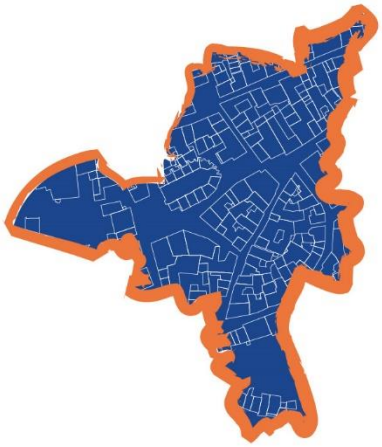
AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE
Saint-flour
COMMUNAUTÉ



PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Flour

REVISION ALLEGEE N°1

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE
Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Révision allégée n°1 du .....
Modification n°4 du .....

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE 3

1.1. Contexte de la Révision Allégée n°1 3

1.2. Contexte règlementaire 4
1.2.1. La procédure de révision allégée 4
1.2.2. L'évaluation environnementale 4

1.3. Déroulement de la procédure 5

2. CREATION D'UN NOUVEAU CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS 6

2.1. Localisation du projet 6

2.2. Contexte et description du projet 8
2.2.1. Contexte urbanistique et technique 9
2.2.2. Description du projet 11

2.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU 14
2.3.1. Exposé des modifications apportées 14
2.3.2. Les pièces modifiées 14

2.4. Actualisation de l'évaluation environnementale 16
2.4.1. Contexte général 16
2.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude 17
2.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude 20
2.4.4. Le paysage 24
2.4.5. Les activités agricoles 25
2.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles 25
2.4.7. Les risques naturels 26
2.4.8. Résumé non technique 28

3. RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER 29

3.1. Localisation du projet 29

3.2. Contexte et description du projet 31
3.2.1. Contexte urbanistique et technique 31
3.2.2. Description du projet 33

3.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU 36
3.3.1. Exposé des modifications apportées 36
3.3.2. Les pièces modifiées 37

3.4. Actualisation de l'évaluation environnementale 42
3.4.1. Contexte général 42
3.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude 43
3.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude 45
3.4.4. Le paysage 49
3.4.5. Les activités agricoles 51
3.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles 51
3.4.7. Les risques naturels 52
3.4.8. Résumé non technique 54

4. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE PLACE DE L'ANDER 55

4.1. Localisation de l'erreur matérielle 55

4.2. Description de l'erreur matérielle 56

4.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU 57

5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU 58

6. ANNEXE - RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU 59

1. PRÉAMBULE

1.1. Contexte de la Révision Allégée n°1

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 11 juillet 2013. Ce document a depuis fait l'objet de 1 modification, 2 modifications simplifiées et de 1 mise en compatibilité.

Depuis sa création en 2017, Saint-Flour Communauté est compétente en matière de documents d'urbanisme. Elle souhaite aujourd'hui **procéder à une révision allégée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Flour afin d'adapter son plan de zonage aux enjeux suivants :**

- **Secteur d'entrée Ouest de la ville, au lieu-dit « *Le Colombier* » à proximité du Centre aqualudique : permettre la création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs en reclassant en zone US plusieurs parcelles (AL n°757 pour partie, 587 et 758 ainsi qu'une partie du domaine public départemental) classées en zone N dans le PLU en vigueur ;**
- **Friche de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » sur le secteur du « *Rozier* » : permettre la reconversion de cette friche en un Complexe routier (station-service, hôtel, restaurant…), en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour, en reclassant l'emprise du projet en zone UYr.** Ce reclassement nécessite de conduire conjointement deux procédures d'évolution du PLU :
  - Une Révision allégée n°1 (objet de la présente note) pour déclasser de la zone N les parcelles AD n°76 et 80 (pour partie) ;
  - Une Modification n°4 (qui fait l'objet d'un dossier distinct) pour déclasser de la zone AUt les parcelles AD n°99 et 80 (pour partie).
- **Place de l'Ander : rectifier une erreur matérielle qui a entrainé le classement d'une partie du fond de la parcelle AT n°101 (représentant 41m²) en zone naturelle « N », alors que le reste de la parcelle est classée en zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie « UY ».**

La nature de ces évolutions entraine la réduction de zone naturelle et nécessite par conséquent de conduire une révision allégée du PLU (cf. Contexte règlementaire ci-dessous)**.** De plus, étant donné la présence de zones Natura 2000 sur la commune, cette révision allégée est soumise à évaluation environnementale (hormis la rectification de l'erreur matérielle de par sa nature).

La Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Flour a été prescrite par délibération du Conseil communautaire n°2019-260 du 27 mai 2019.

Par ailleurs, la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), document cadre en cours d'élaboration (SCoT de l'Est Cantal). **Une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT** (articles L.142 4 et L.142 5 du Code de l'urbanisme) **est ainsi conduite parallèlement à la procédure de révision allégée**.

1.2. Contexte règlementaire

1.2.1. La procédure de révision allégée

La procédure de révision allégée peut être utilisée lorsque les évolutions à apporter au PLU ont uniquement pour objet la **réduction de zone naturelle**, zone agricole, d'espace boisé classé, de protection édictée en raison de la qualité des paysages ..., **sans que les orientations du PADD ne soient remises en cause**.

- **Rappel de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme**

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide […] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ».

- **Rappel de l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme**

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière […], sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint ».

1.2.2. L'évaluation environnementale

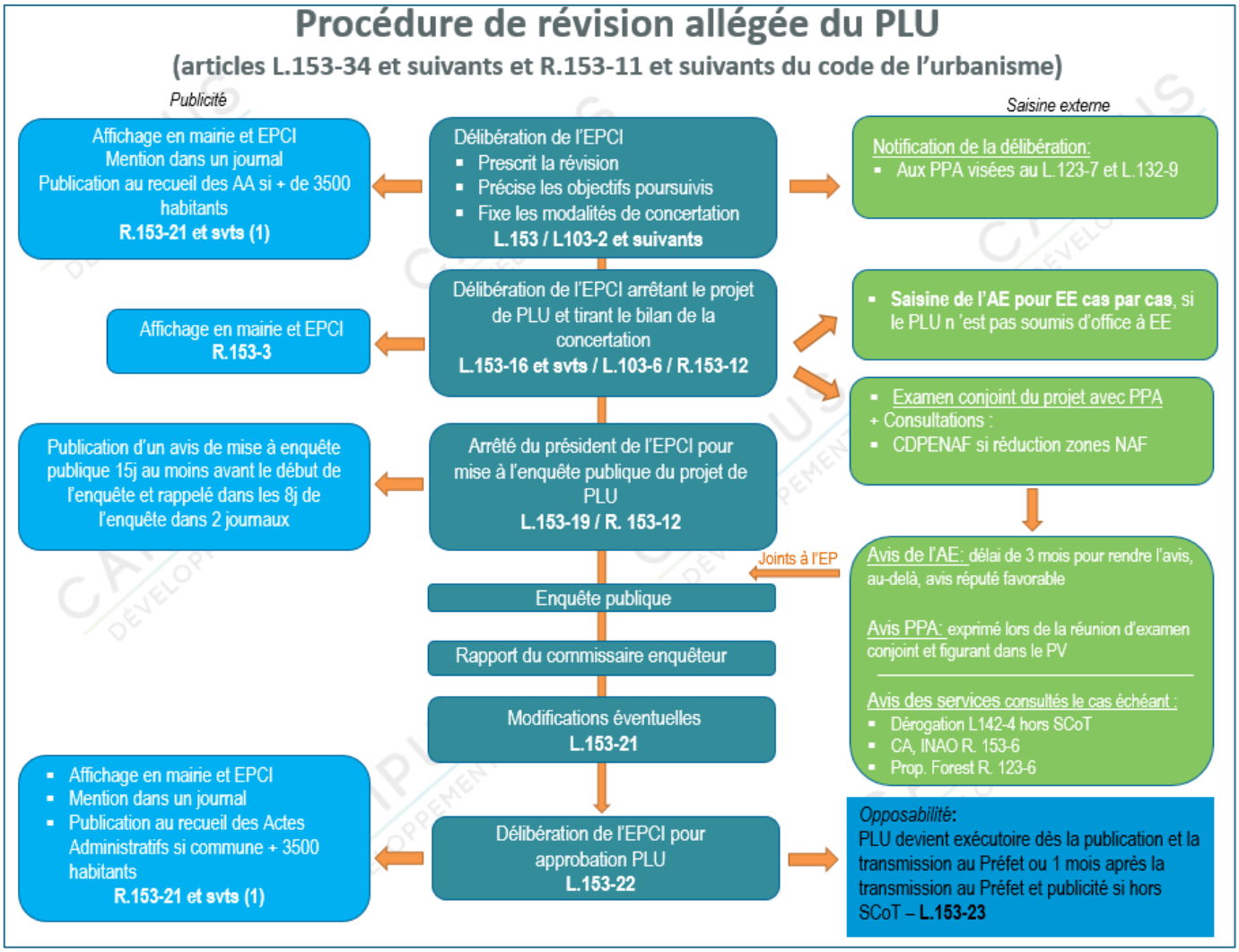
Les dispositions de l'article L. 104-3 du Code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les révisions allégées, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

La révision allégée objet du présent dossier réduit une zone naturelle "N" dans le cas du projet de création d'un nouveau Centre de tennis au « Colombier », ainsi que du projet de reconversion de la friche du « V.I.P. ». Néanmoins, une évaluation environnementale avait déjà été réalisée dans le cadre du PLU approuvé le 11 juillet 2013. Compte tenu du faible impact des projets sur l'environnement (présentés dans les parties 2 et 3 du présent document) et de l'élaboration récente de cette étude, **seule l'actualisation de l'évaluation environnementale paraît nécessaire**.

Il est à noter que, de par sa nature, la rectification de l'erreur matérielle Place de l'Ander n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.3. Déroulement de la procédure

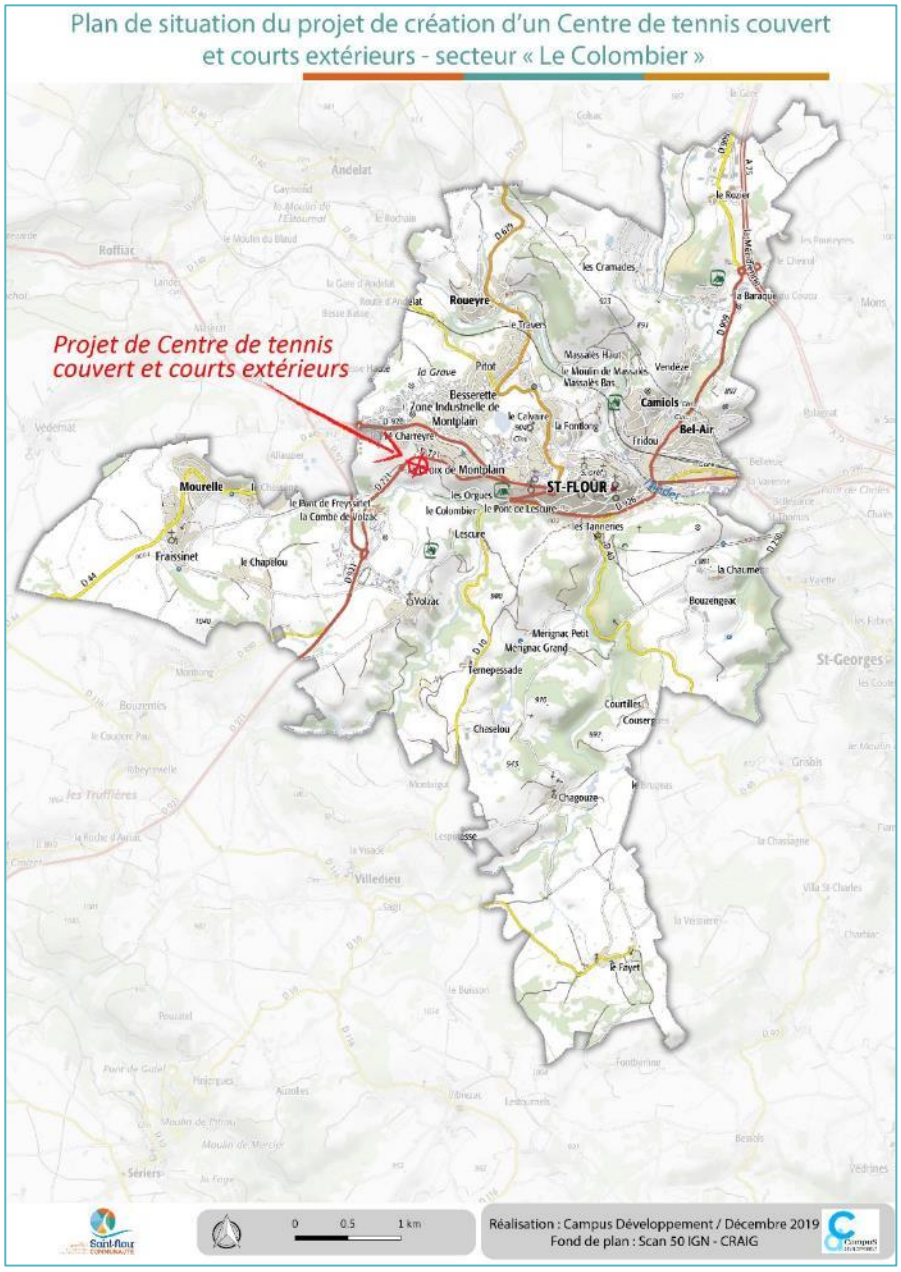
⇒ ***Synoptique de la démarche***

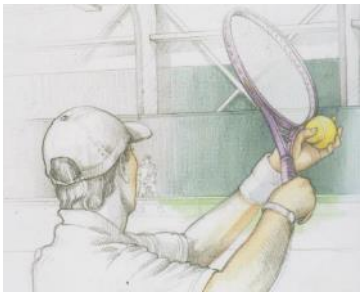


2. CREATION D'UN NOUVEAU CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS

2.1. Localisation du projet

Les terrains concernés par **la création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs sont situés à l'entrée Ouest de la ville**, au lieu-dit « Le Colombier », à environ 2 km du centre-ville de Saint-Flour. **Le site du projet est contigu au Centre aqualudique** et desservi par la route départementale D 721 (Saint-Flour – Chaudes-Aigues) qui borde le Nord et l'Ouest du secteur.
L'emprise du projet est localisée en contrebas de deux secteurs à vocation résidentielle : le secteur de la « Croix de Montplain » et le secteur d'extension urbaine de « Pré-Charreyre » (classé en zone à urbaniser).

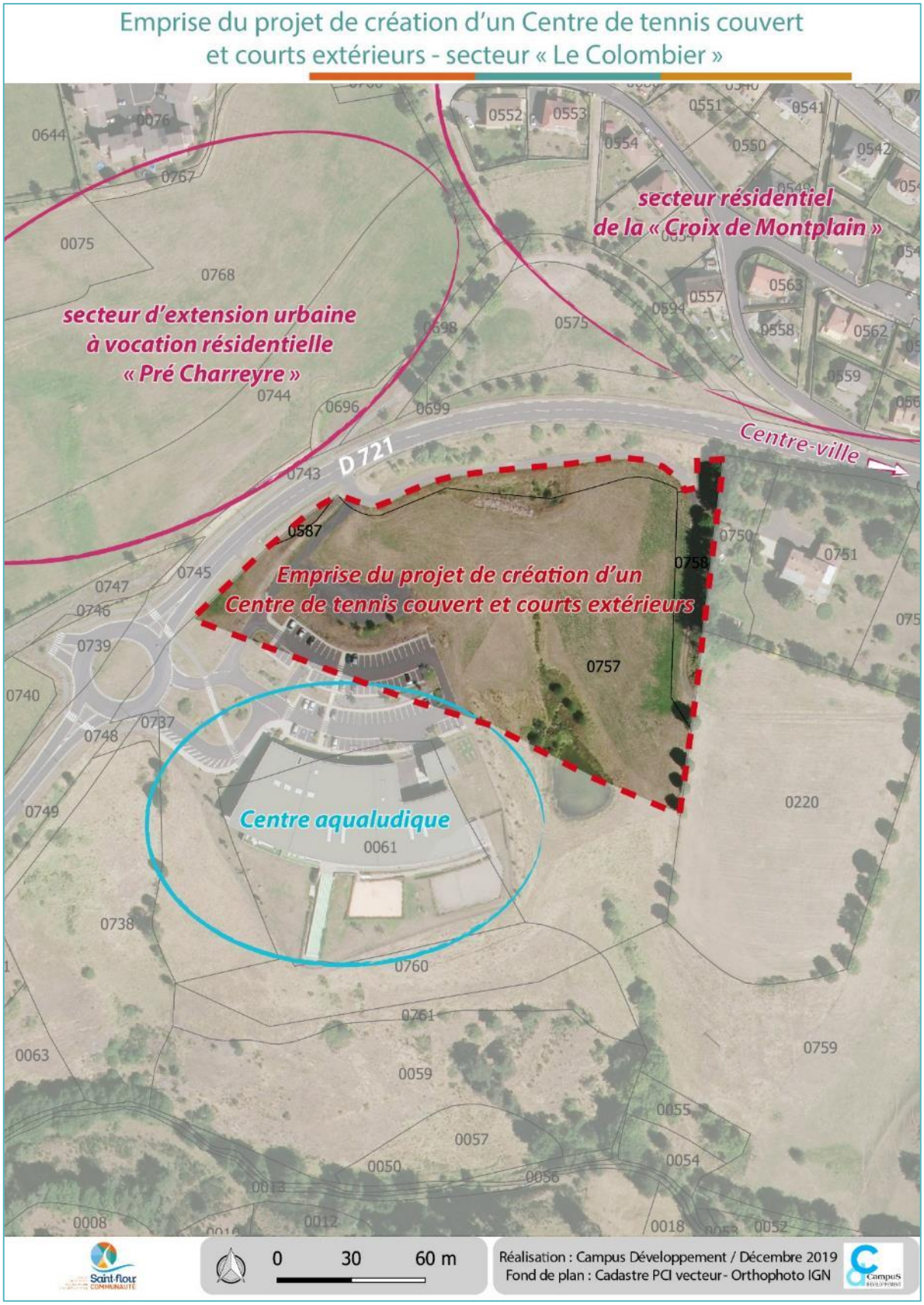



Source : IPK Conseil

Source : Campus Développement

Source : Arcos architecture

L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section AL n°757 (pour partie, soit 15 880 m²), n° 587 (91 m²), n°758 (1 332 m²), ainsi que sur une partie du domaine public départemental** (environ 1000 m² correspondant à l'accotement du chemin longeant la D 721) **pour une surface totale d'environ 18 300 m².**



2.2. Contexte et description du projet

Construit au milieu des années 1980, l'actuel « Centre départemental de tennis », situé avenue de Besserette à Saint-Flour, est vieillissant et présente de nombreux défauts (énergie, isolation, étanchéité et structure du bâtiment). Dans le but de revaloriser l'image de cet équipement et d'apporter une réponse dimensionnée aux besoins des usagers, une étude paysagère et une étude de programmation ont été réalisées, respectivement par les bureaux d'études A3-PAYSAGE et IPK Conseil. **Le choix d'un site vierge d'implantation pour un équipement totalement neuf a été retenu sur le secteur du « Colombier ».**

Saint-Flour Communauté porte le projet de réalisation de cet équipement, en partenariat avec la ville de Saint-Flour.

Cet espace dédié au tennis formera avec le Centre aqualudique (équipement communautaire structurant construit il y a une dizaine d'années, livraison 2009) un véritable complexe sportif. Ce dernier sera connecté à la ville haute de Saint-Flour et au camping des Orgues par un projet de liaison douce empruntant un itinéraire d'intérêt patrimonial et touristique.
La mise en relation de ces projets permet une évolution cohérente du secteur vers un *« pôle important de la vie sportive et sociale sur le secteur de Saint-Flour Communauté »*. De plus, la proximité du Centre aqualudique permettra une optimisation des équipements du site (carrefour giratoire depuis la D 721, parking, chaufferie-bois…).

Vue sur le futur complexe sportif et le secteur résidentiel en arrière-plan, depuis le carrefour giratoire de la D 721

Ainsi, le futur complexe sportif doit répondre à la fois à une remise aux normes de l'actuel Centre de tennis, à une optimisation des coûts et du fonctionnement de l'équipement (en lien avec le Centre aqualudique), mais également à une diversification de l'offre pour toucher un public large (clubs, scolaires, groupes, publics des compétitions, visiteurs…).

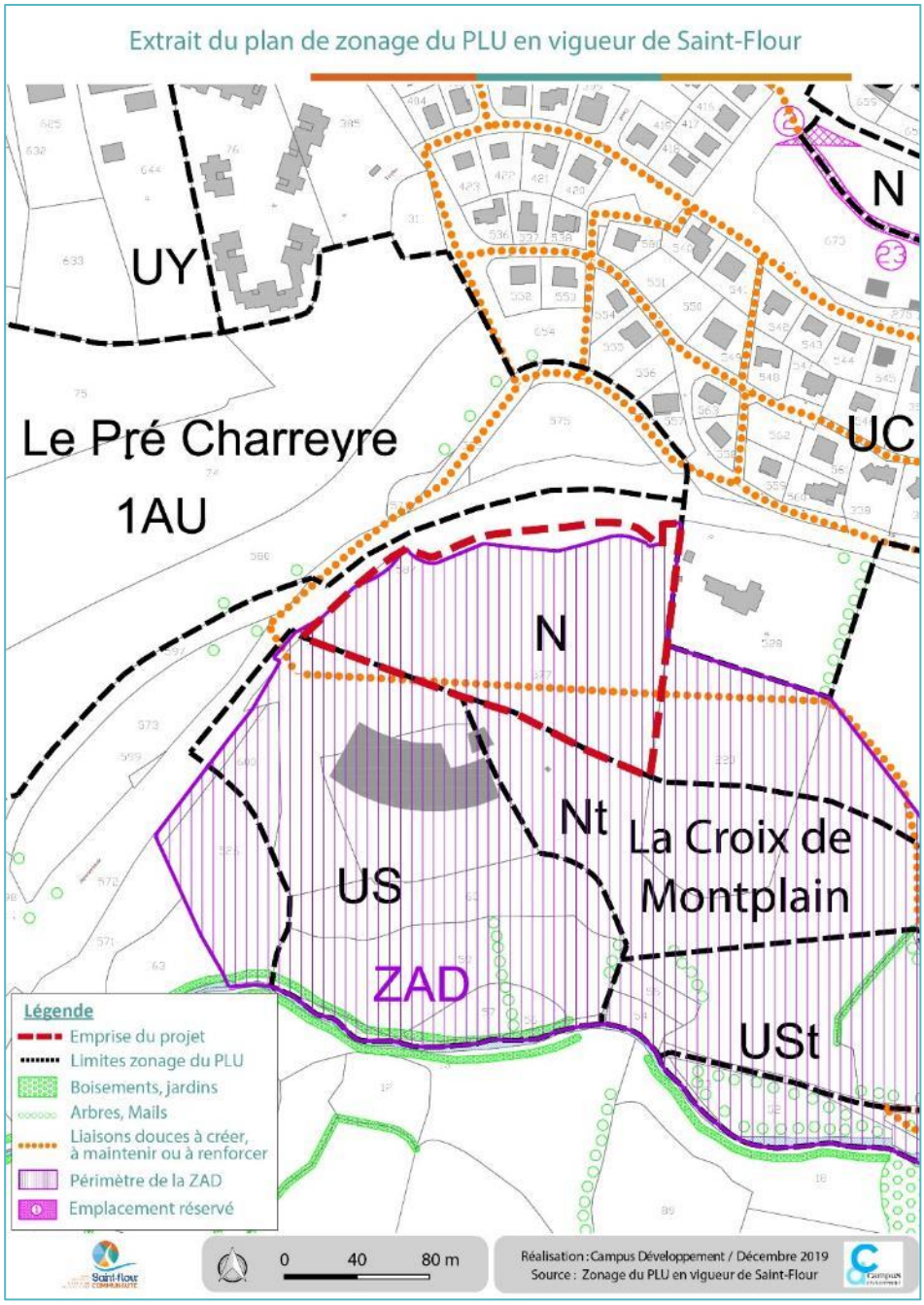
Au-delà de sa fonction première, ce Complexe tennistique et aqualudique constituera un lieu de vie et d'animation ouvert vers l'extérieur, et notamment sur le secteur résidentiel contigu et sur celui projeté sur le secteur « Pré Charreyre ».

