. Leur hauteur sera limitée à 2,00 mètres.

Les doublements de clôtures réalisés en végétation morte (cannage, etc, ...), en grille plastique ou autres matières synthétiques sont interdits.

Les murs bahuts ou gabions en pierres locales sont admis pour une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Une haie champêtre pourra être plantée en doublement de clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Cette haie devra être constituée d'arbustes d'essences présentes sur le site et pourront être complétées d'essences rustiques locales.

Article Uy 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les matériaux imperméables seront réservés aux aires de manœuvre et de circulation des véhicules.

Les aires de stationnement, seront réalisées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, mélange terre pierre, enrobé drainant, béton poreux...).

Les autres surfaces libres devront rester perméables et végétalisées.

Les plantations existantes et notamment les haies seront prioritairement conservées. Elles seront complétées avec des essences variées rustiques permettant la constitution de haies vives (charmille, noisetier, houx, fusain, sorbier, aubépine, sureau, prunellier...).

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à la limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie est imposée.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont interdites.

Les arbres de haute tige seront plantés en bouquet (pin sylvestre, érable commun, tilleul...).

Article Uy 7 – Stationnement

■ Stationnements des véhicules motorisés

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

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Industrie Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher. Plus d'obligation au-delà de 10 000 m ² de surface de plancher.

Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes devra être maintenu.



■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.
Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte plus de 2 logements prévoir : <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Les places de stationnement des cycles devront avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III- Équipement et réseaux

Article Uy 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.



Article Uy 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif, en vigueur au titre de l'article L2224-10-1 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones relevant de l'assainissement non collectif, en vigueur au titre de l'article L2224-10-2 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de prétraitement et de l'accord du gestionnaire du réseau concerné.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.



ZONE 1AUy

Caractère et vocation de la zone

1AUy - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques

La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités économiques au sens large.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Dans cette zone, on distingue un secteur :

- **1AUyf – Secteur dédié plus spécifiquement aux activités forestières.**

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article 1AUy 1- Affectation des sols et destination des constructions

La liste des destinations et sous-destinations des constructions et des usages, affectations des sols et types d'activités, autorisés, interdits ou autorisés sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		✗
	Exploitation forestière	✓ en zone 1AUyf uniquement	
Habitation	Logement		✗
	Hébergement		✗
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	✓ en zone 1AUy uniquement, sous conditions*	
	Restauration		✗
	Commerce de gros	✓ en zone 1AUy uniquement	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ en zone 1AUy uniquement	
	Hôtels		✗
	Autres hébergements touristiques		✗
	Cinéma		✗
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✗
	Salles d'art et de spectacles		✗
	Equipements sportifs		✗
	Autres équipements recevant du public	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	✓	
	Entrepôt	✓ en zone 1AUy uniquement	
	Bureau	✓ en zone 1AUy uniquement	
	Centre de congrès et d'exposition		✗

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.



Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...	✓ sous conditions*	
Ouverture et exploitation de carrières		✗
<i>*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article 2.</i>		

Article 1AUy 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

■ Condition d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AUy :

Les zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans les conditions suivantes :

- **Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble** (lotissement, ZAC ...) définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles ;
- **Soit de façon progressive, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes** à la zone (voie, réseaux, découpage en lots ...).

Les constructions, installations et les aménagements envisagés, doivent être compatibles avec les objectifs et les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues pour le secteur considéré.

■ Constructions et installations soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

- **Les locaux accessoires à usage de logement**, à condition d'être indispensables pour assurer le fonctionnement, le gardiennage ou la surveillance d'établissements de la zone, et sous réserve qu'ils soient intégrés au volume des bâtiments économiques ;
- **Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail**, si elles sont compatibles avec la vocation de la zone prévue dans l'OAP du secteur considéré ;
- **Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, si elles correspondent à des activités compatibles avec le caractère de la zone ;
- **Les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules et de ferrailles**, à condition qu'ils soient nécessaires à une activité présente dans la zone. **Les aires de stockage des déchets** sont autorisées sous réserve que ces déchets soient produits sur le site de l'activité et stockés temporairement en vue de leur traitement par une filière adaptée.

Article 1AUy 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé



Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUy 4 - Volumétrie et implantation des constructions

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques.

— Règles alternatives

Les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux infrastructures routières, aux transports en commun, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

■ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction (mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère), sans être inférieur à 3 mètres.

■ Hauteur des constructions

En zone 1AUy, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 10 mètres. La hauteur des installations techniques (silos ...) devra être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise du projet.

En zone 1AUyf, la hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée à 12 mètres. La hauteur des installations techniques (silos ...) devra être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise du projet.