Pour ces raisons, Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet en reclassant l'emprise du projet en zone constructible pour les constructions et installations d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs.

2.2.1. Contexte urbanistique et technique

⇒ Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme

L'emprise du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs est située en zone naturelle « N » au sein du PLU en vigueur. Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages. Elle est globalement inconstructible pour toute construction neuve.



Au sein du plan de zonage du PLU, **l'emprise du projet est traversée par des *« Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer »***. Ces liaisons, qui n'ont pas de fondement réglementaire notamment au sein du règlement écrit du PLU, sont à envisager comme **une trame symbolisant les principes d'amélioration ou de renforcement du maillage des cheminements doux**.

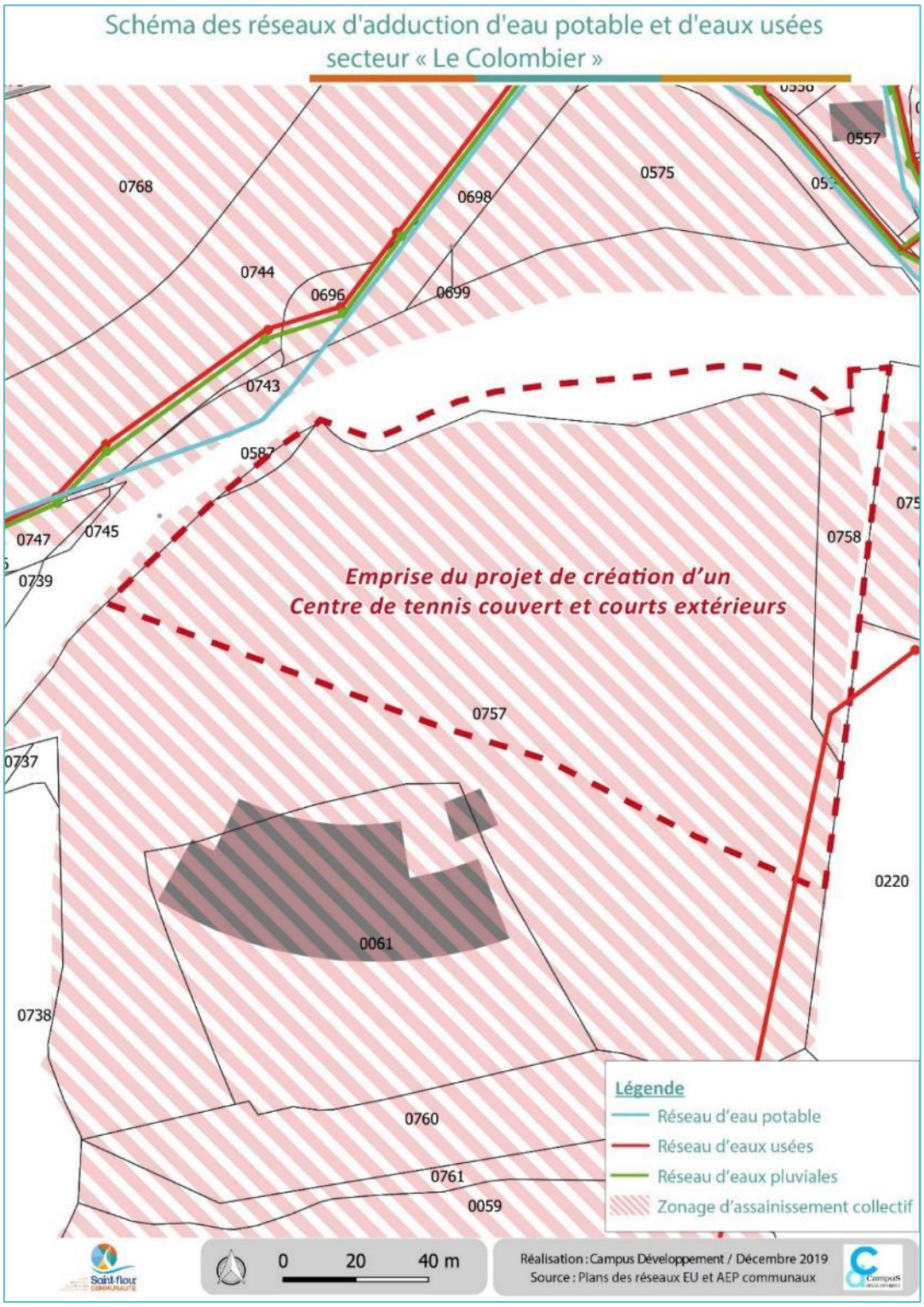
Par ailleurs, d'après le règlement graphique du PLU en vigueur, le secteur d'étude est inclus dans la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) *« sur le secteur des Colombiers »*, créée par délibération du Conseil municipal n°2008-1806 du 3 novembre 2008. **Cette ZAD n'ayant pas été renouvelée, elle est obsolète depuis 2016** (durée limitée à 6 ans renouvelable depuis la loi n°2010-597 du 3 juin 2010). Par conséquent son périmètre sera supprimé des documents graphiques du PLU. A noter que l'objectif de cette ZAD était de réaliser un projet touristique faisant le lien entre le Centre aqualudique, le camping des Orgues et la ville.

En conséquence, au regard de la réglementation en matière d'urbanisme, **seul le classement actuel en zone « N » de l'emprise du Centre de tennis ne permet pas la réalisation du projet.**

⇒ *Situation au regard des infrastructures et des réseaux*

En matière de réseaux, le site d'étude est desservi en périphérie immédiate par les divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone). Il est situé au sein de la zone d'assainissement collectif.

La proximité du Centre aqualudique permettra une mutualisation des différentes infrastructures existantes. Ainsi, l'accès au terrain d'assiette du projet s'effectue depuis la D 721 via le carrefour giratoire existant. Les deux équipements se partageront également la voie de desserte interne, le parc de stationnement et le réseau de chaleur (chaufferie bois).

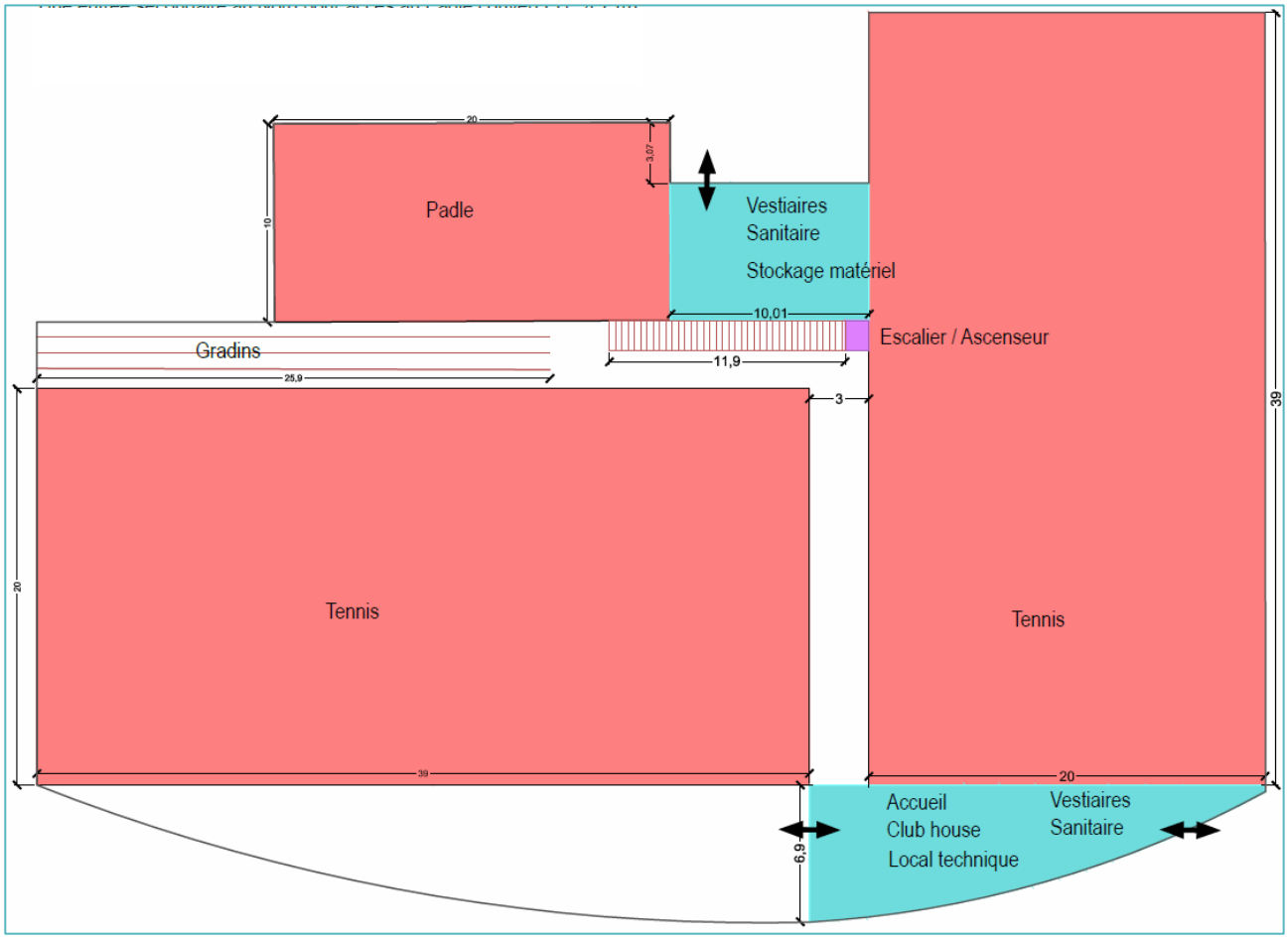


2.2.2. Description du projet

Le projet de création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs prévoit **la réalisation d'un équipement public moderne et convivial.**

Un Programme Technique Détaillé établi en Juin 2019, par IPK Conseil, à destination du futur Maître d'œuvre (attribution du marché dans le cadre d'un concours) fixe les principales caractéristiques du projet sur le plan fonctionnel, architectural, réglementaire et technique.

Ce centre sera composé d'un complexe couvert d'environ 2 300 m² accueillant deux terrains de tennis, un terrain de Padle, une zone d'accueil, un club house, des vestiaires, des sanitaires et des locaux techniques (cf. schéma d'organisation du bâtiment ci-dessous).

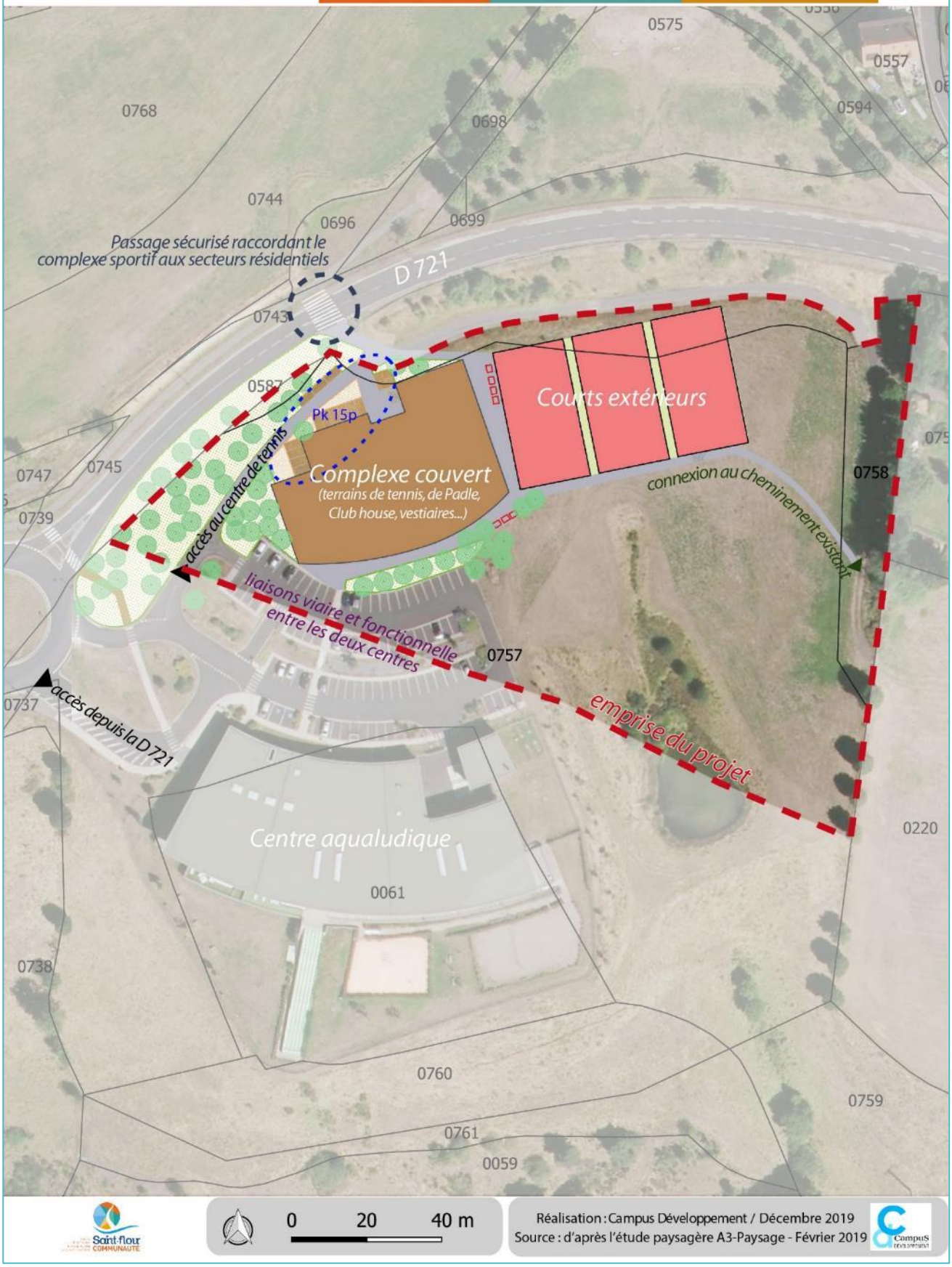


Principe d'organisation du complexe couvert (source : Etude paysagère du Centre départemental de Tennis au Pré Charreyre - La Croix de Montplain à Saint-Flour - A3 Paysage)

Le projet prévoit également la construction de trois terrains de tennis extérieurs sur environ 2 400m².

Les alentours du bâtiment seront aménagés, notamment pour créer des liaisons piétonnes entre le Centre de tennis, le parking existant du Centre aqualudique et le secteur résidentiel voisin.
En termes de stationnement, 15 places supplémentaires sont prévues dans le projet, en complément de celles existantes au niveau du Centre aqualudique.

Principes d'aménagement du Centre de tennis couvert et courts extérieurs



⇒ *L'accès et la voirie de desserte interne à l'opération*

L'accès du complexe dédié à la pratique du tennis se raccordera à la voirie interne et au parking existant du Centre aqualudique, au Sud-Ouest de la zone.
La voirie interne au projet aura des caractéristiques similaires à celle du Centre aqualudique.

En cohérence avec la trame des *« Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer »* inscrite au plan de zonage du PLU (cf. Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme), les voiries Nord existantes seront transformées en cheminements piétons, traversant la route départementale via un passage sécurisé et raccordant le projet au secteur résidentiel existant et futur (zone 1AU « Pré Charreyre »).
De plus, une liaison douce connectera le complexe sportif (Centres aqualudique et de tennis) au chemin existant à l'Est du projet. Ce cheminement reliera à terme le complexe au camping des Orgues et à la ville haute de Saint-Flour.
Par ailleurs, il convient de noter d'une part que l'accès à l'habitation à l'Est sera maintenu, et d'autre part qu'une voie carrossable pourrait être aménagée afin de desservir la ferme du Colombier.

⇒ *Les réseaux divers*

Le projet prévoit le raccordement du bâtiment aux réseaux du Centre aqualudique (électricité, téléphone, eau potable et eaux usées). Aussi, aucune extension de réseau en domaine public n'est nécessaire.

⇒ *L'intégration paysagère et architecturale*

L'implantation du bâtiment s'appuiera sur la topographie du site et s'intégrera dans la pente pour réduire les terrassements mais aussi pour minimiser son impact paysager.

D'un point de vue architectural, la conception du bâtiment du Centre de tennis sera réalisée en cohérence avec celui du Centre aqualudique.

Le projet cherchera à conserver la vue sur le grand paysage depuis le square au Nord du site du projet ainsi que depuis le futur quartier du « Pré-Charreyre ».
La conception du bâtiment et l'aménagement du terrain d'assiette du projet veilleront également à ménager des vues vers le fond du vallon et le plateau.

2.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU

2.3.1. *Exposé des modifications apportées*

Pour rappel, l'emprise du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs (parcelles AL n°757pp, 587 et 758 ainsi qu'une partie du domaine public départemental) porte sur des terrains classés en zone naturelle « N » au sein du PLU en vigueur.
La zone N est globalement inconstructible et correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.
Ainsi, **la vocation et la réglementation applicable à la zone N ne permettent pas en l'état la création d'un nouveau Centre de tennis**.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire de reclasser les terrains d'emprise du projet au sein de la zone « US », **zone urbaine** ***« réservée à l'implantation des équipements publics*** *ou privés* ***tels que*** *les administrations, services publics,* ***les établissements*** *scolaires, culturels et* ***sportifs****, équipements techniques ainsi qu'aux équipements d'accueil et d'animation touristiques ».*

Concrètement, la modification à apporter au plan de zonage du PLU consiste à élargir la zone US, qui couvre déjà le Centre aqualudique attenant, à l'emprise du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs.

Par ailleurs, **le périmètre caduc de la ZAD** ***« sur le secteur des Colombiers »*** **est lui supprimé** du plan de zonage du PLU.

2.3.2. *Les pièces modifiées*

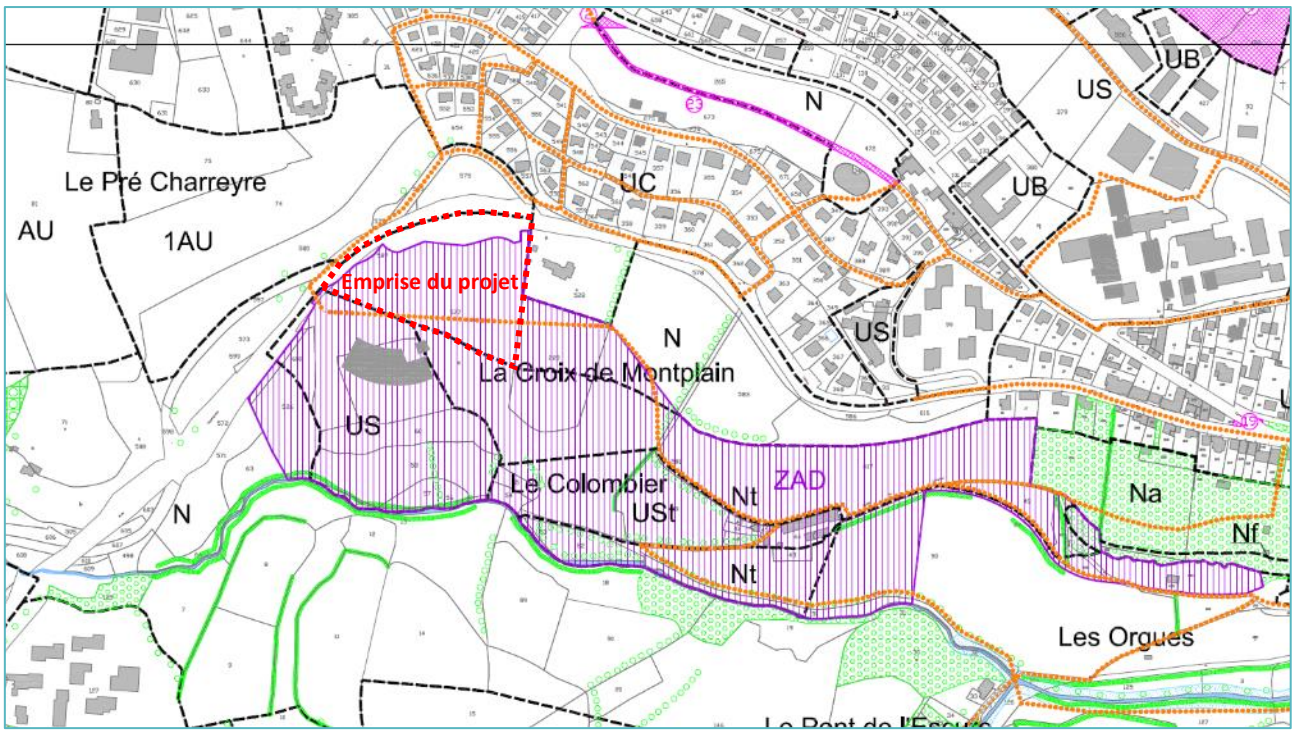
Seul le Règlement graphique est modifié, les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

Les modifications du règlement graphique sont les suivantes :

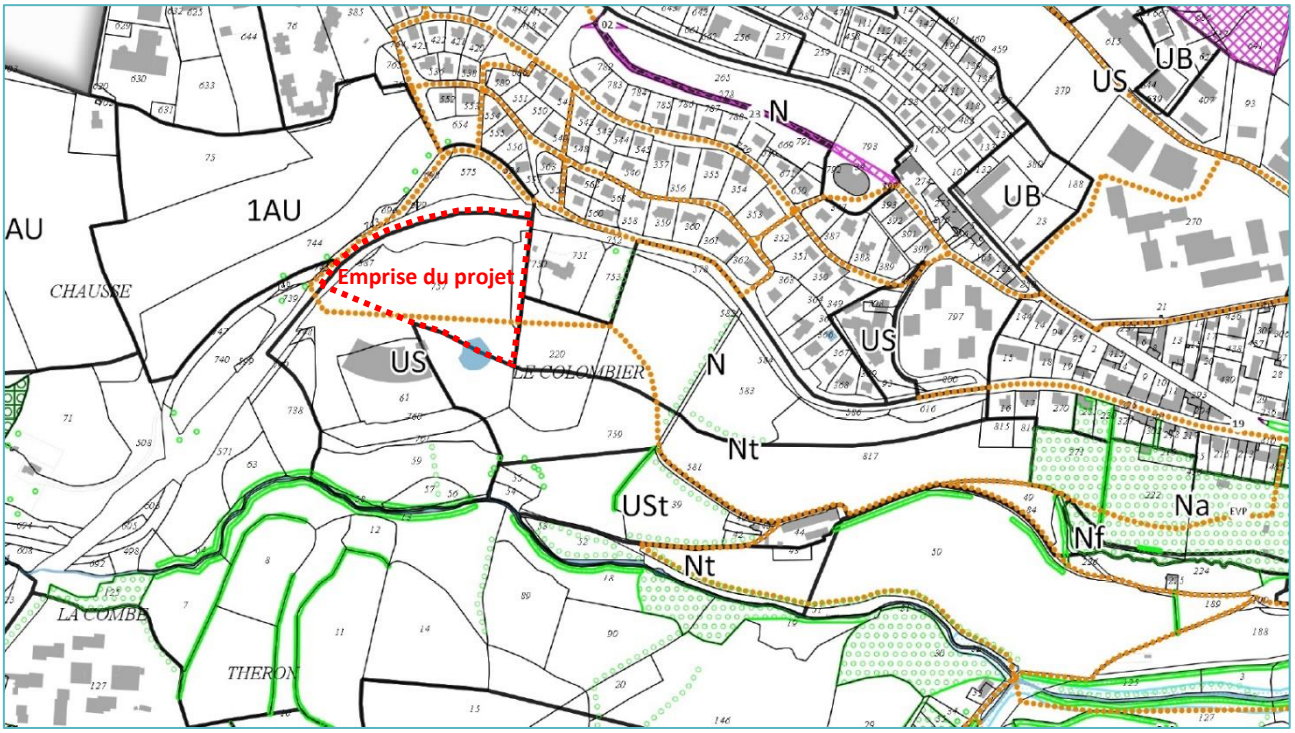
- Reclassement en zone US des parcelles cadastrées section AL n°757 (pour partie), 587 et 758 (pour partie), actuellement classées en zone N dans le PLU en vigueur, et représentant une superficie totale de 21°993 m².
- Suppression du périmètre de la ZAD « sur le secteur des Colombiers », qui est obsolète depuis 2016

Ces évolutions modifient donc le Règlement graphique du PLU de Saint-Flour et plus précisément les pièces « 4-a Planche Nord », « 4-b Planche Sud » et « 4-c Planche ville de Saint-Flour » dans le dossier de PLU.

Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU :



Extrait du zonage après révision allégée n°1 du PLU :



2.4. Actualisation de l'évaluation environnementale

2.4.1. Contexte général

La richesse paysagère de Saint-Flour repose autant sur la dimension culturelle de la commune (label Pays d'Art et d'Histoire) que sur son patrimoine naturel (biodiversité, géologie, grands paysages…). Le territoire communal se divise en trois types d'unités paysagères : les **vallées encaissées aux versants boisés**, le **plateau basaltique ou planèze de Saint-Flour** et les **plateaux ondulés et bocagers**.

La diversité des paysages naturels est soutenue et structurée par les aménagements anthropiques, culturels et historiques.
L'agriculture est le vecteur principal d'une homogénéité entre ces paysages, notamment à travers la préservation de prairies permanentes qui ouvrent les paysages et permettent des vues de qualité. De même, le bocage structure le paysage et fait le lien entre les zones semi-naturelles et celles plus urbanisées, tout en maintenant des corridors écologiques utiles à de nombreuses espèces.

Le patrimoine naturel de Saint-Flour est d'ailleurs riche et diversifié et est en assez bon état de conservation. Sa valeur est reconnue par **l'inscription de plusieurs sites de la commune au réseau Natura 2000** (ZPS n°FR8312005 « *Planèze de Saint-Flour* » et ZSC n°FR830232 « *Affluents rive droite de la Truyère amont* ») ainsi qu'aux inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique) de type I et II.

L'altitude moyenne élevée (769 m à 992 m) et la **mosaïque de milieux favorisent une diversité faunistique remarquable qui subsiste dans les secteurs moins urbanisés de la commune**. La connexion entre les différents sites à forte naturalité (Gorges de la Truyère, Planèze de Saint-Flour) et la préservation de certains habitats sur des surfaces encore importantes conditionnent le maintien de cette biodiversité. Le territoire de Saint-Flour est particulièrement intéressant pour certaines espèces **d'oiseaux** (avifaune nicheuse, espèces migratrices, rapaces…) en raison de sa situation géographique particulière et des milieux ouverts que la commune a su préserver. D'autres **espèces patrimoniales** subsistent également dans les cours d'eau et les zones humides ou dans le réseau bocager (loutre, écrevisse à pattes blanches, chauve-souris, libellules, batraciens…).

D'un point de vue floristique, les habitats d'intérêt communautaire et les stations d'espèces patrimoniales sont souvent très localisés et se recoupent en partie dans certains secteurs, formant des points à fort intérêt qui se situent, sur la commune :

- Sur les affleurements basaltiques et leurs bordures
- Sur le secteur de la Chaumette,
- Le long de l'Ander et sa sortie de la ville,
- Le long de la plupart des cours d'eau.

Ces habitats potentiels constituent des refuges ainsi que des corridors de déplacement indispensables pour de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial qui doivent être sauvegardées.

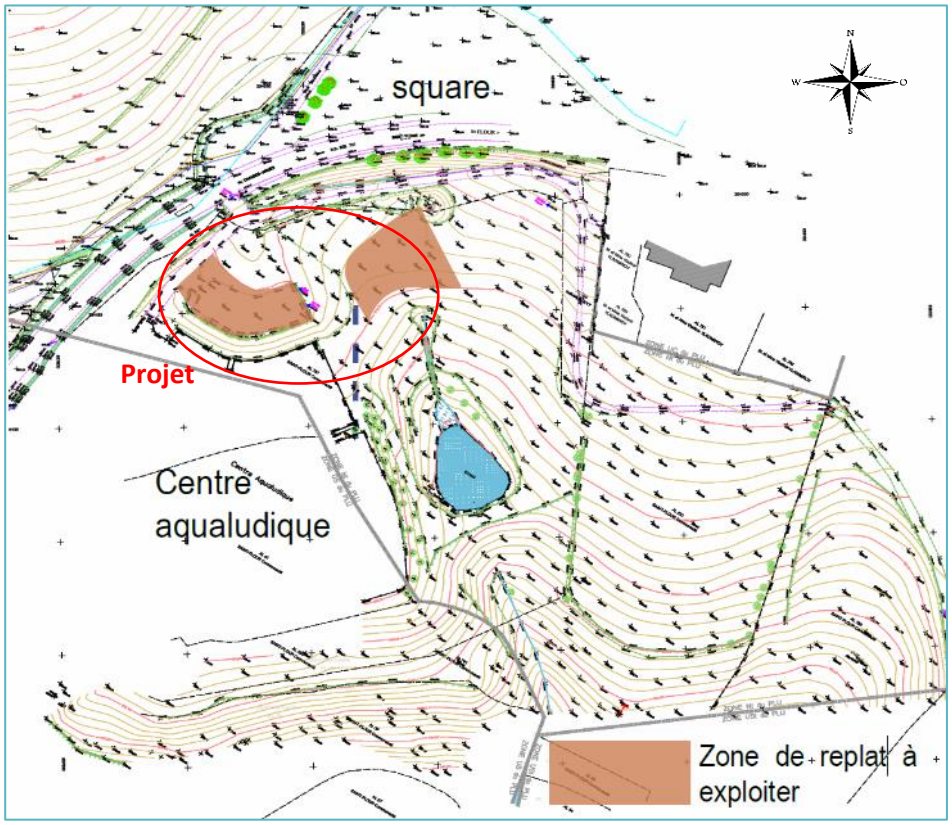
2.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude

L'emprise du projet de création d'un centre de tennis couvert et courts extérieurs est très limitée. Il n'aura donc aucune incidence sur les enjeux liés à des problématiques à grande échelle (climat, relief, géologie…).

⇒ Topographie

A la jonction du plateau basaltique de la zone urbanisée de Saint-Flour et du plateau à vocation plus naturelle et bocagère, les parcelles étudiées suivent une topographie vallonnée, à l'image du secteur alentour.

Toutefois, un replat artificiel a été créé au-dessus du parking du centre aqualudique et sera exploité pour l'implantation du bâtiment du projet. Une deuxième zone à faible pente au centre de la parcelle AL 757 permet une implantation facilitée des trois terrains de tennis extérieurs prévus dans le projet.



Caractéristiques topographiques du site (Source : A3 Paysage - Etude paysagère du centre départemental de Tennis au Pré Charreyre - La Croix de Montplain à Saint-Flour)

➢ **Impact du projet sur la topographie**

Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et cours extérieurs va légèrement modifier la topographie de la zone d'étude. Il va toutefois exploiter en grande partie les zones de replat déjà aménagées dans le cadre de la création du Centre aqualudique.
De plus, l'implantation du bâtiment s'appuiera sur la topographie du site et s'intégrera dans la pente pour réduire les terrassements mais aussi pour minimiser son impact paysager.
Les impacts du projet sur la topographie sont donc faibles.

⇒ *Hydrologie*

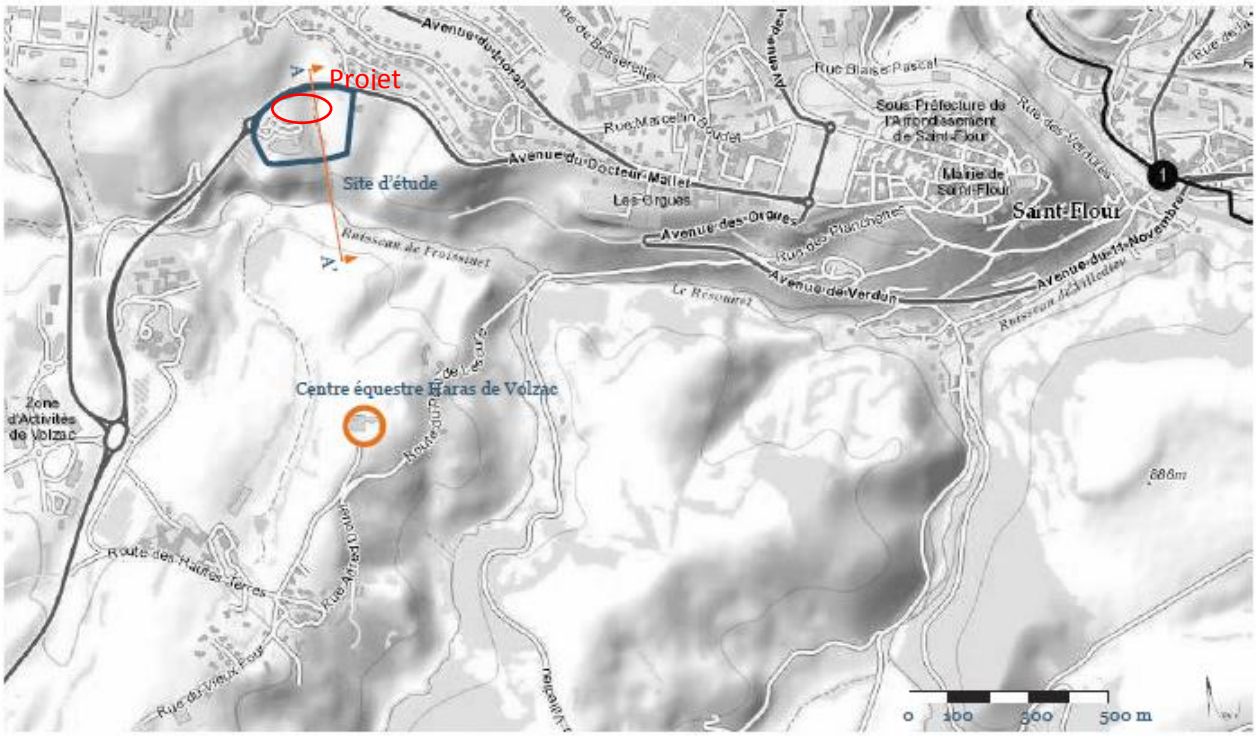
Saint-Flour est alimentée en eau potable par des sources naturelles complétées par des forages situés sur les contreforts du Plomb du Cantal. **La commune ne comporte aucun captage d'eau public**. Le réseau d'eau et d'assainissement est régulièrement amélioré pour optimiser les prélèvements et préserver la ressource en eau. L'implantation du projet ne touche en outre aucun réseau d'assainissement ou d'eau potable.

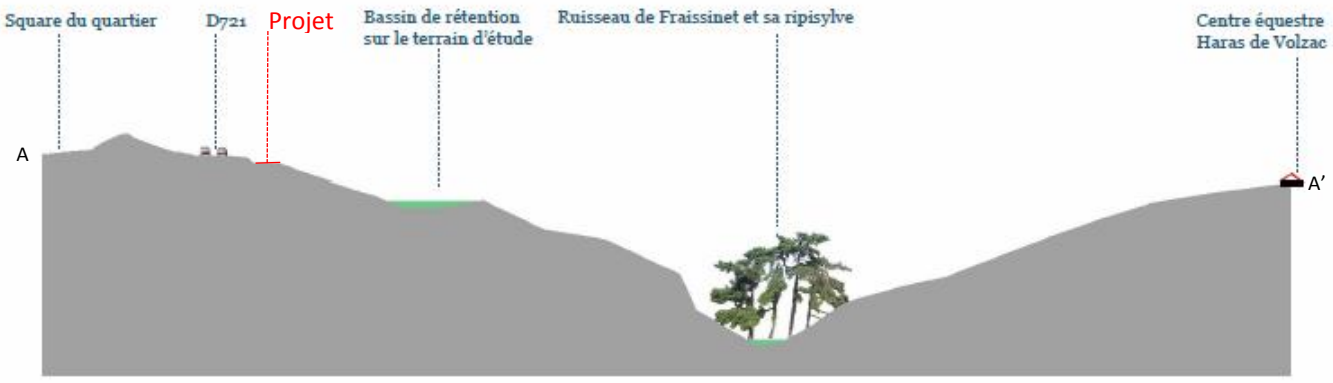
Par ailleurs, le site d'étude est implanté au Sud d'un quartier résidentiel, à mi- pente sur un flanc du vallon du ruisseau du Fraissinet, affluent du ruisseau de Villedieu, lui-même affluent de la rivière l'Ander, cours d'eau principal traversant la commune. L'Ander est un affluent de la Truyère, rivière incluse dans le bassin hydrographique Adour-Garonne.

Formant un léger vallon orienté Nord/Sud, une dépression au Nord du terrain canalise les eaux de ruissellement du site et des quartiers supérieurs qui sont ensuite redirigées, via une conduite souterraine, vers un bassin de rétention et d'épuration en contrebas, aménagé lors de la création du Centre aqualudique.

1. La dépression au Sud de la RD721
2. La sortie d'eau depuis la canalisation souterraine
3. Le bassin fonctionnel servant à l'épuration des eaux du centre aqualudique

Illustration de l'hydrologie du site (Réalisation : A3 Paysage - Etude paysagère du centre départemental de Tennis au Pré Charreyre - La Croix de Montplain à Saint-Flour)





Coupe illustrant le positionnement en belvédère du site d'étude par rapport au bassin de rétention et au ruisseau de Fraissinet (Réalisation : A3 Paysage - Etude paysagère du centre départemental de Tennis au Pré Charreyre - La Croix de Montplain à Saint-Flour)

➢ **Impact du projet sur le réseau hydrologique**

En l'absence de point de captage d'eau, la création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs n'impactera pas la qualité de la ressource en eau potable de la commune. Toutefois, **le projet impacte pour partie le réseau d'écoulement des eaux de ruissellement.**

En effet, sur le projet actuel, les cours de tennis extérieurs sont implantés sur le secteur où se localise la dépression qui canalise les eaux superficielles du quartier supérieur et de la conduite souterraine qui relie le bassin de rétention et d'épuration. En l'état actuelle de l'avancement du projet, la problématique de gestion des eaux pluviales n'a pas été abordée, mais sera considérée dans les prochaines phases de réalisation du projet. Une attention particulière devra donc être apportée à la zone de la dépression Nord et à la canalisation la reliant au bassin fonctionnel.

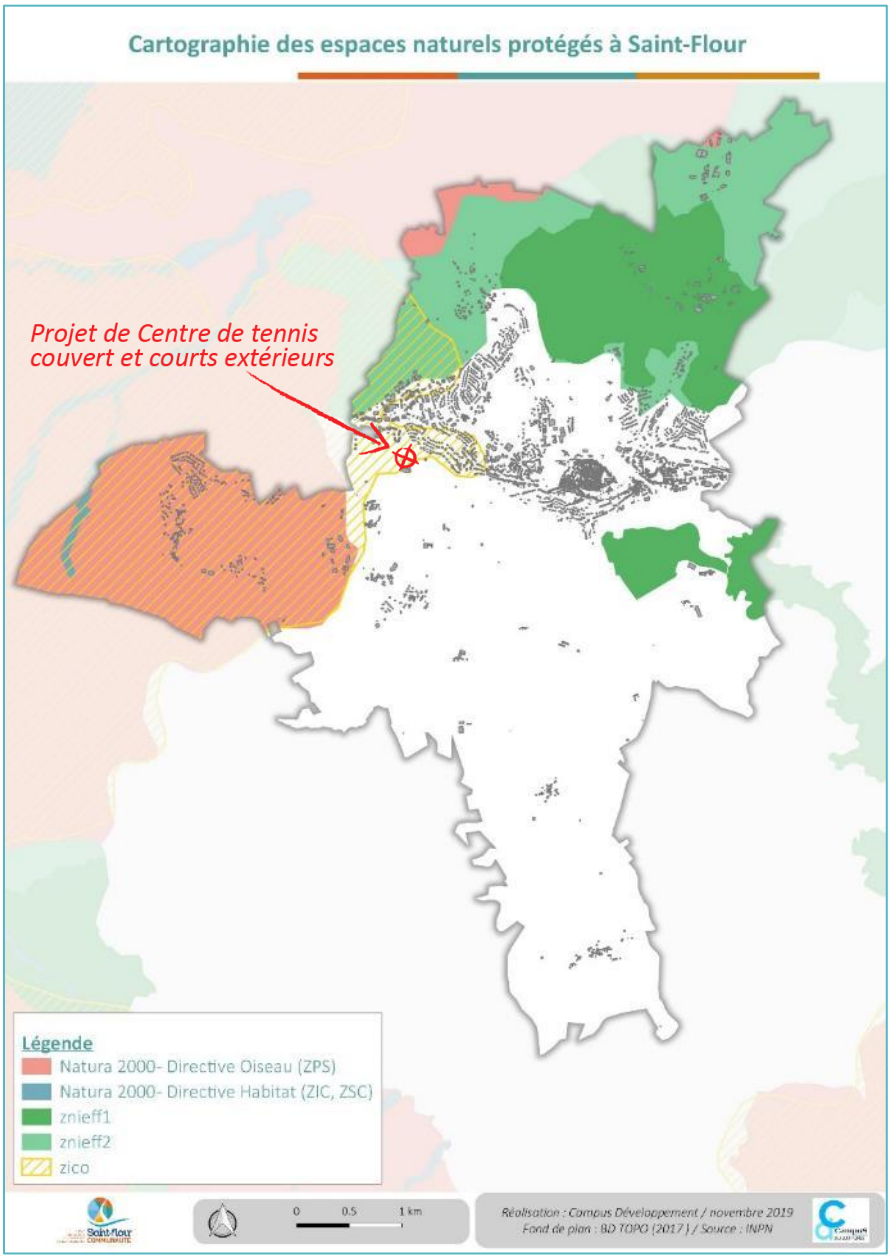
Toutefois, le bassin de rétention étant situé entre le terrain d'étude et le ruisseau du Fraissinet**, la qualité des eaux de ce dernier ne sera pas impactée.**

2.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude

⇒ Espaces naturels protégés

L'aire d'étude est recouverte en partie par la ZICO « Planèze de Saint-Flour » mais hors de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR8312005 « Planèze de Saint-Flour » du réseau Natura 2000, situé à environ 600m à l'Ouest au niveau de la D921 et qui recouvre par ailleurs 25 170 ha. Cette zone a, en outre, été déterminée sur la base d'espèces fréquentant de préférence des milieux humides (les prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées représentent 84% de la couverture de la ZICO), zones boisées et zones de cultures bocagères, ce qui n'est pas le cas du terrain d'étude.

L'aire d'étude n'est comprise dans aucun autre périmètre de protection lié à des enjeux écologiques.



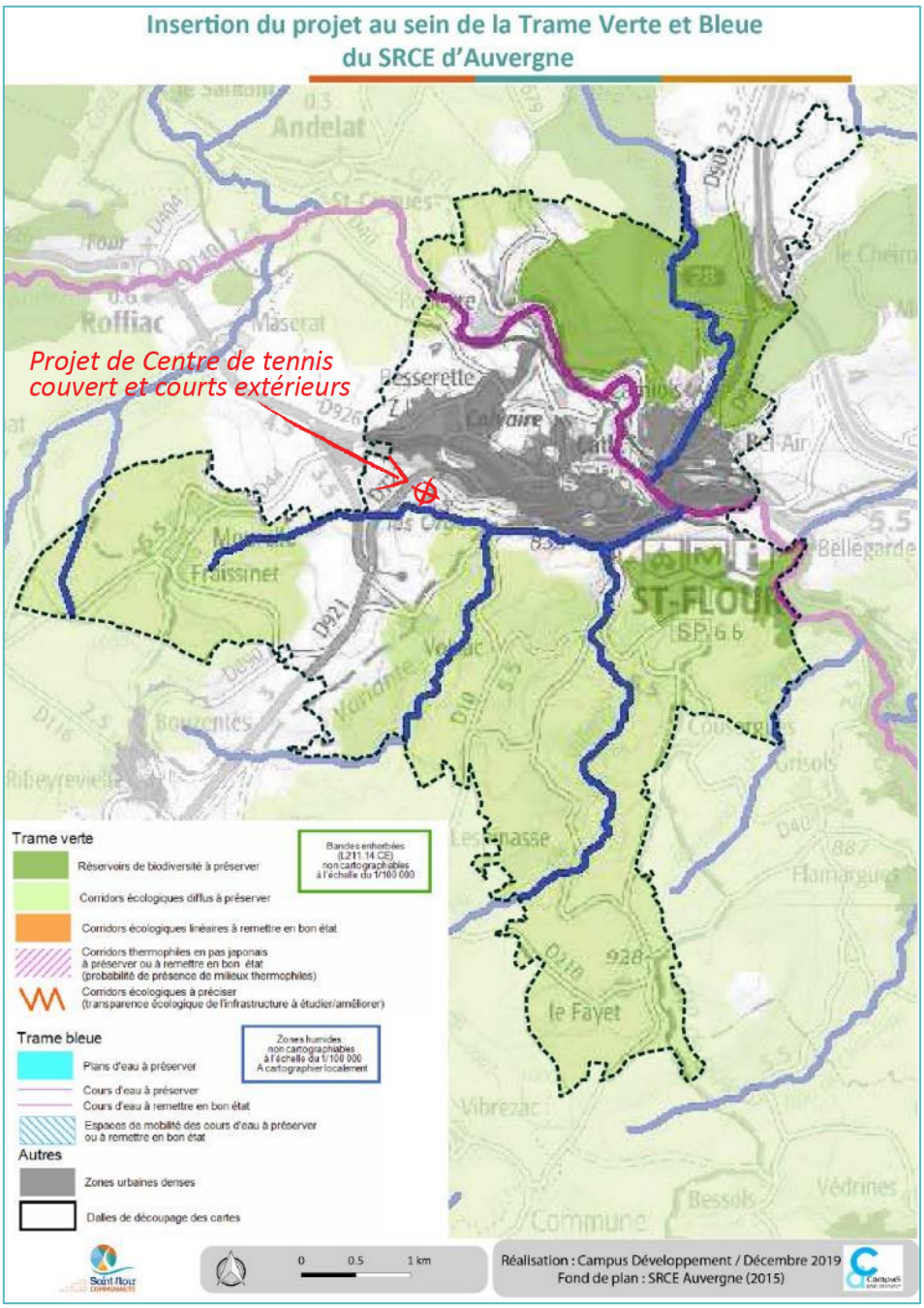
➢ **Impact du projet sur les espaces naturels protégés**

Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs n'impacte aucune zone Natura 2000 et aucune ZNIEFF. Sa localisation en bordure de ZICO laisse supposer une fréquentation de la zone par des oiseaux. Cependant, au vu de la liste des espèces identifiées lors de la création des zones de protections à proximité, **les impacts du projet seront très faibles voire nuls sur les espaces protégés**.