Article 1AUy 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

■ Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages environnants.

Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volumes aux lignes pures marquées par la prédominance des lignes horizontales, une continuité et une qualité d'aspect, de couleur et de matériau.

Les locaux annexes, les dispositifs et installations technique telles que conduite ou cheminée, capteur solaire, onduleur, cuve, chaufferie, climatisation..., doivent être inclus dans les bâtiments, entièrement masqués ou faire partie de la composition architecturale.



■ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions s'adaptera au profil du terrain naturel, en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

Les constructions devront être édifiées au plus près du terrain naturel.

Sont interdit l'établissement de plates-formes d'affouillement ou d'exhaussements (type « taupinière ») à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions. La hauteur maximale autorisée de dénivellation, en remblai ou en déblai, du projet par rapport au terrain naturel avant aménagement est de 2,50 mètres.

Les talus ou murs de soutènements seront d'une hauteur maximale vue de 2,50 mètres, avec un traitement paysager soigné, et seront constitués de :

- Talus revêtus de terre végétale et plantés ;
- Enrochement de pierre locale ;
- Gabion en pierre locale.



Exemples de talus végétalisé, enrochement de pierre locale et gabion en pierre locale

■ Toitures

Les toitures respecteront une volumétrie sobre et épurée, mono ou double pente.
La forme arrondie et les tunnels sont interdits.

Les toitures seront de teinte grise et lauze, selon le nuancier ci-dessous.

RAL 7024	RAL 7015	RAL 7022	RAL 7006
Gris graphite	Gris ardoise	Gris terre d'ombre	Gris beige

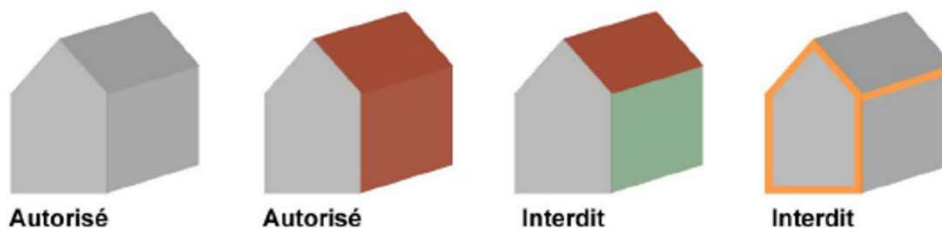
■ Façades

Les différentes façades seront traitées avec une qualité égale. Elles pourront être soulignées par des brise-soleil, auvents filants...

Les façades seront composées :

- D'appareillages en pierres ou gabions de pierres locales ;
- D'enduits pleins de teinte selon nuancier ci-après ;
- De murs en béton banché ;
- De bardages bois naturel ou teinté, métalliques ou matériaux composites prépeints en usine selon nuancier ci-après ;
- De murs végétalisés.

En cas de polychromie ou de différence de matériaux (par exemple bardage et enduit) les façades devront présenter une harmonie entre elles. Le nombre de couleurs et de matériaux différents devra être limité sur un même bâtiment. Il est interdit de « ganser » un bâtiment avec un bandeau ou liseré d'une autre couleur.



L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, les imitations de matériaux, les matériaux réfléchissants et les tons clairs sont interdits.

➤ **Teintes des façades du volume principal du bâtiment :**

RAL 7042	RAL 7045	RAL 7046	RAL 7011
Gris trafic A	Télé gris 1	Télé gris 2	Gris fer
RAL 7012	RAL 7015	RAL 8024	RAL 8015
Gris basalte	Gris ardoise	Brun beige	Marron

D'autres teintes pourront être utilisées sur des surfaces limitées, dans le cadre d'un projet architectural justifié, pour des retraits, volumes secondaires, entrée ..., pour ménager des rapports d'échelle entre différents volumes du bâtiment.

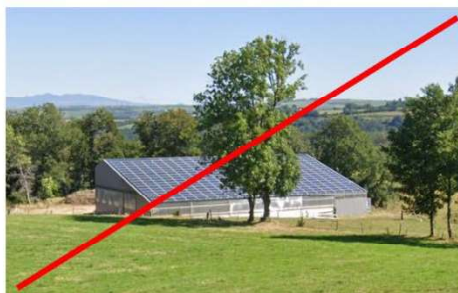
■ **Ouvertures et menuiseries extérieures**

Les menuiseries seront de couleurs en harmonie avec la couleur des façades.
Une seule couleur de menuiserie sera autorisée sur un même bâtiment.

■ **Éléments techniques et performance énergétique et environnementale**

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur, récupérateurs d'eau de pluie et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage.

D'une façon générale, les panneaux solaires ou photovoltaïques, et leur structure seront de teinte uniforme gris sombre ou noir et mats.



Teinte des panneaux et structures photovoltaïques

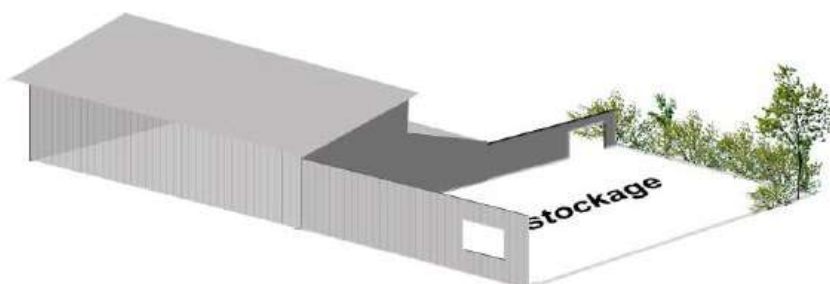
Sont interdits les panneaux en débord de toit et console sortant du gabarit du toit ou suspendus aux pignons.

Les ombrières photovoltaïques pourront être admises sur les aires de stationnement, à condition d'une intégration soignée dans le paysage urbain.

Les modules extérieurs des climatiseurs ou des pompes à chaleur sont interdits en toiture. En façade, ils devront être dissimulés par un écran en bois ou en métal, ou un mur de clôture pour ne pas être visibles depuis l'espace public.

■ Dépôts et aires de stockage extérieurs :

Les dépôts et aires de stockage seront intégrés de façon à être peu visibles depuis l'espace public, par des écrans végétaux ou bâtis, comme sur le schéma ci-après.



■ Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Toutefois en cas de réalisation de clôtures, elles devront être les plus transparentes possibles.

Elles seront en grillage semi-rigide à maille verticale de couleur RAL 7016 (anthracite) ou équivalent. Leur hauteur sera limitée à 2,00 mètres.

Les doubléments de clôtures réalisés en végétation morte (cannage, etc, ...), en grille plastique ou autres matières synthétiques sont interdits.

Les murs bahuts ou gabions en pierres locales sont admis pour une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Une haie champêtre pourra être plantée en doublement de clôture, à l'intérieur de la parcelle.

Cette haie devra être constituée d'arbustes d'essences présentes sur le site et pourront être complétées d'essences rustiques locales.

Article 1AUy 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les matériaux imperméables seront réservés aux aires de manœuvre et de circulation des véhicules.

Les aires de stationnement, seront réalisées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, mélange terre pierre, enrobé drainant, béton poreux...).

Les autres surfaces libres devront rester perméables et végétalisées.

Les plantations existantes et notamment les haies seront prioritairement conservées. Elles seront complétées avec des essences variées rustiques permettant la constitution de haies vives (charmille, noisetier, houx, fusain, sorbier, aubépine, sureau, prunellier...).

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à la limite de zone naturelle ou agricole, la plantation d'une haie est imposée.

Les haies mono-spécifiques, notamment résineuses (Thuyas, Cyprès de Leyland), formant un « écran vert » uniforme sont interdites.

Les arbres de haute tige seront plantés en bouquet (pin sylvestre, érable commun, tilleul...).

Article 1AUy 7 – Stationnement

■ Stationnements des véhicules motorisés

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

Les normes de stationnement minimales sont définies dans les tableaux ci-après selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Autres équipements recevant du public	Non réglementé
Industrie Bureau	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Entrepôt	1 place de stationnement par tranche de 200 m ² de surface de plancher. Plus d'obligation au-delà de 10 000 m ² de surface de plancher.
<i>Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.</i>	



En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette du projet, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat, en application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.

Dans le cas d'un changement de destination, de réhabilitation, de restructuration ou d'une extension ayant pour effet de créer une surface de plancher supérieure à 40 m², les normes définies dans le présent article ne s'appliquent qu'à la surface de plancher nouvellement créée ou à l'augmentation du nombre de logements.

En dessous de ce seuil de 40 m² de surface de plancher nouvellement créée, aucune place supplémentaire ne sera exigée. Le cas échéant, le nombre de places existantes devra être maintenu.

■ Stationnement des cycles

Le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos est fixé dans le tableau ci-après, selon les destinations ou sous-destinations des constructions.

Ces normes de stationnement des cycles ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles.