⇒ *Les corridors écologiques*

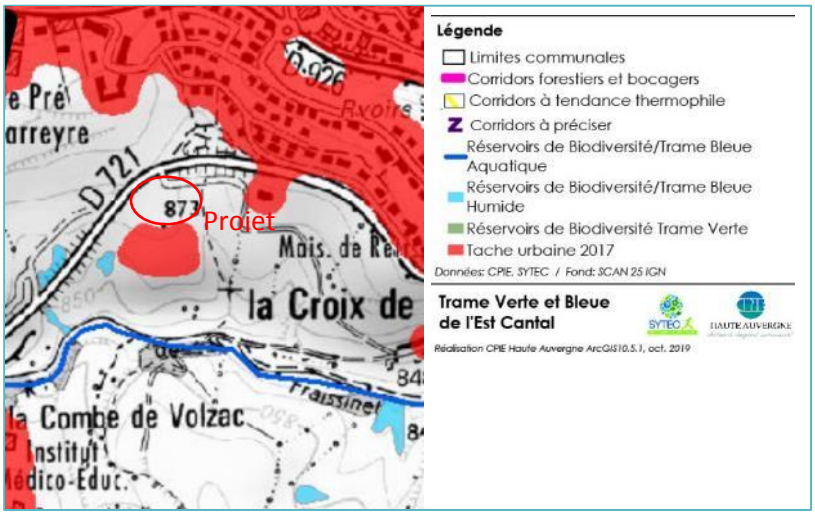
Assurer la préservation des territoires bénéficiant d'une richesse écologique n'est pas suffisant pour assurer la préservation des populations animales et végétales qui s'y trouvent. En effet, ces populations ont besoin de se déplacer pour assurer l'accomplissement de leur cycle de vie (par exemple déplacement journalier pour se nourrir, saisonnier pour la reproduction, voir sur une échelle de temps beaucoup plus longue pour les plantes). Les corridors écologiques sont des espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Ces corridors écologiques peuvent être terrestres ou aquatiques : c'est la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Auvergne, arrêté par le préfet de Région le 7 juillet 2015, définit le cadre général de la Trame Verte et Bleue. Sur l'extrait du SRCE ci-dessous, on constate que **le projet de création du centre de tennis est situé en périphérie de la trame urbaine dense de Saint-Flour, en dehors de tout corridor écologique régional.**



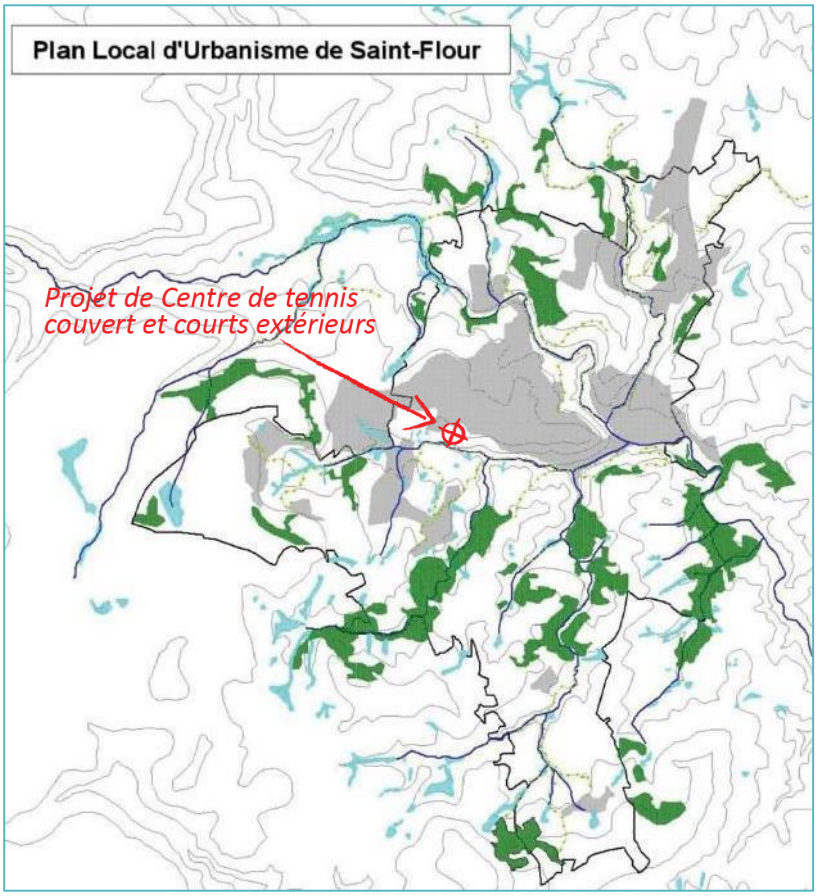
Si le SRCE aborde les grandes continuités écologiques (et leur réservoir de biodiversité) à une échelle régionale, la TVB est également déclinée à une échelle plus locale dans le SCoT et les documents d'urbanismes tels que le PLU.

Le SCoT de l'Est-Cantal, arrêté le 8 novembre 2019, classe également l'emprise du projet entre deux taches urbaines, hors de toute Trame Verte et Bleue.



Superposition du plan masse du projet avec la carte de la TVB du SCoT Est Cantal

Enfin, dans le PLU, la déclinaison la plus locale de la TVB**, le terrain d'étude du projet de réalisation d'un espace dédié au tennis est également compris dans la trame urbaine communale, hors de toute trame verte ou bleue ou de leur corridor écologique associé.**



Source : Révision du PLU de Saint-Flour

➢ **Impact du projet sur les corridors écologiques**

Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs est inclus dans la trame urbaine de Saint-Flour, autant à l'échelle régionale (SRCE) qu'à l'échelle locale (SCoT, PLU). **Aucun corridor écologique n'est par conséquent impacté**.

⇒ *Milieu naturel*

Globalement, le projet de zonage n'a qu'une incidence réduite sur les milieux naturels. Il évite les périmètres d'inventaires et de protection du réseau Natura 2000 ainsi que les ZNIEFF. Situé en bordure d'urbanisation, le secteur ne renferme aucun corridor écologique notable.

Par ailleurs, le site d'implantation du projet de Centre de tennis s'inscrit dans une trame naturelle, recouvert en majorité par une prairie permanente à fonctionnalité agricole. Le secteur est toutefois inscrit en tant que trame urbaine dans les différents schémas écologiques de référence de la commune. Il est en effet bordé par des constructions et les sols ont été dégradés au cours des dernières années par les différents aménagements aux environs du secteur d'étude :

- Un chemin d'accès gravillonné est emprunté par des engins motorisés au Nord du terrain.
- L'Ouest de la parcelle AL 757 a été terrassé lors de la construction du parking du Centre aqualudique, et est aujourd'hui utilisé comme aire de retournement pour les véhicules.
- Le bassin d'épuration en lien avec le Centre aqualudique a d'ores et déjà empiété sur l'emprise agricole du site.

En outre, la strate herbacée est largement prédominante sur le secteur d'étude. Le site est ponctué exceptionnellement par quelques arbustes et arbres, notamment en cœur de la dépression, au Sud de la D 721 et autour du bassin d'épuration du Centre aqualudique. Ce sont actuellement les points d'intérêt écologiques dominants du secteur.

Dépression Nord

Bassin fonctionnel

Zone de retournement gravillonnée sur le terrassement au Nord du Parking

➢ **Impact du projet sur le milieu naturel**

La dégradation du terrain déjà effective et son artificialisation partielle limitent grandement les impacts du projet sur le milieu naturel. En outre, la vocation naturelle des parcelles au Sud/Est de la zone va être en partie préservée notamment via le projet d'aménagement d'une liaison douce reliant le secteur d'étude à la ville haute de Saint-Flour et au Camping des Orgues.

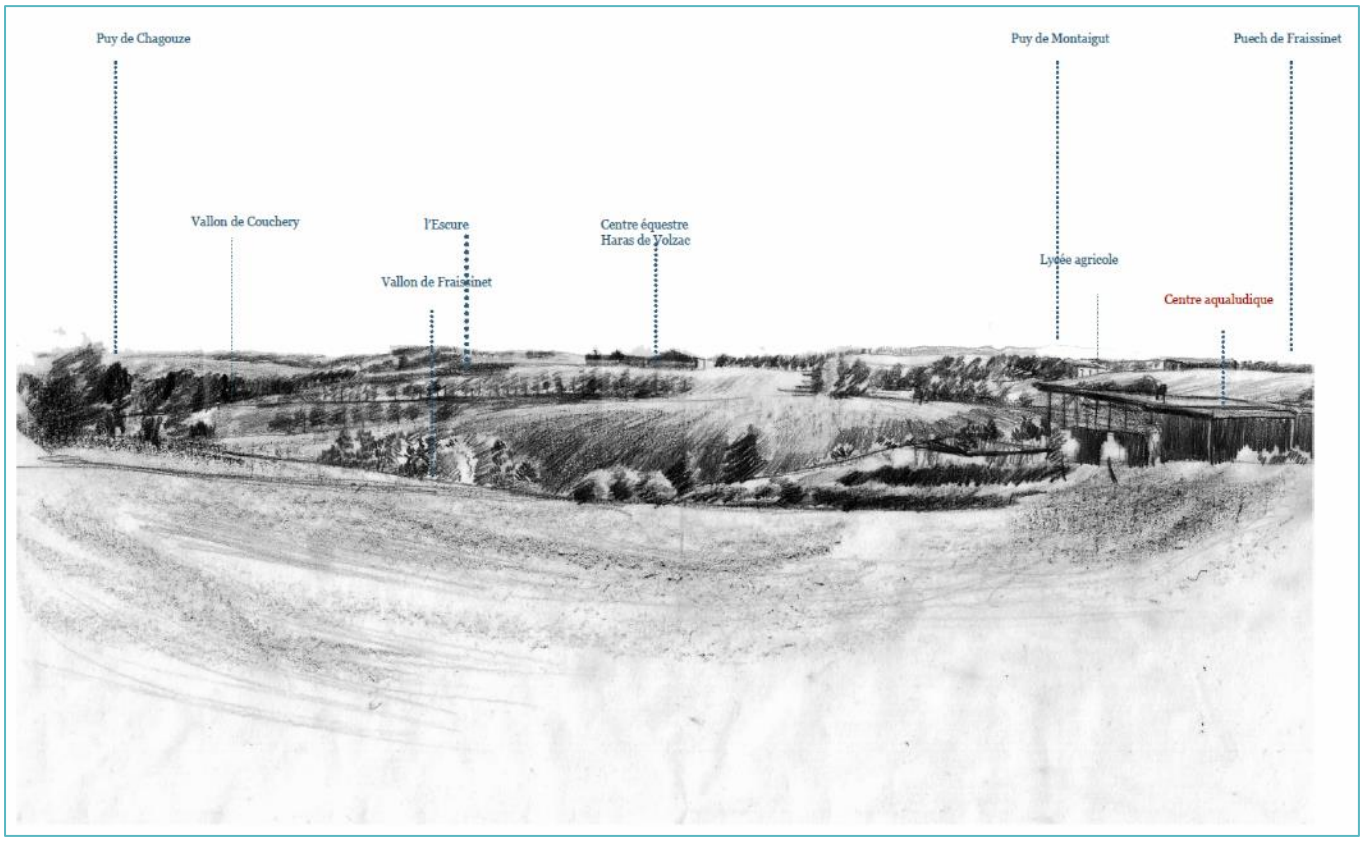
Par ailleurs, des aménagements mettant en valeur la présence d'eau sur le secteur pourront servir à la fois comme éléments d'agrément et comme site favorable à la biodiversité.

Ainsi, **les impacts du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs sont relativement faibles sur le milieu naturel des parcelles concernées.**

2.4.4. Le paysage

Le secteur d'étude est situé à mi- pente sur un flanc du vallon du ruisseau du Fraissinet. Ce positionnement en belvédère offre un panorama dégagé sur le grand paysage du plateau de la Planèze, délimité au Sud par les gorges de la Truyère.

En outre, le terrain n'est pas concerné par le Plan Paysage de Saint-Flour Communauté (2017).



Vue depuis le site en direction du plateau (Source: A3 Paysage - Etude paysagère du centre départemental de Tennis au Pré-Charreyre - La Croix de Montplain à Saint-Flour)

➢ **Impact du projet sur le paysage**

Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et cours extérieurs s'appuie sur la topographie du site, intégrant le bâtiment dans la pente ce qui limite son impact paysager. De plus, le choix du site d'implantation et le maintien d'une strate végétale basse permettra de conserver des vues vers le grand paysage (fond de vallon et plateau) depuis le futur quartier « Pré Charreyre » et du square au Nord de la zone d'étude, limitant encore davantage l'impact paysager du projet**. Les impacts du projet sur le paysage sont donc faibles.**

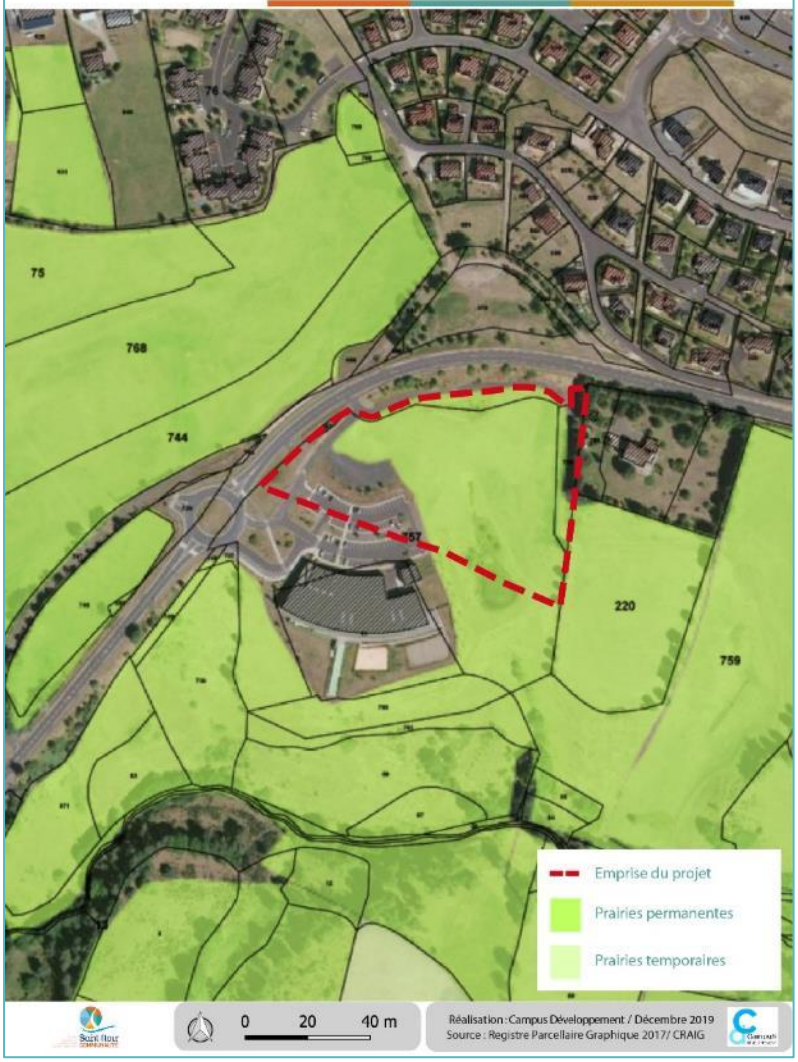
2.4.5. Les activités agricoles

Le secteur agricole représente une activité économique importante de la commune ainsi qu'un élément identitaire et paysager fort. A Saint-Flour, l'activité agricole repose essentiellement sur l'élevage.

Les parcelles AL757 et AL758 ont fait l'objet d'une déclaration à la Politique Agricole Commune (PAC) en 2017 et sont aujourd'hui exploitées comme prairies permanentes pâturées par des bovins. Le projet de révision allégée du PLU au droit du secteur du Centre de tennis couvert et courts extérieurs engendre donc une consommation d'espace agricole sur une partie du périmètre du projet.

Toutefois, l'implantation des terrains au sein de la trame urbaine de la commune et la dégradation déjà effective d'une partie de la parcelle AL757 par les chemins gravillonnés d'une part, et la construction du bassin fonctionnel du Centre aqualudique d'autre part, **limite l'intérêt agricole des parcelles**.

Destination des terres agrigoles aux alentours du projet



➢ **Impact du projet sur les activités agricoles**

Au vu de l'artificialisation récente des alentours du projet (Centre aqualudique) et de la faible emprise du projet, **la création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs n'impactera pas de façon significative les espaces agricoles à l'échelle communale**.

2.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles

La préservation des boisements fait partie des enjeux du PLU de Saint-Flour, notamment pour des raisons paysagères et environnementales. Si le bois est une ressource locale exploitée sur la commune, aucun boisement n'est présent sur le site d'étude.

➢ **Impact du projet sur les boisements**

En l'absence de boisement sur le secteur d'étude, **les impacts du projet sur la sylviculture et sur les milieux naturels associés aux forêts sont nuls**.

2.4.7. Les risques naturels

La commune de Saint-Flour est incluse dans le périmètre de 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), à savoir :

- Un PPRN inondation du bassin versant de l'Ander, approuvé le 01/06/2005
- Un PPRN mouvement de terrain approuvé le 27 janvier 2012

D'après le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM) et l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), la zone d'étude est exposée à 4 types de risques, à savoir :

- Séisme (zone de sismicité faible sur l'ensemble du territoire communal)
- Mouvement de terrain
- Retrait gonflement des argiles (limite aléa fort mais parcelle en aléa faible).
- Potentiel radon (catégorie 3)

Le site du projet est localisé dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux et aucune cavité souterraine n'est recensée au droit du projet d'après Géorisque. Toutefois, le Nord immédiat de la zone est identifié en aléa fort.

Par ailleurs, si aucun évènement de mouvement de terrain n'a été recensé aux abords du terrain du projet, l'extrémité Sud/Est de l'emprise est inscrite en aléa « mouvement de terrain » faible au sein du zonage du PPRN mouvement de terrain de la commune.

Le **potentiel radon**, présent sur la commune de Saint-Flour, présente un risque dans les lieux confinés (grottes, mines, bâtiments…). Il sera donc à prendre en compte dans la réalisation du projet.

Par ailleurs, on peut noter que la zone d'étude est située en dehors du zonage réglementaire du PPRN risque inondation.

➢ **Impact des risques naturels sur le projet**

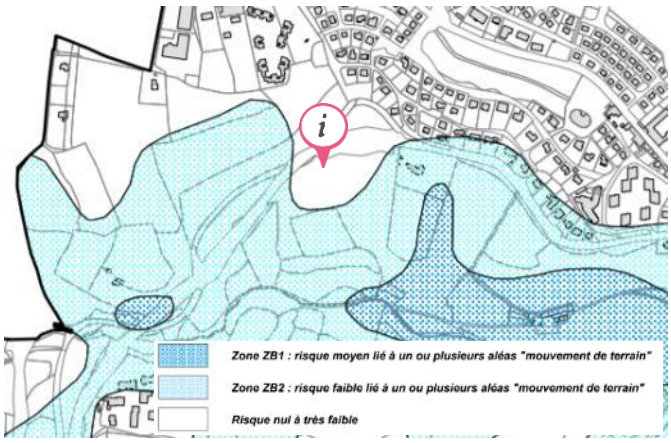
Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs est situé hors des zones réglementaires identifiées dans le PPRI, il n'est donc pas impacté par le risque inondation. De même, le risque sismique étant faible, son impact sur le projet est négligeable.

Le risque mouvement de terrain est faible au droit du projet mais doit être tout de même considéré lors de la conception du Centre de tennis.

Enfin, **les autres risques recensés sur la commune impactant les parcelles du projet (retrait-gonflement d'argile et potentiel radon) seront également à considérer**.

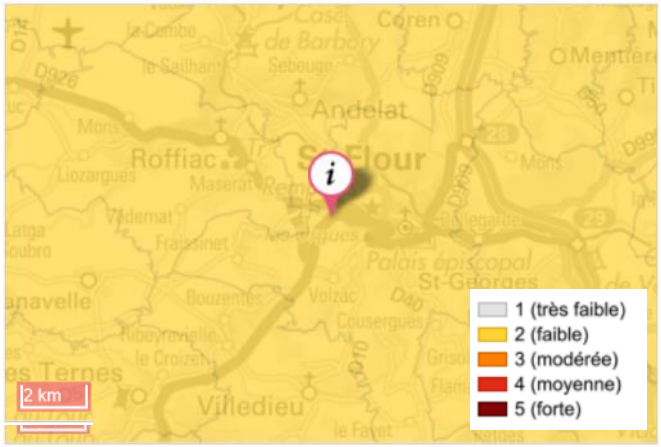
Atlas cartographique des risques naturels impactant potentiellement le projet :

Localisation des mouvements de terrain dans un rayon de 500m autours du projet (Source : BRGM, MEDDE)

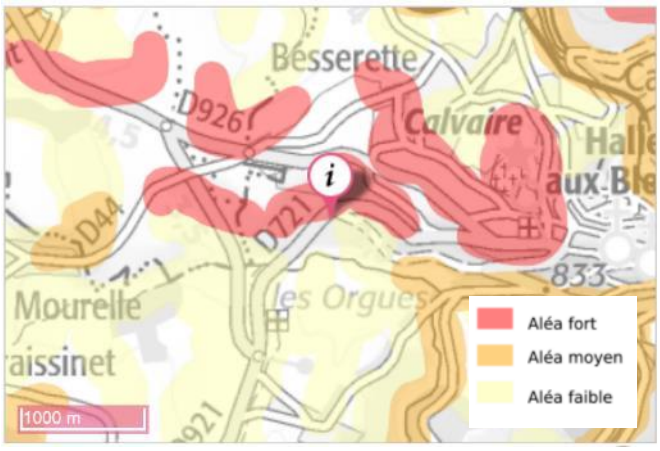


Zonage réglementaire des risques mouvement de terrain (Source : Carte des risques, Saint-Flour 2010)

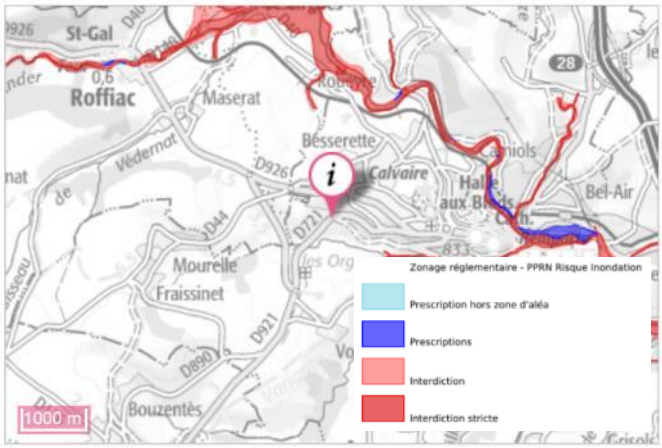
Cartographie du potentiel radon (Source : IRSN)



Carte des risques sismiques (Source : BRGM)



Localisation du risque retrait-gonflement des sols argileux (Source : BRGM)



Zones réglementaires du PPRi en vigueur sur la commune (Source : BRGM)

2.4.8. Résumé non technique

⇒ Le projet

Dans le but de revaloriser l'équipement de tennis de Saint-Flour (vieillissant et présentant de nombreux défauts) et d'apporter une réponse dimensionnée aux besoins des usagers, Saint-Flour Communauté est porteuse d'un projet de construction d'un nouvel équipement public moderne et convivial sur un site vierge d'implantation sur le secteur du « Colombier ». Le secteur d'environ 18 300 m² étant actuellement classé en zone naturelle « N » au sein du PLU en vigueur, il est actuellement inconstructible.