Destinations et sous-destinations	Seuil minimal d'emplacements
Habitation	Dès que la construction comporte plus de 2 logements prévoir : <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bureaux	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

Si le nombre de places ou le calcul de la surface obtenus n'est pas entier, il doit être arrondi au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Les places de stationnement des cycles devront avoir une surface minimale de 1,5m².

L'espace destiné au stationnement des vélos est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Section III- Équipement et réseaux

Article 1AUy 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

■ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou bénéficiant d'une servitude de passage en application de l'article 682 du code civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La création d'accès doit au préalable obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.



■ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies (privées ou publiques) ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article 1AUy 9 - Desserte par les réseaux

■ Eau

Toute construction ou installation qui implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur.

■ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement collectif, en vigueur au titre de l'article L2224-10-1 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones relevant de l'assainissement non collectif, en vigueur au titre de l'article L2224-10-2 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

— Eaux pluviales

Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

A ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises.

Le raccordement au réseau public ou à un exutoire naturel existant (réseau enterré, caniveau, noue, fossé...), est autorisé sous réserve de la mise en place, si nécessaire, d'un système de réduction de débit et de prétraitement et de l'accord du gestionnaire du réseau concerné.

■ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.



Orientation d'Aménagement et de Programmation (Extrait de la pièce 5.1.2)

https://saint-flour-communaute.fr/wp-content/uploads/2024/07/5.1.2_OAP_Secteur_Est-APPRO.pdf

Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Flour Communauté - Orientations d'Aménagement et de Programmation
Plan de secteur Est



3.2. Vabres – OAP « ZA de la Voreille »

■ Contexte et enjeux

Situé sur la commune de Vabres, en limite de la commune de Ruynes-en-Margeride, le site s'étend sur une superficie de 4,7 ha dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale de la Voreille existante et en bordure de la RD50.

Créée en 2011, la zone d'activités économique de la Voreille (7 ha actuellement) est entièrement dédiée à la filière forêt-bois. L'entreprise « Scierie du Milieu » s'y est installée pour valoriser la ressource locale, elle dispose notamment d'une unité de sciage moderne et performante et bénéficie sur ce site d'une bonne accessibilité depuis l'A75.



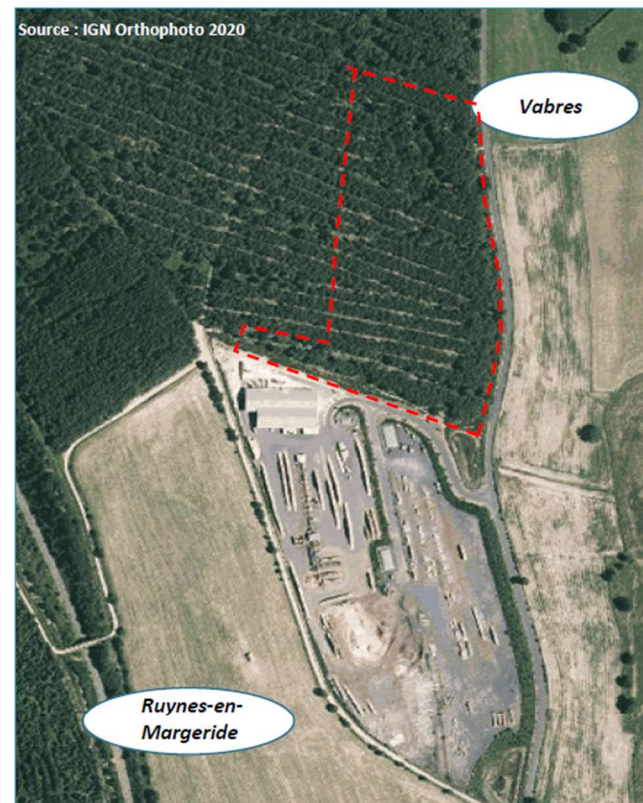
Activité de valorisation de la ressource bois locale © foresterra.fr

Le site est classé en zone 1AUyf : « zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités forestières ».

Ce site correspond donc à une extension de la scierie existante. Il concerne un espace boisé en prolongement au Nord de la scierie existante. Un réseau de chemins forestiers et agricoles encadre également le site.



Vue sur la voie d'accès à la zone de la Voreille existante depuis la RD 50 - © Google maps



Source : IGN Orthophoto 2020

■ Programmation urbaine

La zone d'activités de la Voreille est un secteur à vocation d'activités économiques spécialisées dans la filière bois-forêt à conforter qui doit faire l'objet d'une extension pour permettre le développement des activités présentes et/ou accueillir de nouvelles activités forestières avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements.