Afin de permettre la réalisation de ce projet, il est nécessaire, d'un point de vue réglementaire, de **reclasser les terrains d'emprise du projet au sein de la zone «US»,** zone urbaine « réservée à l'implantation des équipements publics [...] tels que [...] les établissements scolaires, culturels et sportifs ». Cette modification sera en pratique un élargissement de la zone US qui recouvre déjà le centre aqualudique attenant au projet.

En effet, le site choisi est situé à proximité du Centre aqualudique et en lien avec un projet de parcours de santé empruntant un itinéraire d'intérêt patrimonial et touristique. La mise en relation de ces projets permet une évolution cohérente du secteur vers un *« pôle important de la vie sportive et sociale sur le secteur de Saint-Flour Communauté »*. De plus, la proximité du Centre aqualudique permettra une optimisation des équipements du site (carrefour giratoire depuis la D 721, parking, chaufferie-bois…).

Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet en reclassant l'emprise du projet en zone constructible pour les constructions et installations d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs.

⇒ Les principales incidences sur l'environnement

Le terrain étant situé hors de tous corridors écologiques identifiés dans les Trames Vertes et Bleues régionales et locales et sur un terrain déjà partiellement dégradé et anthropisé, les incidences identifiées dans l'évaluation environnementale du projet de création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs restent globalement faibles.

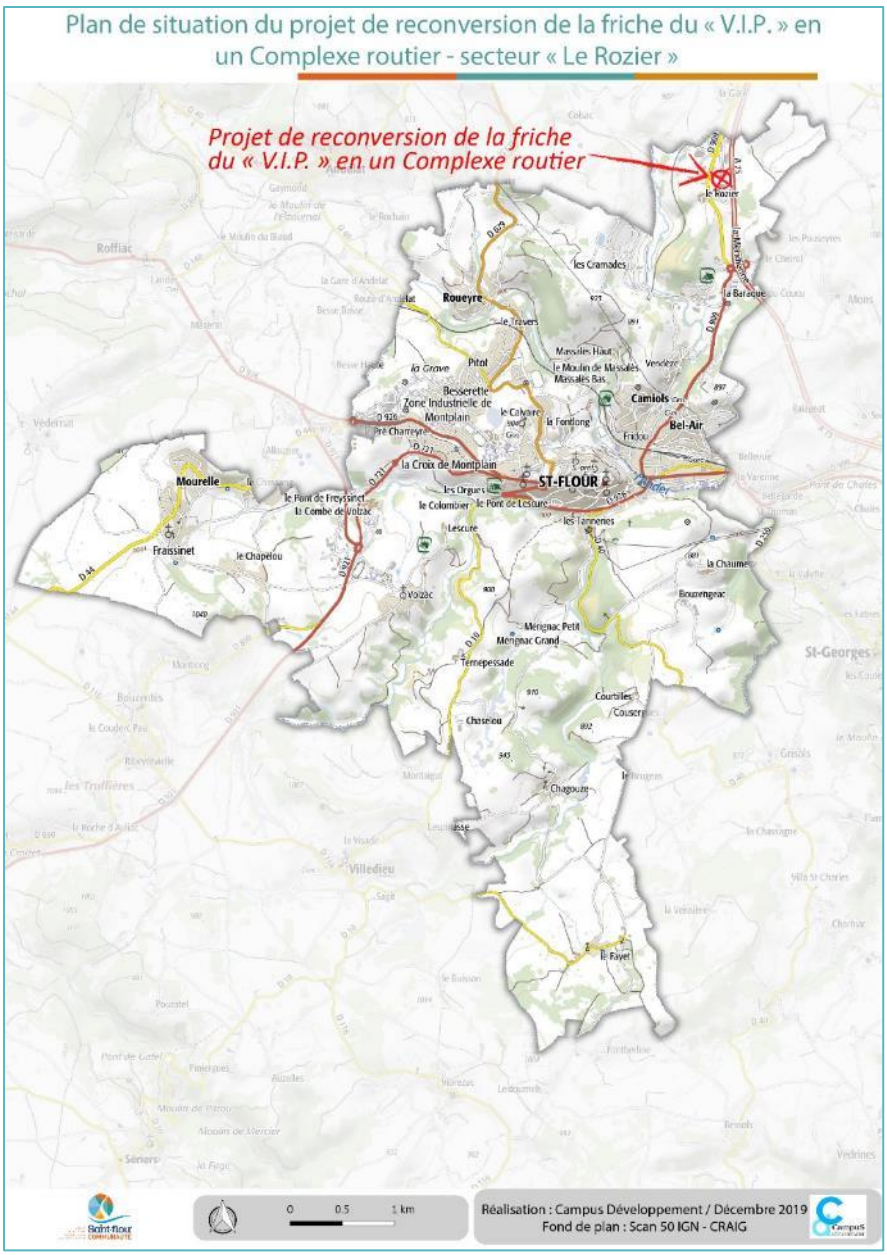
Les incidences sur l'environnement portent quasi exclusivement sur le réseau d'écoulement des eaux de ruissellement, bien que la qualité des eaux du ruisseau du Fraissinet en contrebas ne soit pas impactée.

Le projet étant implanté sur des sols sujets au risque mouvement de terrain, potentiel radon et séisme, les risques naturels, néanmoins peu significatifs, seront également à prendre en compte dans la construction des bâtiments.

3. RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER

3.1. Localisation du projet

Le terrain concerné par le projet correspond à l'ancienne discothèque le « V.I.P. », située à l'entrée Nord de la ville de Saint-Flour et au Sud de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) intercommunale « Le Rozier Coren ».
Directement desservi par la D 909, **le projet est localisé à l'interface de 2 axes routiers majeurs** : l'A75 et le contournement routier de Saint-Flour.



Source : Campus Développement

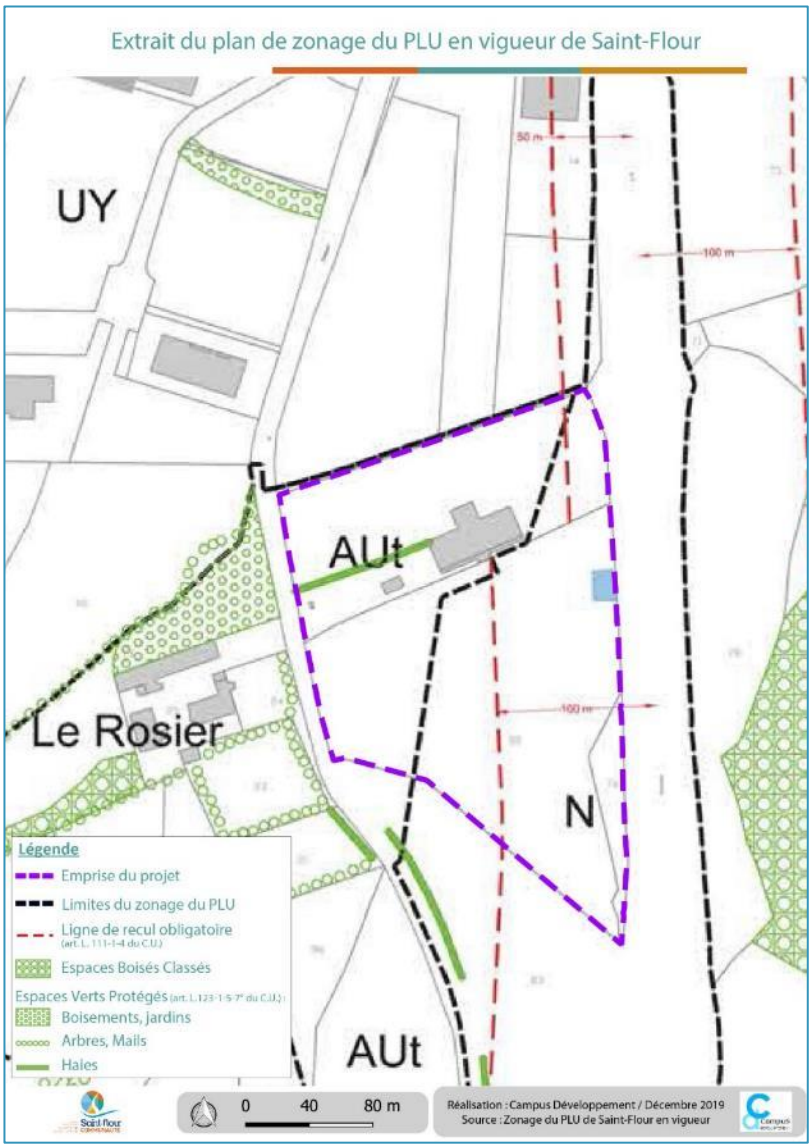
L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section AD n°76 (1791 m²), 80 (29 420 m²) et 99 (17 074 m²) soit une surface totale d'environ 48 288 m².**

3.2. Contexte et description du projet

3.2.1. Contexte urbanistique et technique

⇒ ***Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme***

L'emprise du projet est à cheval sur deux zones au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour :



- **La zone AUt** pour les parcelles AD n°99 et 80 (pour partie) : zone à urbaniser « stricte », c'est-à-dire non constructible, destinée aux activités touristiques et de loisirs, comprenant des terrains réservés pour l'urbanisation future de l'agglomération sanfloraine.
- **La zone N** pour les parcelles AD n°76 et 80 (pour partie) : zone naturelle de protection des sites et des paysages à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis celles liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général.

En termes de servitudes d'urbanisme, l'emprise du projet est concernée par :

- **La bande inconstructible le long de l'A75** en dehors des espaces urbanisés en application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme. Cette bande, dénommée « ligne de recul obligatoire » sur les documents graphiques du PLU, a une largeur de 50m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute au droit de la parcelle AD n°99 et une largeur de 100m à hauteur des parcelles AD n°80 et 76. Au sein de cette bande inconstructible seuls sont autorisés :
  - Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
  - Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
  - Les bâtiments d'exploitation agricole ;
  - Les réseaux d'intérêt public ;
  - L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
- **Un espace vert protégé**, une haie, au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme (devenu article L.151-23 depuis la recodification du code de l'urbanisme entrée en vigueur le 1er janvier 2016). Cet espace vert protégé, inclus dans la zone AUt, interdit les constructions nouvelles hormis

l'extension mesurée des bâtiments existants (dans la limite de 20m²) et la construction en sous-sol sous certaines conditions.

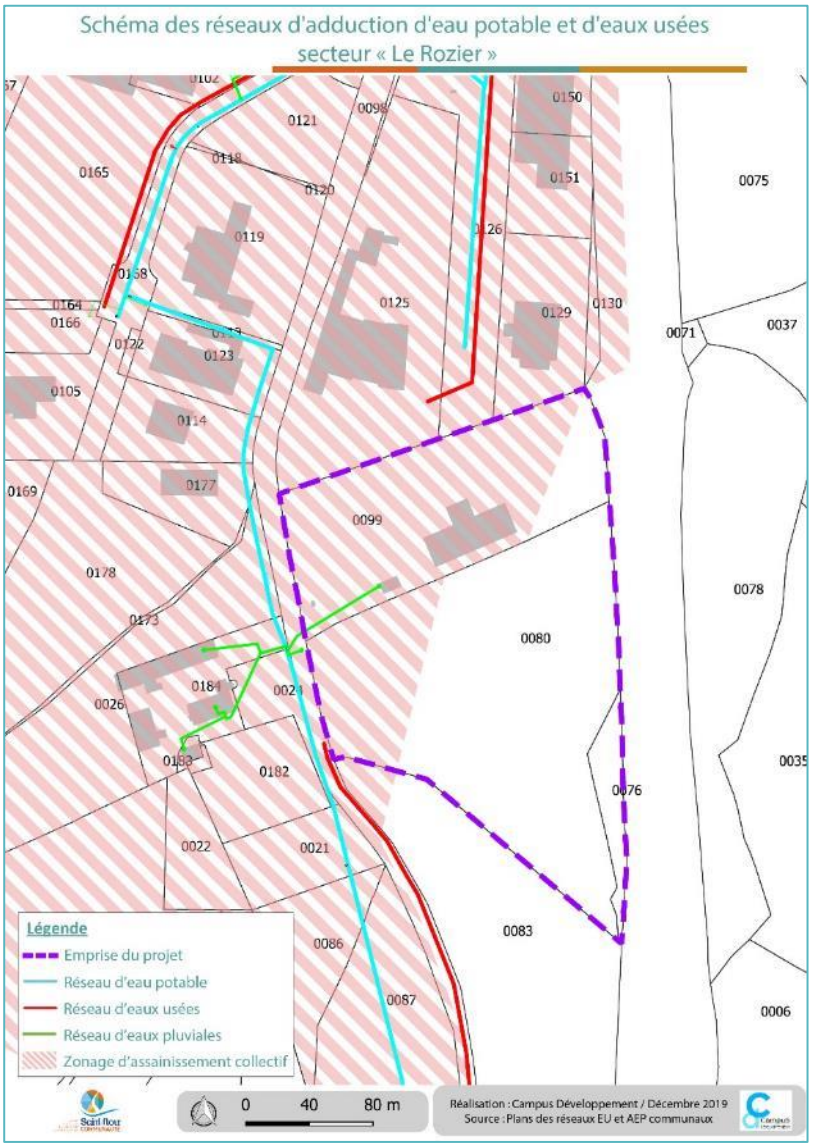
Il est à noter que l'implantation de cette haie est légèrement décalée sur le plan de zonage par rapport à la réalité sur le terrain. De même, son linéaire est surdimensionné. En effet, cette haie est localisée dans le prolongement de la façade principal de l'ancienne discothèque et non dans le prolongement de la façade arrière du bâtiment. De plus, elle s'étend sur une quarantaine de mètres et non sur l'ensemble de la distance séparant le bâtiment existant de la D 909.

En conséquence, au regard de la réglementation en matière d'urbanisme, **le classement actuel de l'emprise du projet en zones « N » et « AUt » ne permet pas la réalisation du projet.**

⇒ *Situation au regard des infrastructures et des réseaux*

- **Réseaux publics et accès**

En matière de réseaux, le site du projet de Complexe routier est déjà desservi par les divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone) et notamment le bâtiment de l'ancienne discothèque qui fera l'objet d'une réhabilitation. L'emprise du projet classée en zone AUt au PLU en vigueur est située au sein de la zone d'assainissement collectif.
L'accès au terrain d'assiette du projet s'effectue depuis la D 909.



- **Classement sonore des infrastructures de transports terrestres**

L'autoroute A75, qui borde le site du projet, est concernée par l'arrêté préfectoral n° 2011/1201 du 09 août 2011 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département du Cantal.
Au vu du classement de l'A75 en 2ème catégorie, **le site du projet est intégralement compris dans le secteur affecté par le bruit** de part et d'autre de l'autoroute (250 m).

À ce titre, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les hôtels à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionné ci-avant, doivent présenter **un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs** conformément à l'arrêté du 23 juillet 2013 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments.

3.2.2. Description du projet

Le projet consiste en **la reconversion de la friche d'une ancienne discothèque le « V.I.P. » en un Complexe routier** composé d'une station-service, d'un hôtel, d'un restaurant, d'un fast-food et de boutiques.

Cette opération privée constitue **une opportunité pour impulser une nouvelle dynamique à ce site délaissé**, dont la localisation à mi-chemin entre l'A 75 et le contournement de Saint-Flour par la D 926, le prédestine à accueillir une activité de services en lien avec ces axes routiers majeurs.
De plus, la voirie et les réseaux existants garantissent une excellente connexion à l'existant en termes d'infrastructures.
Toutefois, **la faisabilité réglementaire de ce projet se heurte au classement de son emprise au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour,** dans des zones qui ne sont pas compatibles avec la vocation de l'activité projetée.

Pour ces raisons, Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet d'installation d'une nouvelle activité en lien avec le contournement routier de Saint-Flour et l'A75, **en reclassant le terrain d'assiette du projet en secteur constructible à vocation d'activités de commerces, de services et hôtelières,** en s'assurant de la **préservation des qualités paysagères du secteur notamment depuis les abords de l'autoroute.**

⇒ Les principales caractéristiques du projet

Le Complexe routier proposera différents services et activités à sa clientèle locale ou de passage (routiers, itinérants …) en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour.

Le bâtiment de l'ancienne discothèque sera requalifié en trois espaces, délimités par les volumes existants :

- Un **Hall d'accueil** dans la partie centrale, qui pourra accueillir une boutique de produits régionaux et un tabac-presse ;
- Un **plateau de 400m²** sur l'aile Est, qui pourra accueillir une brasserie, un restaurant self-service, une terrasse intérieure (200 places assises), une terrasse extérieure (150 places assises) et les cuisines ;
- Un **plateau « annexe »** qui pourra accueillir les blocs sanitaires, un espace boutique (150 m²) un espace boulangerie (250 m²).

Le projet de Complexe routier prévoit également la création :

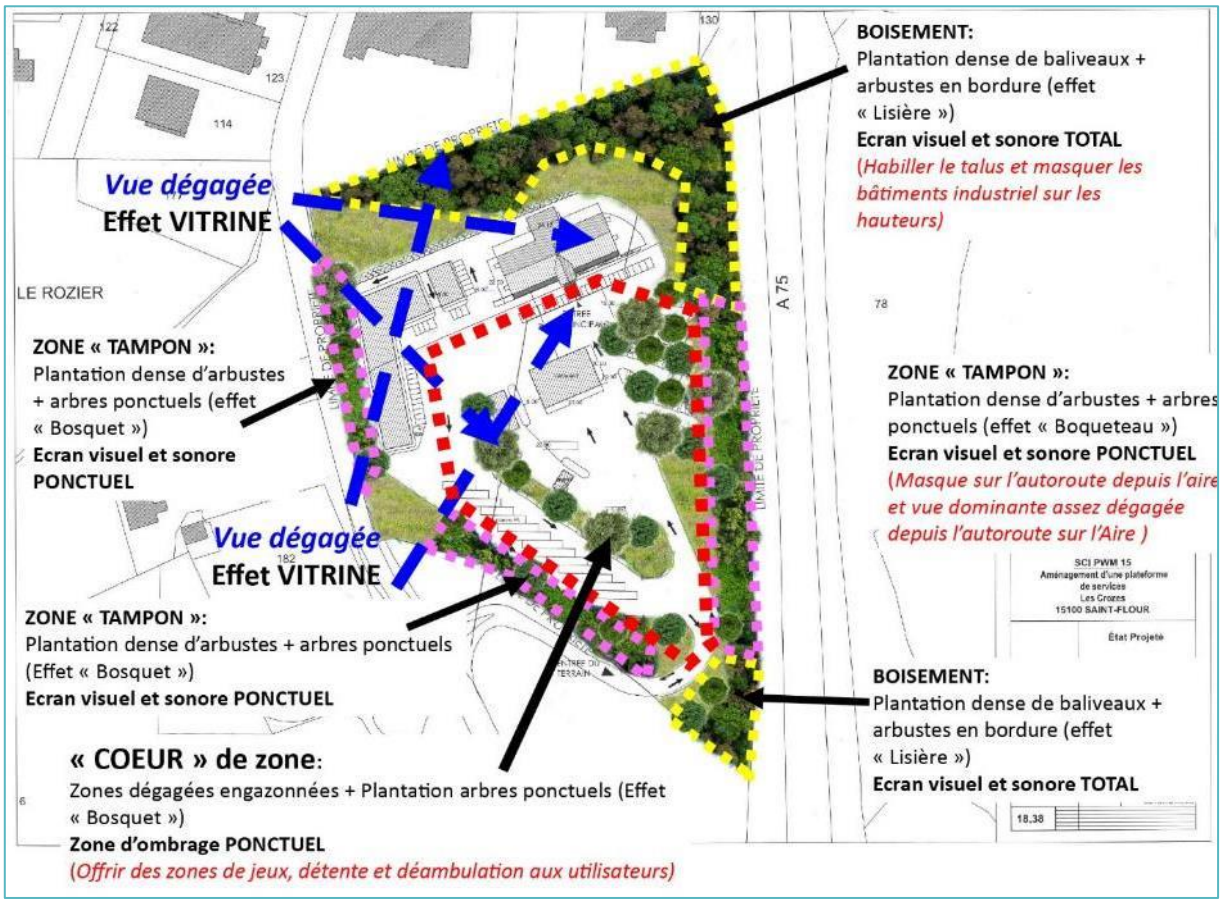
- D'un **Fast Food** à l'Ouest du bâtiment de l'ancienne discothèque,
- D'un **hôtel** (45 chambres) en bordure Ouest du site,
- D'une **station-service** (6 pompes VL, 2 pompes PL, station de lavage, borne de recharge électrique, aires de stationnement VL et PL) au centre du site,
- D'**espaces paysagers de détente et de jeux** en accompagnement de la station-service.

Principes d'aménagement du Complexe routier

⇒ *L'intégration paysagère*

La sensibilité paysagère du site, de par sa visibilité depuis 2 axes routiers majeurs, a été prise en compte dans le projet par différentes mesures de traitement paysager :

- **La création d'« *écran visuel et sonore total* »** aux extrémités Nord, Nord-Est et Sud de l'emprise du projet. Ces écrans consistent en la plantation de boisements denses de baliveaux avec des arbustes en bordure pour créer un effet « lisière ». L'objectif poursuivi est de masquer l'inter-visibilité entre le futur Complexe routier, une partie de l'A75 et les bâtiments industriels qui surplombent le site.
- **La création d'« *écran visuel et sonore ponctuel* »** sur une partie des limites Est et Ouest de l'emprise du projet. Il s'agit ici de créer des zones « tampons » le long des deux axes routiers, dans lesquels se succèdent plantations denses d'arbustes et arbres ponctuels.
- **La réalisation de vue dégagée ponctuelle** sur le Complexe routier, le long de la D909. Ces « trouées » ponctuelles doivent créer des effets de cadre ou « vitrine » destinés à valoriser un point de vue sur le ou les bâtiments.
- **L'aménagement d'un « cœur » de zone dégagé**, engazonné avec des plantations d'arbre ponctuel. Ce traitement est réservé à la partie centrale du projet, en lien avec les voies de circulation interne et les différents bâtiments qui composent le Complexe. L'effet « bosquet » recherché par les plantations d'arbres ponctuels doit notamment permettre de créer des zones d'ombrage, et d'accompagner les espaces de détente et de jeux qui seront créés.



Plan d'aménagement paysager extrait de la notice explicative du projet (Source : SCP d'architecture ALLEGRE/ESCHALIER, Apave, Atelier de Paysage Brunnera)

En lien avec les mesures vues ci-avant d'intégration paysagère, le projet prévoit également que les clôtures se fondent dans des plantations arbustives de type « haie libre » ou « bosquets naturels ». Elles seront composées de panneaux rigides ou grillagés dont la hauteur ne dépassera pas 2m, avec ponctuellement des parties maçonnées, notamment en entrée de site et lors de changement de direction des clôtures.