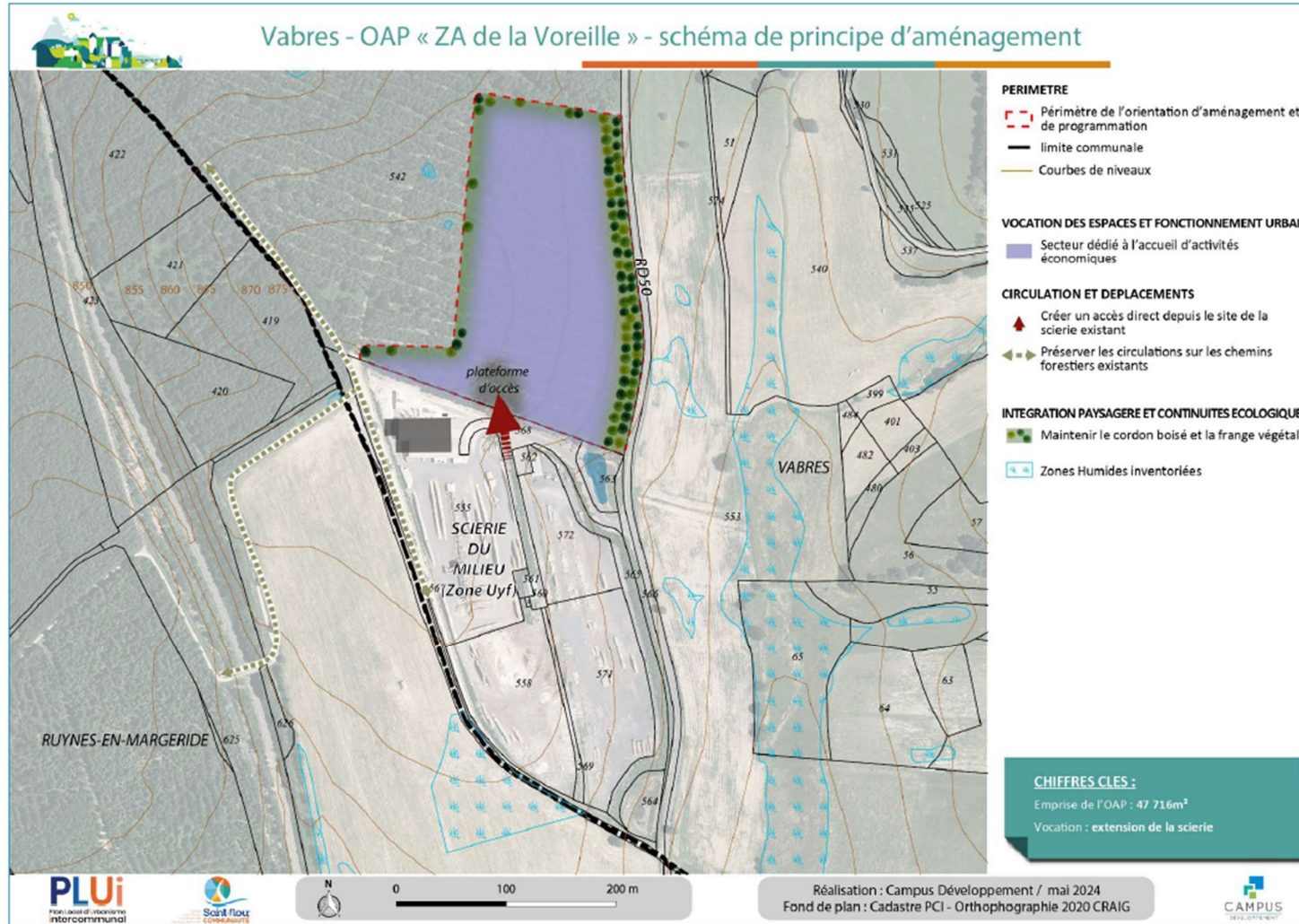
L'aménagement du site devra tenir compte du réseau de chemins forestiers qui encadre la scierie actuelle et du cordon boisé à préserver le long de la RD50 pour favoriser son extension.

■ Principes de déplacements

- Permettre l'accès au site OAP depuis la voie d'accès existante de la scierie, tout en prévoyant une plateforme d'accès adapté au talus existant ;
- Préserver les circulations sur les chemins forestiers existants.

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions et aménagements de la zone et ceux de l'activité existante ;
- Maintenir et renforcer le cordon boisé le long de la RD50 afin de limiter les covisibilités mais également maintenir la frange végétale le long des chemins existants.





SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ
Pôle URBANISME / PLUi

<https://saint-flour-communaute.fr/ma-comcom/planification/le-plui/>

plui@saintfourco.fr