3.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU

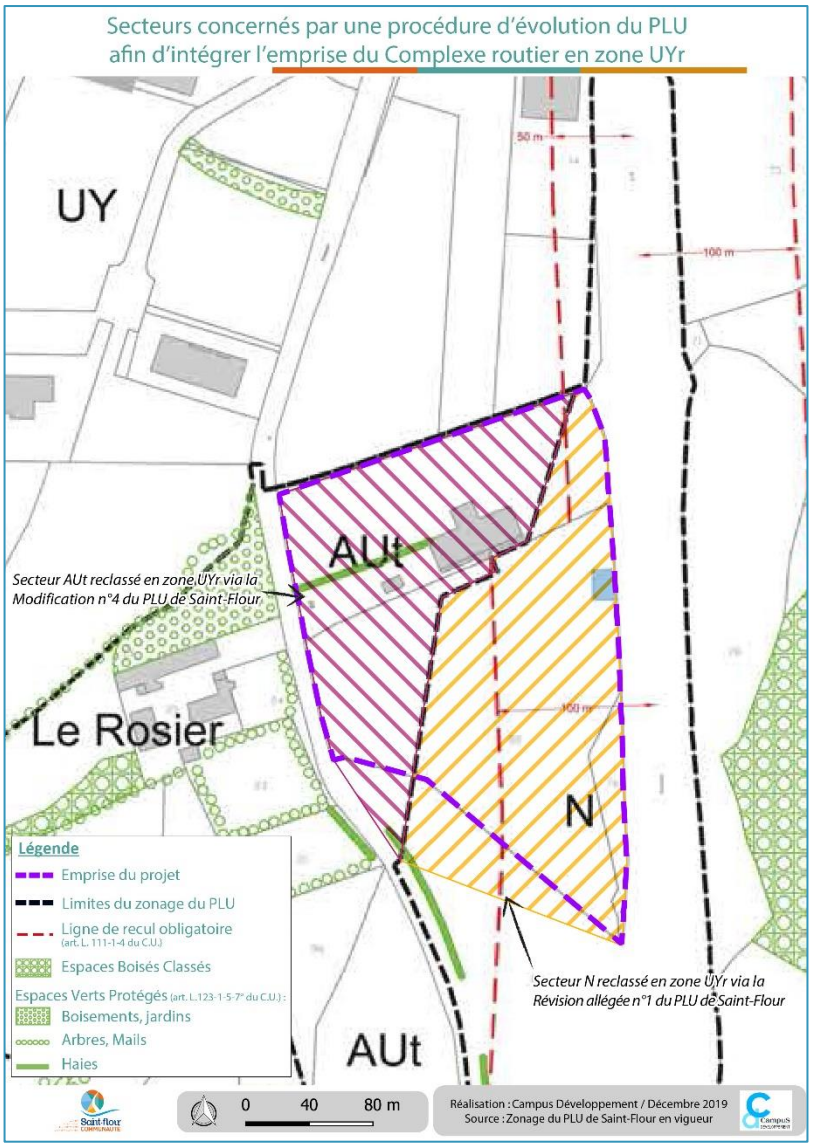
3.3.1. *Exposé des modifications apportées*

Pour rappel, l'emprise du projet de Complexe routier est à cheval sur deux zones au sein du PLU en vigueur : la zone AUt pour les parcelles AD n°99 (pour partie) et 80 (pour partie) et la zone N pour les parcelles AD n°76, 80 (pour partie) et 99 (pour partie). **Les dispositions réglementaires qui sont propres à chacune de ces zones interdisent le projet**.
Afin de permettre la réalisation de ce Complexe routier, il est nécessaire de **reclasser les terrains d'emprise du projet de la zone AUt et de la zone N vers une nouvelle zone urbaine dénommée « UYr »**, correspondant à un sous-secteur de la zone UY.
Ce reclassement en zone urbaine est motivé par la **présence de la voirie et des réseaux** qui desservent déjà l'emprise du projet. Un sous-secteur à la zone UY est créé afin d'**encadrer davantage la vocation des activités qui pourront s'implanter dans la zone**. Ainsi, **la zone UYr aura pour vocation d'accueillir des activités de commerces, de services et hôtelières en lien avec les axes routiers majeurs que sont l'A75 et le contournement de St-Flour**.

Sur la forme, ce reclassement d'une zone à urbaniser (AUt) et d'une zone naturelle (N) vers une même **zone urbaine UYr requiert**, de par leur nature, **deux procédures distinctes pour faire évoluer le zonage du PLU**, à savoir :

- **Une procédure de Révision allégée pour le reclassement d'une partie de la zone N vers la zone UYr**, soit une réduction d'une zone naturelle (conformément aux articles L153-31 et suivants du code de l'urbanisme). Cette procédure dite de « Révision allégée n°1 » fait l'objet de la présente note de présentation.
- **Une procédure de Modification pour le reclassement d'une partie de la zone AUt vers la zone UYr** (conformément aux articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme). Cette procédure dite de « Modification n°4 » est menée conjointement à la présente Révision allégée, mais elle fait l'objet d'un dossier distinct.

Il est à noter que la zone UYr s'étendra sur une emprise plus importante que celle du projet de Complexe routier (55°383m² au total), afin d'harmoniser le tracé des limites du zonage mais également pour ne pas créer à terme une enclave en zone AUt sur la parcelle AD n°83, qui est séparé du reste de la zone AUt par la D 909.



Par ailleurs, **la protection au titre des espaces verts de la haie, localisée dans le prolongement du bâti existant, est supprimée** via la présente procédure de révision allégée. Les enjeux de préservation de cette haie arbustive étant moindre par rapport à l'opportunité que représente la reconversion de la friche de l'ancienne discothèque.

Enfin, **les dispositions réglementaires applicables à la zone UY sont mises à jour** avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) du 24 mars 2014 qui a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS).
Les dispositions de l'article UY 14, instituant un coefficient d'occupation des sols, sont donc supprimées.

3.3.2. Les pièces modifiées

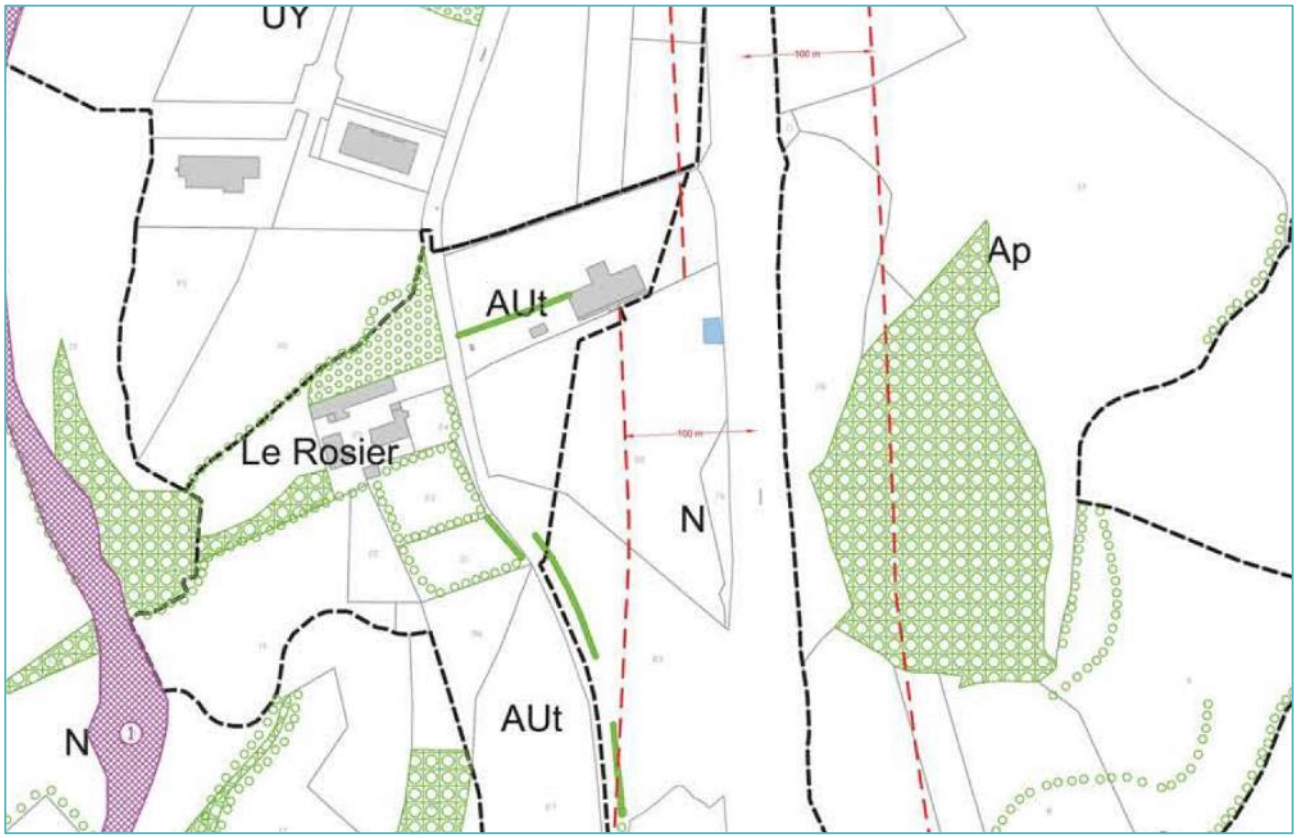
⇒ *Modifications apportées au Règlement graphique*

Les modifications du règlement graphique sont les suivantes :

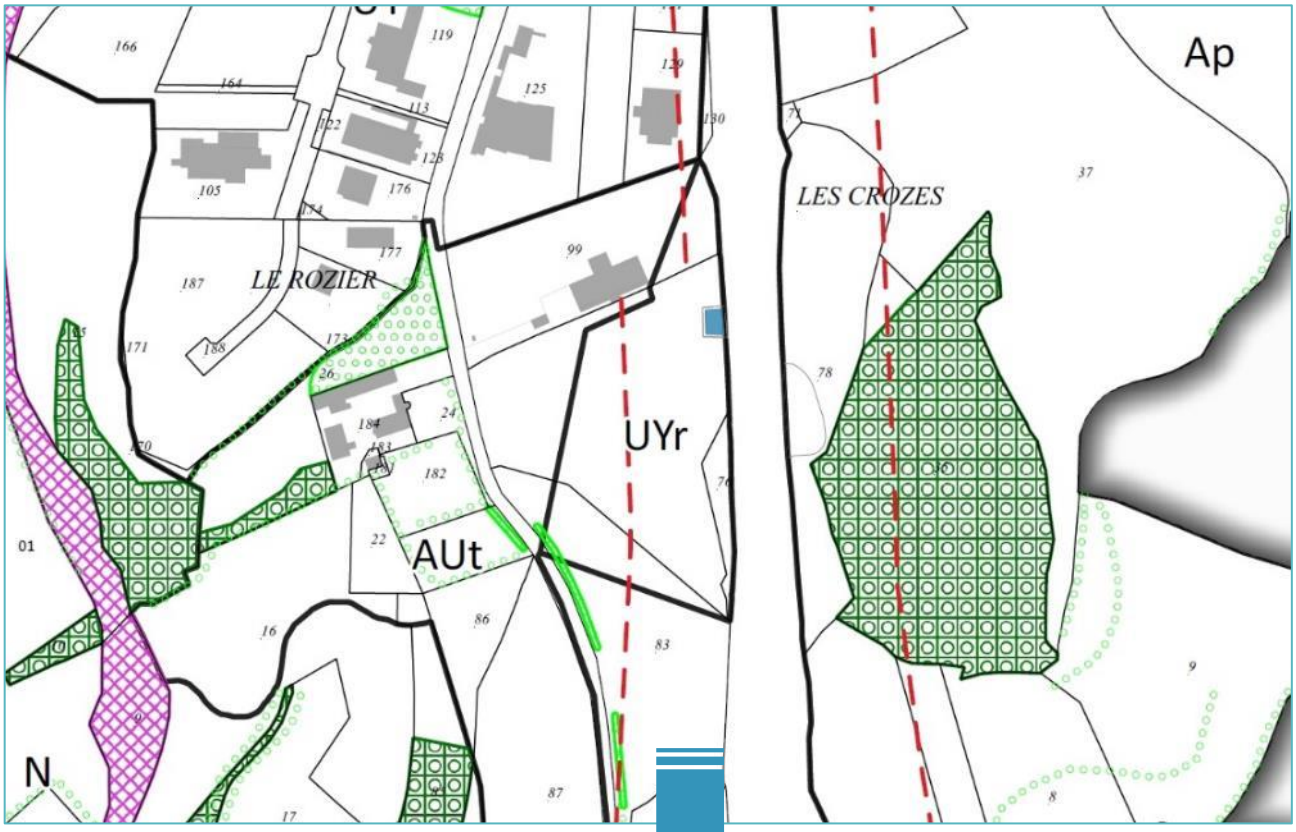
- Reclassement en zone UYr des parcelles cadastrées section AD n°76, 80 (pour partie), 83 (pour partie) et 99 (pour partie), actuellement classées en zone N dans le PLU en vigueur, et représentant une superficie totale de 30°448 m².
- Suppression de l'Espace Vert Protégé (haie) sur la parcelle AD n°99.

Ces évolutions modifient donc le Règlement graphique du PLU de Saint-Flour et plus précisément la pièce « 4-a Planche Nord » dans le dossier de PLU.

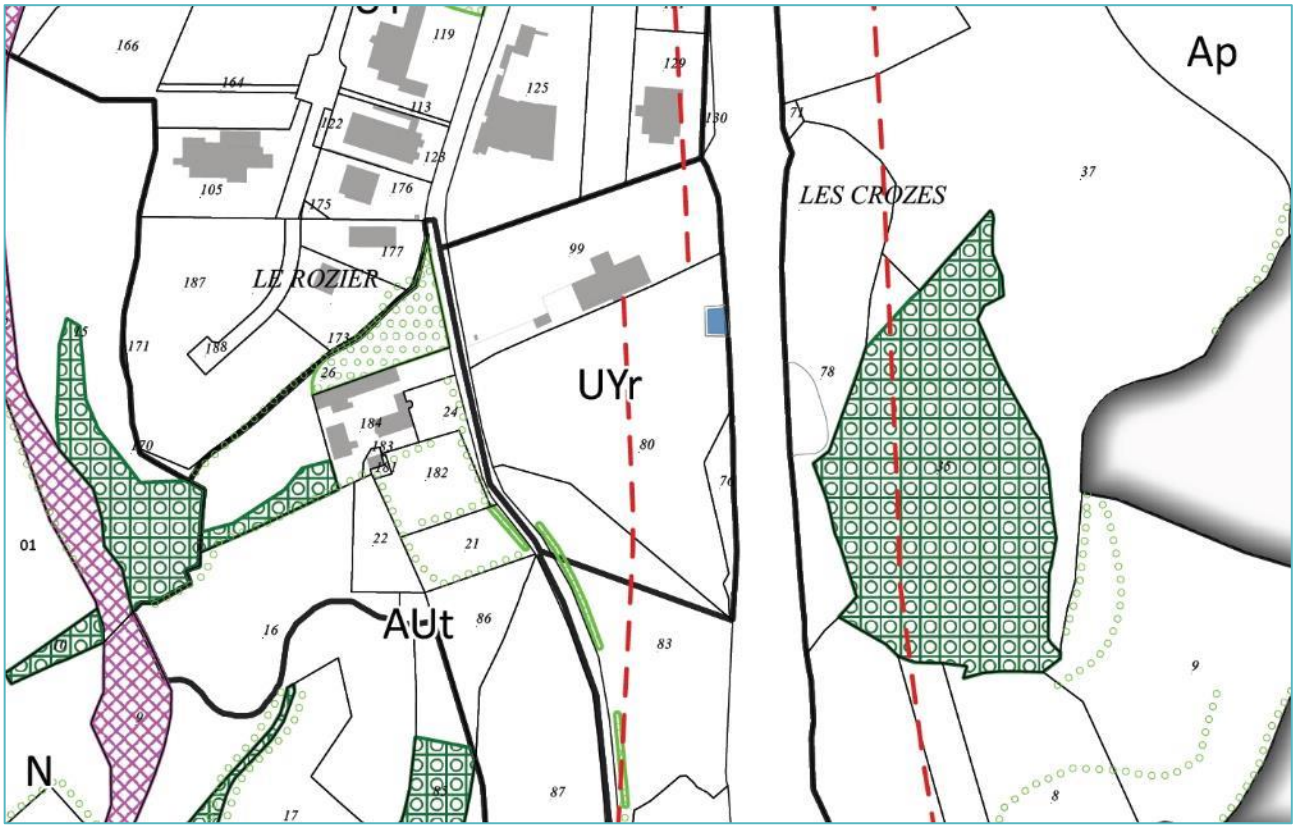
Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU :



Extrait du zonage après révision allégée n°1 du PLU :



Extrait du zonage du PLU à terme (après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement) :



⇒ *Modifications apportées au Règlement écrit*

La création d'un sous-secteur à la zone UY, dénommé UYr, nécessite de consigner, au sein du Règlement écrit du PLU, les dispositions réglementaires propres à la zone créée.
Ainsi, le préambule de la zone UY et les articles UY1 et UY2 sont modifiés.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Révision allégée n°1 apparaissent en bleu dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
CARACTERE DE LA ZONE *La zone UY regroupe tous les secteurs d'activités liés à l'artisanat et à la petite industrie.* *Elle comprend :* - *Le secteur UYa correspondant à la zone d'activités de la Florizane.* - *Le secteur UYb correspondant à Fontlong* - *Le secteur UYp secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)* - *Le secteur UYt correspondant à la zone d'activités du Fromental*	***CARACTERE DE LA ZONE*** *La zone UY regroupe tous les secteurs d'activités liés à l'artisanat et à la petite industrie.* *Elle comprend :* - *Le secteur UYa correspondant à la zone d'activités de la Florizane.* - *Le secteur UYb correspondant à Fontlong* - *Le secteur UYp secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)* - *Le secteur UYt correspondant à la zone d'activités du Fromental* - *Le secteur UYr correspondant au secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier*
RAPPELS *1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.* *2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.* *3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.* *4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.* *5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*	***RAPPELS*** *1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.* *2. Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.* *3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.* *4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.* *5. Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*
Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent. *Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III (voir plan, réglementaire) s'appliquent :* *- Z1 : 260 m « risque mortel »* *- Z2 : 290 m « risque moindre »* *- Z3 : 500 m « bris de verre »*	*Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.* *Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III (voir plan réglementaire) s'appliquent :* *- Z1 : 260 m « risque mortel »* *- Z2 : 290 m « risque moindre »* *- Z3 : 500 m « bris de verre »*

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
- Les logements, sauf logement de fonction ou de gardiennage
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sauf en secteur UYt
- Le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- Les maisons mobiles, HLL, PRL,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf :
  - si la superficie est inférieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2,00 m.
  ou
  - si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.
  Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.
• De plus, sont interdits
• En secteur UYa, les logements de toute nature sont interdits.
• En secteur UYb, les installations qui nécessitent un stockage de produits ou matériaux en extérieur, d'engins ou de véhicules autres que celles des employés ou de la clientèle.
• En secteur UYt, les entrepôts sont interdits
• En secteur UYp, les installations autres que les installations de stockage et de traitement ou de transformation des granulats.
[…]
	ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
	Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :
	- Les logements, sauf logement de fonction ou de gardiennage
	- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sauf en secteur UYt et UYr
	- Le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
	- Les maisons mobiles, HLL, PRL,
	- L'ouverture et l'exploitation de carrières
	- Les affouillements et exhaussements du sol sauf :
	  - si la superficie est inférieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2,00 m.
	  ou
	  - si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.
	  Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.
	• De plus, sont interdits
	• En secteur UYa, les logements de toute nature sont interdits.
	• En secteur UYb, les installations qui nécessitent un stockage de produits ou matériaux en extérieur, d'engins ou de véhicules autres que celles des employés ou de la clientèle.
	• En secteur UYt, les entrepôts sont interdits
	• En secteur UYp, les installations autres que les installations de stockage et de traitement ou de transformation des granulats.
	• En secteur UYr, les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets …
	[…]

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - En UY et UYb les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment artisanal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone. - Toute construction ayant été l'objet d'une autorisation de démolir peut être autorisée à être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc.), dans les cinq ans suivant l'arrêté autorisant la démolition. <u>En secteur UYp : risque Seveso :</u> les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent. Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).	**ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES** Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - En UY, UYb et UYr les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment principal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone. - Toute construction ayant été l'objet d'une autorisation de démolir peut être autorisée à être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc.), dans les cinq ans suivant l'arrêté autorisant la démolition. - En UYr, les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère. - En UYr, les constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles présentent un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone. <u>En secteur UYp : risque Seveso :</u> les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent. Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10). Le COS est fixé à 0,7.	**ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).** Sans objet.

3.4. Actualisation de l'évaluation environnementale

3.4.1. Contexte général

La richesse paysagère de Saint-Flour repose autant sur la dimension culturelle de la commune (label Pays d'Art et d'Histoire) que sur son patrimoine naturel (biodiversité, géologie, grands paysages…). Le territoire communal se divise en trois types d'unités paysagères : les **vallées encaissées aux versants boisés**, le **plateau basaltique ou planèze de Saint-Flour** et les **plateaux ondulés et bocagers**.

La diversité des paysages naturels est soutenue et structurée par les aménagements anthropiques, culturels et historiques.
L'agriculture est le vecteur principal d'une homogénéité entre ces paysages, notamment à travers la préservation de prairies permanentes qui ouvrent les paysages et permettent des vues de qualité. De même, le bocage structure le paysage et fait le lien entre les zones semi-naturelles et celles plus urbanisées, tout en maintenant des corridors écologiques utiles à de nombreuses espèces.

Le patrimoine naturel de Saint-Flour est d'ailleurs riche et diversifié et en assez bon état de conservation. Sa valeur est reconnue par **l'inscription de plusieurs sites de la commune au réseau Natura 2000** (ZPS n° FR8312005 « Planèze de Saint-Flour » et ZSC n°FR830232 « Affluents rive droite de la Truyère amont ») ainsi qu'aux inventaires ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique faunistique et Floristique) de type I et II.

L'altitude moyenne élevée (992m à 769 m) et la **mosaïque de milieux favorisent une diversité faunistique remarquable qui subsiste dans les secteurs moins urbanisés de la commune**. La connexion entre les différents sites à forte naturalité (Gorges de la Truyère, Planèze de Saint-Flour) et la préservation de certains habitats sur des surfaces encore importantes conditionnent le maintien de cette biodiversité. Le territoire de Saint-Flour est particulièrement intéressant pour certaines espèces **d'oiseaux** (avifaune nicheuse, espèces migratrices, rapaces…) en raison de sa situation géographique particulière et des milieux ouverts que la commune a su préserver. D'autres **espèces patrimoniales** subsistent également dans les cours d'eau et les zones humides ou dans le réseau bocager (loutre, écrevisse à pattes blanches, chauve-souris, libellules, batraciens…).

D'un point de vue floristique, les habitats d'intérêt communautaires et les stations d'espèces patrimoniales sont souvent très localisés et se recoupent en partie dans certains secteurs, formant des points à forts intérêts qui se situent, sur la commune :

- Sur les affleurements basaltiques et leurs bordures
- Sur le secteur de la chaumette,
- Le long de l'Ander et sa sortie de la ville,
- Le long de la plupart des cours d'eau.

Ces habitats potentiels constituent des refuges ainsi que des corridors de déplacement indispensables pour de nombreuses espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial qui doivent être sauvegardées.

3.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude

L'emprise du projet de reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier, sur le secteur du Rozier, en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour prend place sur un périmètre très limité. Il n'aura donc aucune incidence sur les enjeux liés à des problématiques à grande échelle (climat, relief, géologie…).

⇒ *Topographie*

Panorama de la topographie de la zone d'étude

Localisé en bordure de la ZAE du Rozier-Coren et de l'Autoroute A75, le projet d'installation d'une nouvelle activité routière s'inscrit dans un environnement déjà très anthropisé.

Adossé au talus de l'autoroute, le projet s'implante sur la friche d'une ancienne discothèque et de son vaste parking. La topographie générale du site est relativement plate. Le terrain est toutefois ponctué par des micro-talus qui matérialisent les infrastructures de la zone (places de parkings, voiries, rampes d'accès à la D 909…).

Source : fr-fr.topographic-map.com

➢ **Impact du projet sur la topographie**

Le projet de Complexe routier ne va pas modifier la topographie de la zone d'étude. Il va exploiter les surfaces déjà terrassées lors de l'aménagement initial du secteur. **Les impacts du projet sur la topographie de la zone d'étude sont donc faibles à nuls.**

⇒ ***Hydrologie***

Aucun captage d'eau n'est localisé à proximité ou au sein de la zone d'étude.

Au même titre que le reste du territoire communal, la zone d'étude appartient au bassin versant de l'Ander, affluent de la Truyère, rivière incluse dans le bassin hydrographique Adour-Garonne. Toutefois, aucun cours d'eau n'est présent sur le secteur d'étude. **Les seuls éléments relevant de la gestion de l'eau sur le terrain d'étude sont deux bassins de pluie, implantés à l'Est de l'emprise du projet.**

Bassin de pluie autoroutier

Le revêtement du sol actuellement, en stabilisé et enrobé bitumineux dégradé, présente une imperméabilité relativement faible. Le projet de réhabilitation de la friche de l'ancienne discothèque « VIP » prévoit l'aménagement d'un parking, d'une station de lavage et d'une station essence sur le périmètre étudié. Le revêtement du sol et donc l'infiltration en eau va donc évoluer suite au projet.

Revêtement du sol : Goudron et stabilisé entre les talus

Par ailleurs, la pente générale du terrain oriente les eaux de ruissellement résiduelles qui s'écoulent vers la pointe Sud de la parcelle AD80. Des efforts devront être mis en place concernant la récupération, le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le site même. En effet, les volumes d'eau de pluie rejetés hors de la parcelle doivent être gérés pour limiter les impacts sur les parcelles aval. Des aménagements intégrant des systèmes d'infiltration des eaux de pluie (revêtement en partie perméable), de stockages et de filtration des écoulements pollués (bassins d'orage, bassins tampons, noues paysagères...) sont prévus dans le projet.

Enfin, une zone humide a été identifiée au Sud du projet sur la carte de la Trame Verte et Bleue du SCoT de Saint-Flour. Toutefois, les méthodes de détermination de l'inventaire des zones humides du SCoT sont axées sur des recherches bibliographiques. Les zonages de ces sources sont eux-mêmes essentiellement des analyses informatiques de bases de données. **Aucune zone humide n'a été identifiée sur le terrain qui par ailleurs est constitué d'une prairie de pâturage**. De ce fait, la zone a potentiellement été drainée, faisant disparaitre les caractéristiques humides de la zone.

➢ **Impact du projet sur le réseau hydrologique**

En l'absence de point de captage d'eau et de cours d'eau traversant l'emprise du projet, la création d'un Complexe routier n'impactera pas la qualité de la ressource en eau potable de la commune.

Le réseau hydrologique du terrain d'étude est uniquement composé de deux bassins d'orage. Le terrain d'étude ne présente pas d'enjeux écologiques particuliers en termes de gestion des eaux.

Le changement de revêtement du sol suite à la réalisation du projet engendrera des impacts sur la qualité des eaux de ruissellement. Les stations de lavage et d'essence sont des vecteurs potentiels de pollution particulièrement importante (produits chimiques et hydrocarbures utilisés qui se déposent au sol et peuvent être transportés par l'eau) qui fera l'objet d'un traitement particulier dans le cadre de la demande d'autorisation ICPE pour les stations-service.

Une attention particulière devra donc être apportée lors de la réalisation du projet quant à la gestion des eaux de ruissellement.

3.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude

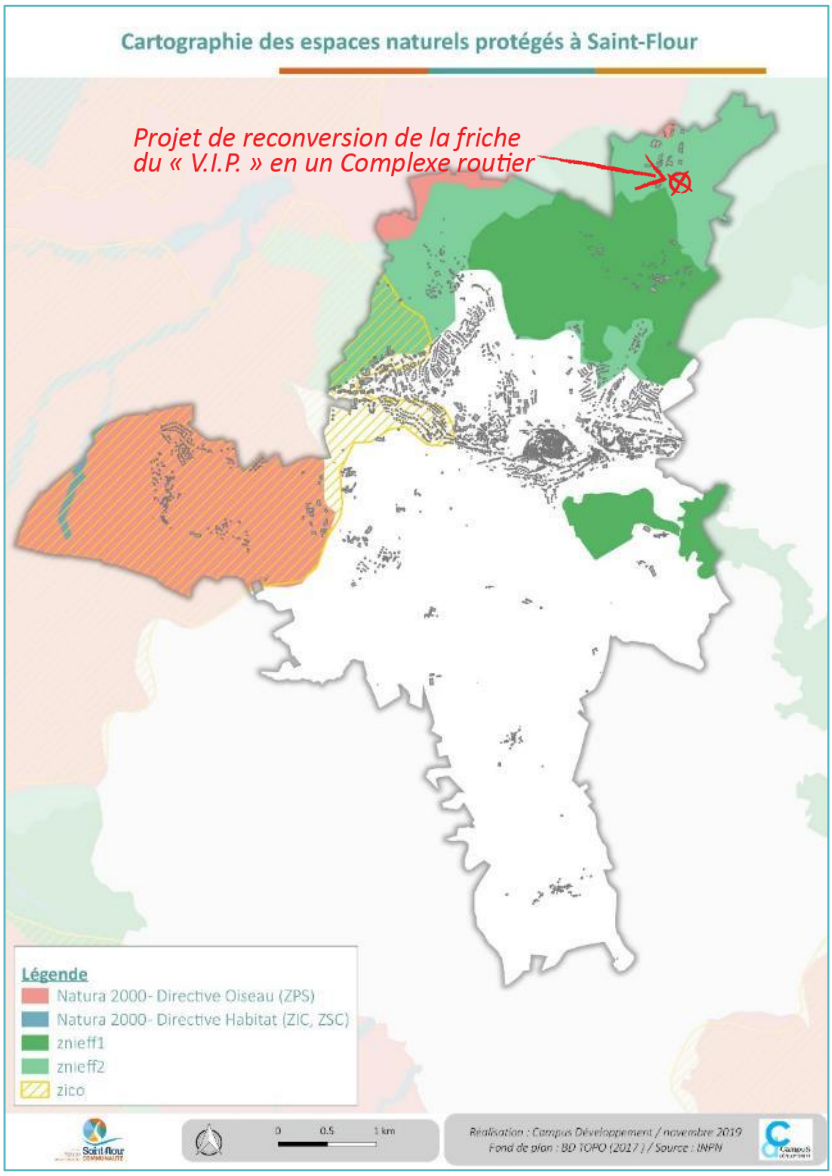
⇒ Espaces naturels protégés

L'aire d'étude est hors de tout périmètre de protection du réseau Natura 2000 (la plus proche étant la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR8312005 « Planèze de Saint-Flour » à environ 300m au Nord du terrain d'étude, mais séparée du projet par la ZAE du Rozier-Coren).

Toutefois, le projet est inscrit en bordure de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II n°830020590 « Planèze de Saint-Flour », qui s'étend par ailleurs sur 30 938 ha et concerne 26 communes.

Les critères d'intérêts de la zone sont exclusivement patrimoniaux, recensant les espèces déterminantes dans différents groupes taxonomiques (*Crustacés*, *Mammifères* (loutre), *Odonates* (libellules), *Oiseaux* et *Orthoptères* (criquet) pour la faune, *Phanérogames*, et *Ptéridophytes* pour la flore).

Au regard des milieux présents sur la zone d'étude, seuls les odonates, oiseaux, orthoptères, et les phanérogames (type de plante à fleurs) sont susceptibles d'être observés sur la zone d'étude.



Pour rappel :

« *L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire, sur l'ensemble du territoire national, des* ***secteurs de plus grands intérêts écologiques*** *abritant la biodiversité patrimoniale dans la perspective de* ***créer un socle de connaissance mais aussi un outil d'aide à la décision*** *(protection de l'espace, aménagement du territoire).*

On distingue deux types de ZNIEFF :

- *les ZNIEFF de type I : espaces homogènes écologiquement, définis par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Ce sont les zones les plus remarquables du territoire ;*
- ***les ZNIEFF de type II : espaces qui intègrent des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que les milieux alentours.»***

(Présentation de l'inventaire ZNIEFF par l'Inventaire National du Patrimoine Naturel : INPN).

➢ **Impact du projet sur les espaces naturels protégés**

Le projet de Complexe routier n'impacte aucune zone Natura 2000 mais est inclus dans la ZNIEFF de type II « Planèze de Saint-Flour ».

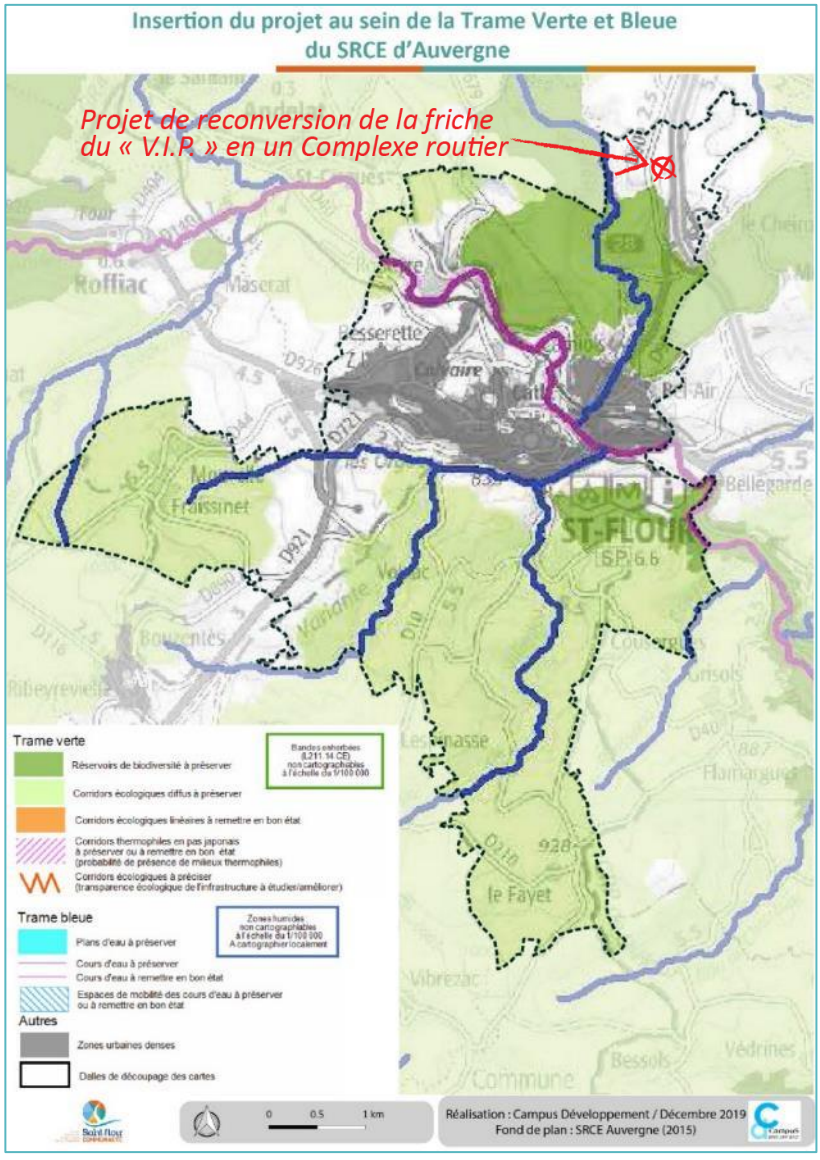
Toutefois, implanté sur un terrain anciennement anthropisé, bordé de part et d'autre par des axes routiers et juxtaposant une zone industrielle, le terrain n'est pas particulièrement favorable à un fonctionnement écologique adapté aux espèces patrimoniales. Aussi, une fréquentation de la zone par les groupes taxonomiques ciblés ci-dessus étant peu probable, **les impacts du projet seront très faibles voire nuls sur les espaces protégés.**

⇒ *Les corridors écologiques*

Assurer la préservation des territoires bénéficiant d'une richesse écologique n'est pas suffisant pour assurer la préservation des populations animales et végétales qui s'y trouvent. En effet, ces populations ont besoin de se déplacer pour assurer l'accomplissement de leur cycle de vie (par exemple déplacement journalier pour se nourrir, saisonnier pour la reproduction, voir sur une échelle de temps beaucoup plus longue pour les plantes).

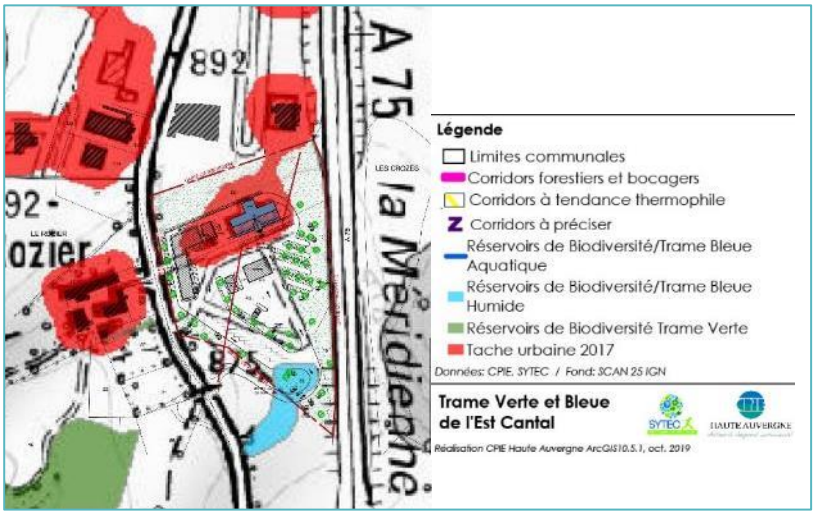
Les corridors écologiques sont des espaces qui assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité, en offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement. Ces corridors écologiques peuvent être terrestres ou aquatiques : c'est la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Auvergne, arrêté par le préfet de Région le 7 juillet 2015, définit le cadre général de la Trame verte et bleue. Sur l'extrait du SRCE ci-contre, on constate que **le projet de création d'un Complexe routier en lien avec l'autoroute A75 et le contournement routier de Saint-Flour est situé en dehors de la trame Verte et Bleue et de tout corridor écologique régional.**



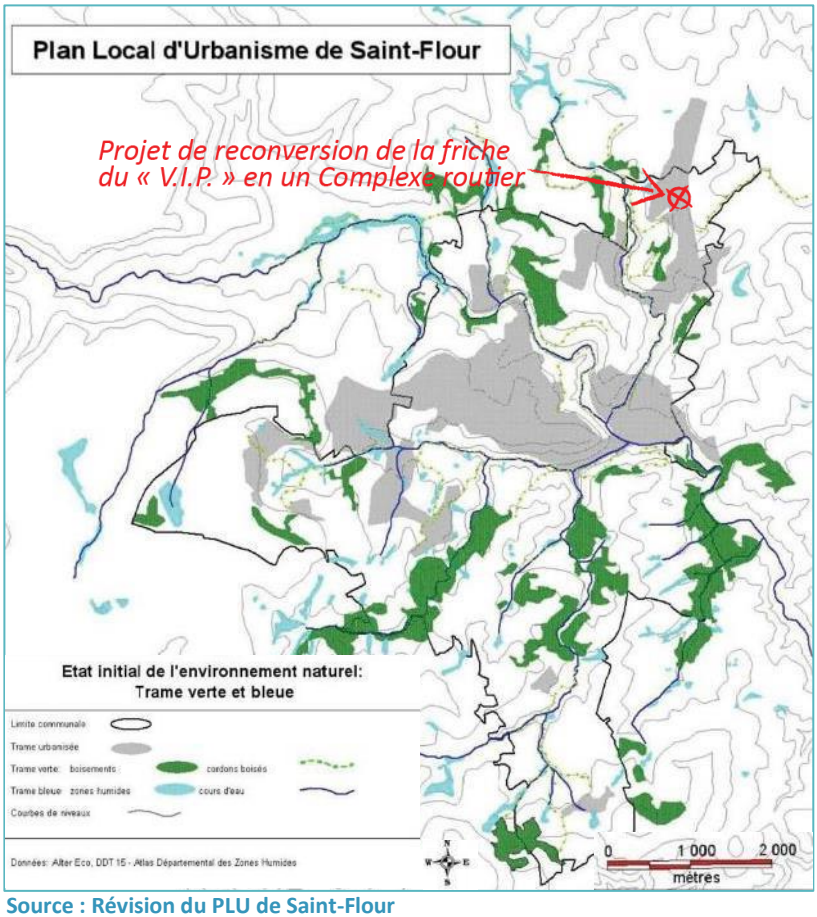
Si le SRCE aborde les grandes continuités écologiques (et leur réservoir de biodiversité) à une échelle régionale, la TVB est également déclinée à une échelle plus locale dans le SCoT et les documents d'urbanismes tels que le PLU.

Le SCoT de l'Est-Cantal, arrêté le 8 novembre 2019, classe également l'emprise du projet hors de toute trame verte. Une petite partie de la pointe Sud du parking a toutefois été inscrite en zone humide de taille réduite d'après le SCoT. Toutefois, leurs inventaires des zones humides ont été réalisés en croisant différentes sources identifiant les zones humides sur le territoire (inventaire DDT, pré-inventaire CD15, PNR, SIGAL...), inventaires qui ont eux-mêmes été déterminés pour partie par analyse informatique de différentes données (topographie, carte des sols, modélisation hydrographique, analyse de la photo aérienne...). **Après vérification sur le terrain, il s'avère que la zone identifiée par l'atlas est une parcelle agricole (potentiellement drainée) mais n'est pas une zone humide.**



Superposition du plan masse du projet avec la carte de la TVB du SCoT Est Cantal

Enfin, dans le PLU, la déclinaison la plus locale de de la TVB**, le terrain d'étude du projet de Complexe routier est compris en intégralité dans la trame urbaine communale, hors de toute trame verte ou bleue ou de leurs corridors écologiques associés.**



Source : Révision du PLU de Saint-Flour

➢ **Impact du projet sur les corridors écologiques**

Le travail de terrain a permis de confirmer l'inexistence de la zone humide localisée par l'inventaire des zones humides du SCoT, réalisée par croisement de données numériques. Le projet de Complexe routier est donc exclu des trames vertes et bleues de référence, autant à l'échelle régionale (SRCE) qu'à l'échelle locale (SCoT, PLU). **Aucun corridor écologique n'est par conséquent impacté par le projet.**

⇒ *Milieu naturel*

Bordé à l'Est et à l'Ouest par les réseaux routiers (A75, D 909), au Nord par la zone industrielle du Rozier-Coren et au Sud par des champs, le projet de Complexe routier se trouve à l'interface de différents milieux aux intérêts écologiques variés. Située en lieu et place de la friche de l'ancienne discothèque du VIP, l'emprise même du projet se situe sur un secteur largement anthropisé mais dont l'activité a cessé en 2007.

Le projet de révision allégée prévoit le changement de vocation de 3 ha de zones naturelles en zones à vocation d'activités au titre du PLU. Le secteur impacté par cette procédure peut être décomposé en trois zones largement impactées par l'activité humaine :

- Au Nord et à l'Est par un **coteau faiblement végétalisé** en bordure de l'autoroute et par deux bassins de rétention des eaux de pluie. Ce coteau est recouvert par une strate végétale herbacée et arbustive. Il est traversé par des barrières grillagées, protégeant l'accès à l'autoroute et aux bassins, fragmentant le milieu.

- Au centre par **l'ancien parking** de la boite de nuit. Organisé en arborescence, ce parking est recouvert de stabilisé et de goudron sur la majorité de sa surface. Les espaces de stationnement sont agrémentés d'îlots végétalisés où la strate herbacée est prédominante. On retrouve toutefois ponctuellement des arbres et arbustes comme le chêne central du parking, en limite de la zone de révision allégée.

- Au Sud par une **prairie permanente** destinée à l'alimentation d'animaux (pâturage ou fauche). Bordée de part et d'autre par le réseau routier, cette parcelle de 29420 m² est déconnectée de tout corridor écologique notable.

Le projet prévoir une végétalisation plus importante de ces espaces en bordure de terrain (plantation de baliveaux et arbustes) pour habiller le talus et créer un écran visuel et sonore entre le projet et le réseau routier. Au centre du projet, des espaces dégagés et engazonnés seront conservés, ponctuellement accompagnés de bosquets. La végétalisation des parcelles sera composée à partir d'une palette végétale d'essences locales et dans un principe de maintien de la biodiversité (végétaux mellifères et fructifères favorisant la pollinisation et la présence d'oiseaux et petits rongeurs, implantation des arbres et arbustes en bosquets non réguliers, création de zones de « prairies » champêtres...).

➢ **Impact du projet sur le milieu naturel**

L'anthropisation passée du secteur d'étude a déjà largement dégradé le milieu naturel, opération renforcée par les infrastructures routières et industrielles alentours.

- L'Est de la zone est la partie renfermant potentiellement une plus grande diversité biologique. C'est également celle qui sera le moins impactée par le projet. Compris dans la bande inconstructible des 100m de l'autoroute, aucun bâtiment ne peut s'y implanter et l'aménagement des parkings n'est pas prévu au-delà de leur emprise actuelle. La zone sera largement végétalisée (bosquets, boisements...), développant la strate arbustive sur le coteau Nord. L'intérêt environnemental de ce secteur se verra amplifié par le projet.
- L'aménagement du nouveau parking va impacter le revêtement du sol, éliminant la majorité des îlots de verdure (strate herbacée). D'autres seront toutefois créés, avec une strate arborée plus importante, diversifiant ainsi le milieu.
- Enfin, l'accès Sud du parking impactera le milieu « prairie permanente ». Toutefois, la faible superficie impactée pour le projet et la fragmentation de la parcelle par rapport aux espaces naturels alentours limitent les incidences du projet.

Les principaux lieux favorables à la biodiversité sont en partie préservés par le projet. L'aménagement et la mise en valeur des espaces verts liés à ce dernier permettront de limiter l'impact écologique du projet. Le choix d'essences végétales locales et favorisant certaines espèces animales permettront en outre de diversifier les milieux favorables à la biodiversité au sein de l'emprise du projet.

3.4.4. Le paysage

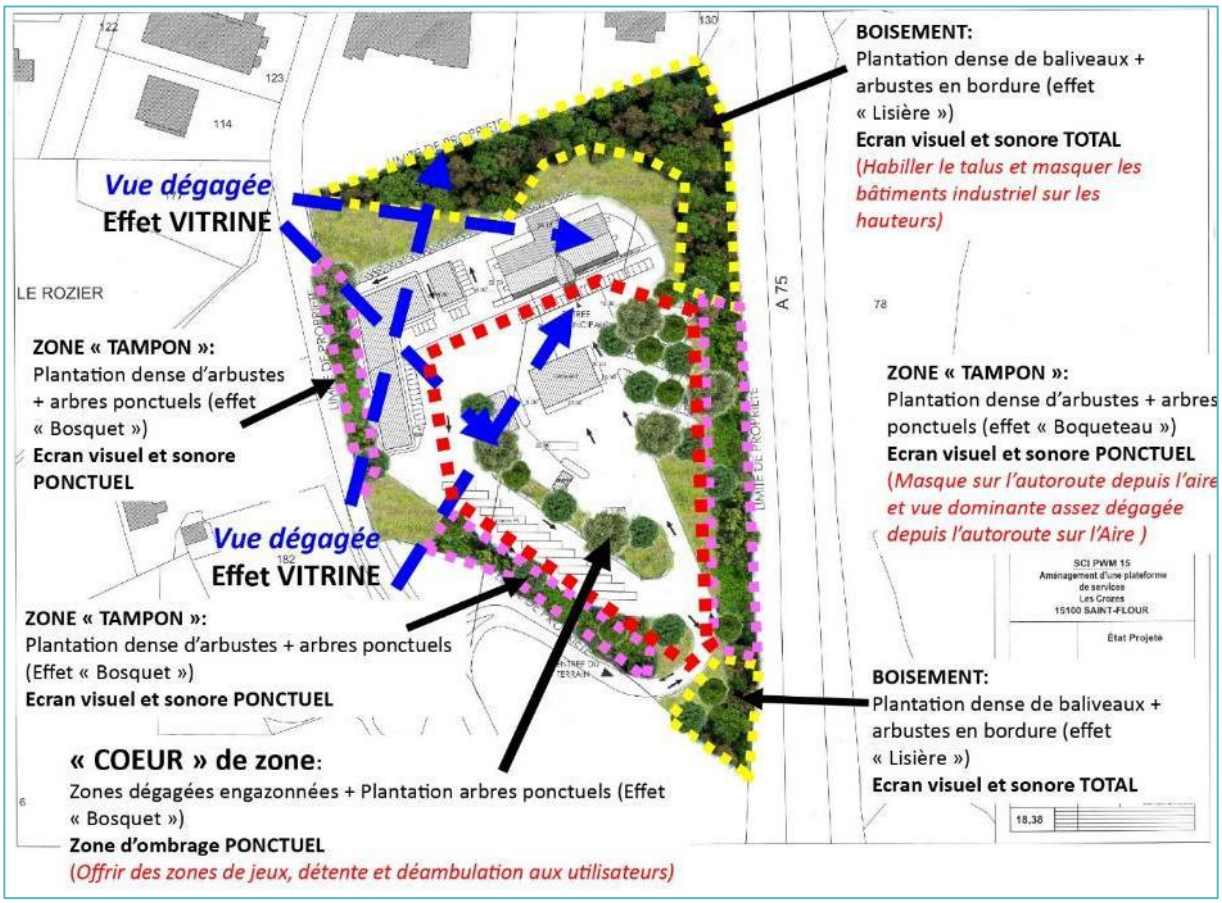
Le projet d'installation d'une nouvelle activité sur le secteur du Rozier s'inscrit en limite de secteur urbain (zone industrielle le Rozier) et en bordure de l'autoroute A75. Adossé aux talus du Sud de la zone industrielle et implanté en contrebas des réseaux routiers, le secteur d'implantation du projet, particulièrement plat, offre une vue dégagée depuis la D909 vers l'Est et le Sud.

Non concerné par le Plan Paysage de Saint-Flour Communauté (2017), les enjeux paysagers de la zone d'étude sont moindres, et sont principalement tournés vers la préservation des qualités paysagères et l'intégration du projet vis-à-vis de l'autoroute.

Panorama des points de vue Ouest et Sud depuis la D909

Pour garantir une intégration optimale du projet, le Complexe routier a fait l'objet d'un traitement paysager particulier, intégrant les enjeux environnementaux et paysagers du site d'implantation. Ainsi, les plantations d'arbres et arbustes en bordure de la route et sur le coteau de l'autoroute garantiront un écran visuel qui masquera le réseau routier et les bâtiments industriels depuis le Complexe routier. Dans la limite du possible, les aires de stationnement des véhicules devront également être plantées pour favoriser leur intégration paysagère et créer des zones d'ombrage auprès des véhicules.

L'aménagement a été prévu toutefois pour garantir la visibilité du complexe depuis l'autoroute (vue dominante) et des vues dégagées depuis la route D909 (effet vitrine).



Plan d'aménagement paysager extrait de la notice explicative du projet (Source : SCP d'architecture ALLEGRE/ESCHALIER, Apave, Atelier de Paysage Brunnera)

➢ **Impact du projet sur le paysage**

Le périmètre concerné par la révision allégée n°1 est implanté en contrebas des réseaux routiers qui l'encadrent et adossé au talus de la zone industrielle du Rozier-Coren. Les impacts paysagers liés à l'implantation des nouveaux équipements prévus dans le projet de Complexe routier (station essence et station de lavage) seront donc minimisés.

Par ailleurs, dans une optique de préservation paysagère du site, le talus déjà végétalisé qui borde l'A75 sera largement renforcé. Cette mesure dissimulera l'autoroute depuis le Complexe routier mais ne coupera pas la vue sur le grand paysage depuis la D909, au vu de son éloignement et des vues dégagées conservées par le projet pour garantir un effet vitrine sur le Complexe.

Ainsi, l'aménagement paysager prévu pour le Complexe routier permettra d'une part, une intégration du site dans son paysage, et d'autre part une mise en valeur relative du site au regard de la zone industrielle à proximité.

3.4.5. Les activités agricoles

Le secteur agricole représente une activité économique importante de la commune ainsi qu'un élément identitaire et paysager fort. A Saint-Flour, l'activité agricole repose essentiellement sur l'élevage.

La parcelle AD 83 est la seule parcelle incluse dans le périmètre de la procédure de révision allégée du PLU qui a fait l'objet d'une déclaration à la PAC en 2017.

Bordée de part et d'autre par des axes routiers et au Nord par la friche du « V.I.P. », elle est exploitée en « Prairie permanente - herbe prédominante ».

Le projet prévoit une voie d'accès au Complexe routier depuis le D 909 qui traverse l'extrémité Nord de cette parcelle (cf. partie 3.2 Description du projet).

Destination des terrers agricoles aux alentours du projet

➢ **Impact du projet sur les activités agricoles**

Sur la totalité de l'emprise du projet, seule l'extrémité Sud-Ouest du projet, au droit de la parcelle AD83 supporte une parcelle déclaré à la PAC en 2017.

Une partie de cette parcelle sera aménagée pour accéder au futur Complexe routier. **Toutefois, la faible surface concernée par le projet et la fragmentation déjà effective de la parcelle par les réseaux routiers limitent l'impact du projet sur l'activité agricole.**

3.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles

La préservation des boisements fait partie des enjeux du PLU de Saint-Flour, notamment pour des raisons paysagères et environnementales. Si le bois est une ressource locale exploitée sur la commune, aucun boisement n'est présent sur le site d'étude. La périphérie du projet sera par ailleurs végétalisée par des arbres et arbustes, renforçant très légèrement ce type de milieu sur le site.

➢ **Impact du projet sur les boisements**

En l'absence de boisement sur le secteur d'étude, **les impacts du projet sur la sylviculture sont nuls.** La végétalisation des coteaux par des essences arbustives aura un **impact légèrement positif sur la biodiversité associée aux milieux forestiers.**

3.4.7. Les risques naturels

La commune de Saint-Flour est incluse dans le périmètre de 2 Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN), à savoir :

- Un PPRN inondation du bassin versant de l'Ader, approuvé le 01/06/2005
- Un PPRN mouvement de terrain approuvé le 27 janvier 2012

D'après le Bureau de Recherche Géologiques et Minières (BRGM) et L'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), la zone d'étude est exposée à 4 types de risques, à savoir :

- Séisme (zone de sismicité faible sur l'ensemble du territoire communal)
- Mouvement de terrain
- Retrait gonflement des argiles
- Potentiel radon (catégorie 3)

Le site est localisé dans une zone d'aléa fort de **retrait-gonflement des sols argileux**. De plus, d'après le **PPRN Mouvement de terrain** de la commune, une partie de l'emprise du projet est classée en zone Z2B, soit à risque faible lié à un ou plusieurs aléas « mouvement de terrain ».

Le **potentiel radon**, présent sur la commune de Saint-Flour, présente un risque dans les lieux confinés (grottes, mines, bâtiments…). Il sera donc à prendre en compte dans la réalisation du projet.

Par ailleurs, on peut noter que la zone d'étude est située en dehors du zonage réglementaire du PPRN inondation.

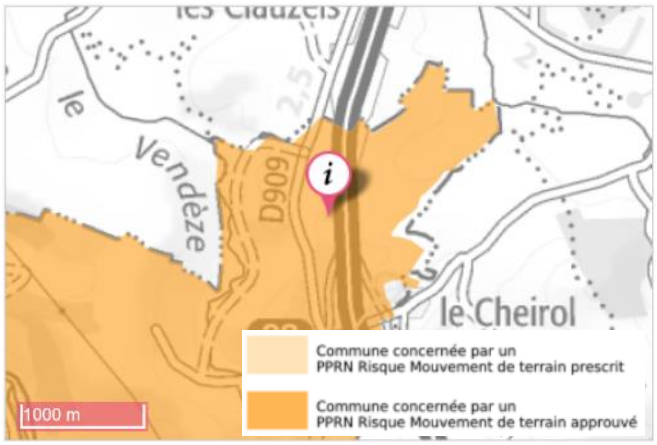
➢ **Impact des risques naturels sur le projet**

Le projet de création Complexe routier est situé hors des zones réglementaires identifiées dans le PPRi, il n'est donc pas impacté par le risque inondation. De même**, le risque sismique étant faible, son impact sur le projet est négligeable.**

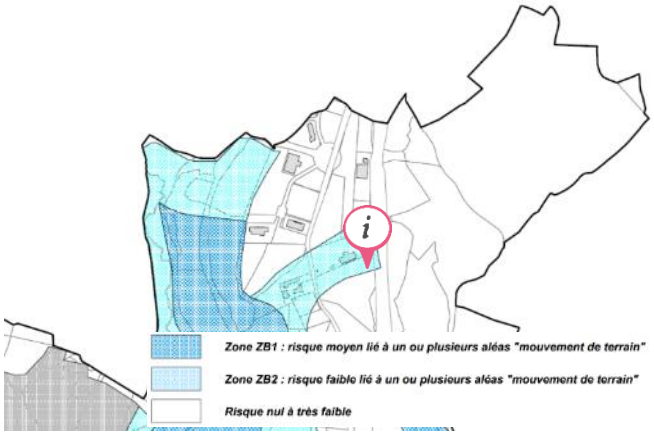
Par ailleurs, si aucun évènement de mouvement de terrain n'a été recensé aux abords du terrain du projet, les parcelles du terrain sont inscrites pour partie en aléa « **mouvement de terrain** » faible au sein du zonage du PPRN Mouvement de terrain de la commune et en aléa fort **retrait gonflement des argiles**. **Ces risques devront donc être considéré lors de la réalisation des infrastructures liées au projet** (bâtiments, stations de lavage, stations essences…), notamment à travers les recommandations pour les constructions nouvelles et les extensions de plus de 20 m2 telles qu'inscrite au PPRN Mouvement de terrain de la commune.

Enfin, **le risque radon étant également recensé sur la commune, il devra être considéré lors de la réalisation du projet**.

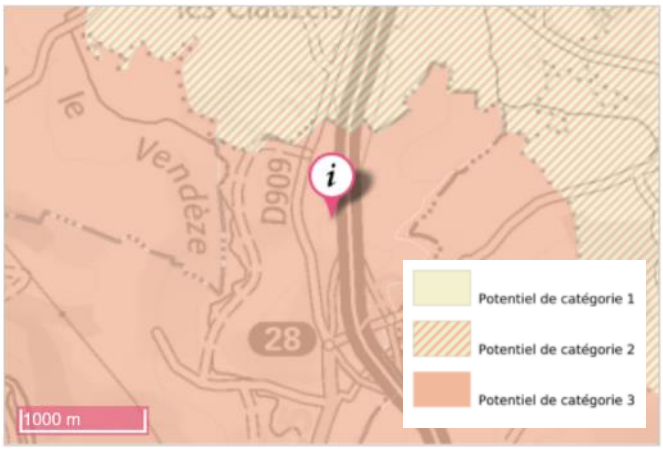
Atlas cartographique des risques naturels impactant potentiellement le projet :



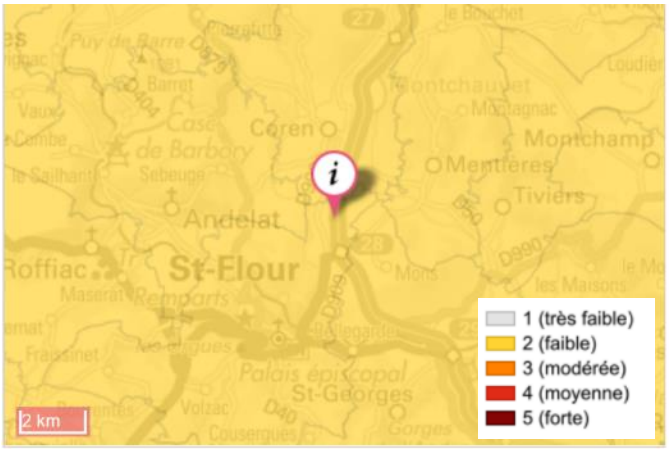
Périmètre réglementé par un PPRN Mouvement de terrain (Source : BRGM)



Zonage réglementaire des risques mouvement de terrain (Source : Carte des risques, Saint-Flour 2010)



Cartographie du potentiel radon (Source : IRSN)



Carte des risques sismiques (Source : BRGM)

Localisation du risque retrait-gonflement des sols argileux (Source : BRGM)

Zones réglementaires du PPRi en vigueur sur la commune (Source : BRGM)

3.4.8. Résumé non technique

⇒ Le projet

Le projet de reconversion de la friche d'une ancienne discothèque le « V.I.P. » en un complexe routier prend place sur un terrain d'environ 50 000m², à cheval sur deux zones du PLU en vigueur de Saint-Flour : la zone « AUt », destinée aux activités touristiques et de loisirs, et la zone « N », zone naturelle de protection des sites et des paysages, toutes deux actuellement inconstructibles.

En lien avec l'A75 et le contournement de Saint-Flour, le Complexe routier projeté proposera différents services à une clientèle locale ou de passage (routiers, itinérants) de type restauration, hôtellerie, distribution de carburant, boutique, lavage automobile... Cette opération privée constitue **une opportunité pour impulser une nouvelle dynamique sur ce site délaissé, mais idéalement desservi et connecté en termes de réseaux divers.**

D'un point de vue réglementaire, la faisabilité de ce projet repose sur le reclassement du terrain en secteur constructible « UYr » à vocation d'activité, de commerce, de services et d'hôtellerie. Ce reclassement requiert, de par la nature des deux zones impactées par le projet, deux procédures distinctes pour faire évoluer le zonage du PLU :

- Une procédure de Révision allégée pour le reclassement d'une partie de la zone N vers la zone UYr ;
- Une procédure de Modification pour le reclassement d'une partie de la zone AUt vers la zone UYr.

A noter que la zone « UYr » s'étendra sur une emprise plus importante (environ 5 000 m² supplémentaires) afin d'harmoniser le tracé des limites du zonage sans créer d'enclave en zone « AUt » au Sud-Ouest de la zone.

⇒ Les principales incidences sur l'environnement

Les incidences identifiées dans l'évaluation environnementale restent globalement modérées à faibles, notamment en raison de l'anthropisation et de la dégradation du secteur et des alentours du projet. Les mesures de préventions et de réduction prévues pour ce projet permettent toutefois de réduire les intensités des incidences négatives. Des incidences positives sont également ressorties de l'analyse des mesures envisagées pour le projet.

Ainsi, les principales incidences négatives sur l'environnement portent plus particulièrement sur :

- Le réseau hydrologique, en raison des pollutions potentielles des eaux de ruissellement par les infrastructures du projet (station de lavage et d'essence),
- Le milieu naturel, avec la destruction très limitée d'îlots de verdure et de milieu de type « prairie permanente » ;

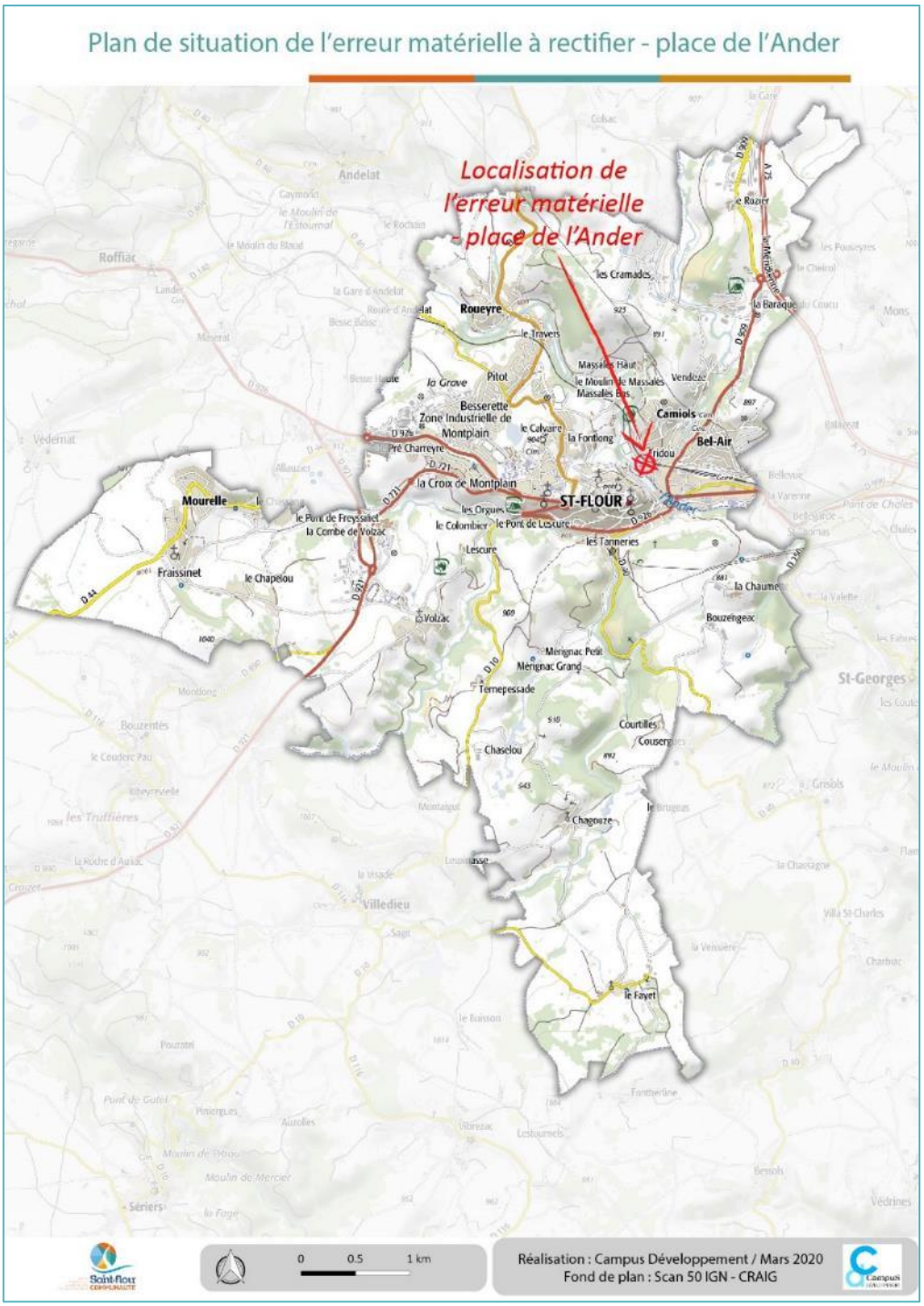
Les principales incidences positives sur l'environnement portent sur :

- L'accueil de biodiversité par une diversification des milieux d'accueil de la faune (création de milieux de type forestier et bosquet)
- L'insertion paysagère du site préservant les points de vue sur le grand paysage et limitant la perception de l'autoroute.

4. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE PLACE DE L'ANDER

4.1. Localisation de l'erreur matérielle

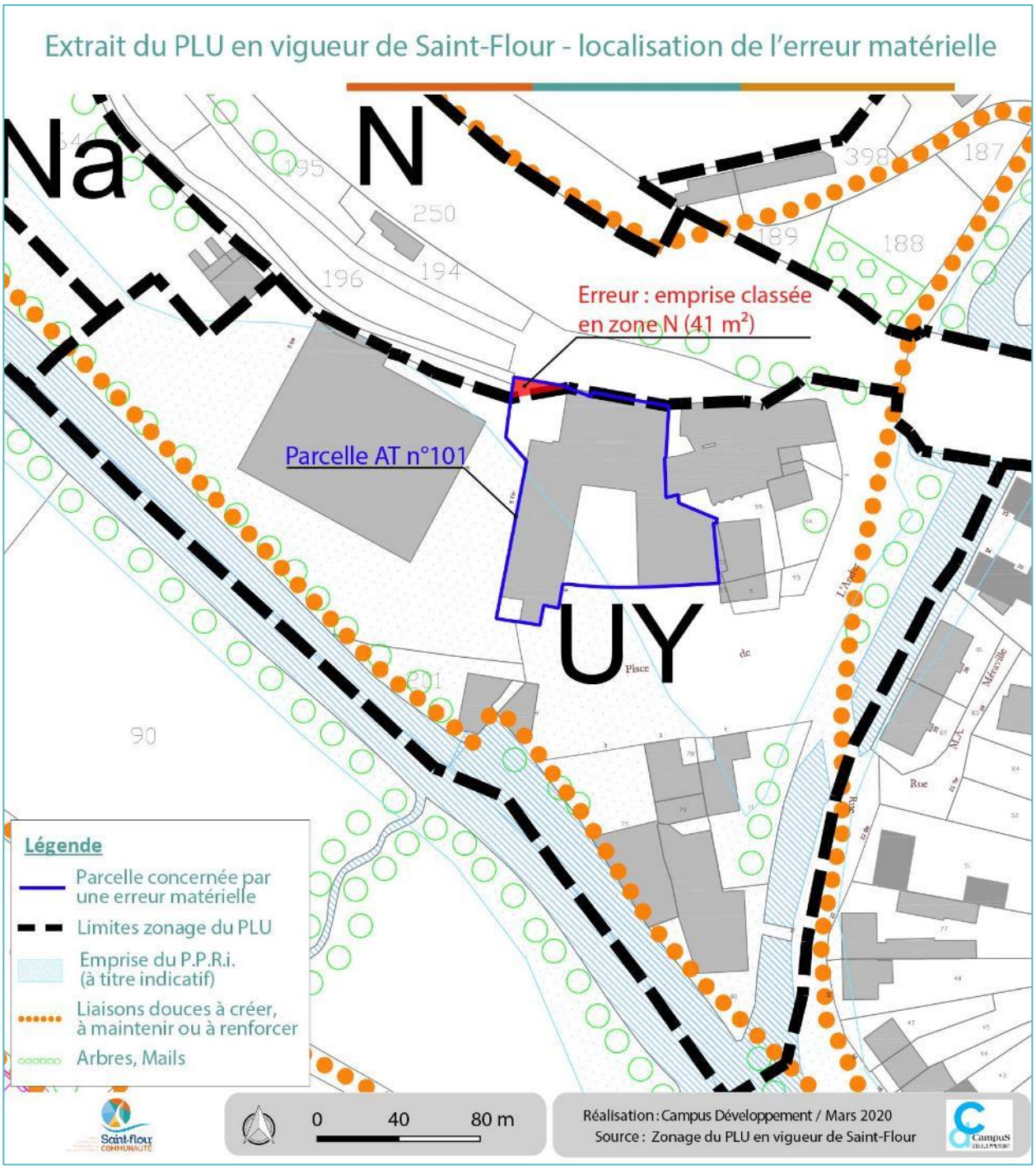
Le terrain concerné par une rectification de la délimitation du zonage suite à une erreur matérielle est situé dans la ville basse de Saint-Flour, place de l'Ander. Il s'agit de la parcelle cadastrée section AT n°101, d'une superficie de 2°295m².



4.2. Description de l'erreur matérielle

Lors de l'élaboration du PLU en vigueur de Saint-Flour, approuvé le 11 juillet 2013, **une partie du fond de la parcelle AT n°101 (représentant 41m²) a été classée en zone naturelle « N »**, alors que le reste de la parcelle est, quant à elle, classée en zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie « UY ».

Vu la localisation, le découpage morcelé du parcellaire cadastrale et la faible superficie du secteur, on peut considérer que le classement en zone N du fond de la parcelle AT n°101 est une erreur matérielle qui est survenue lors de l'élaboration du PLU. En effet, **ce classement de 41m² de la parcelle en zone N est en contradiction évidente avec les intentions de la commune** de classer l'ensemble de la parcelle en zone UY. Aussi, **la communauté de communes souhaite rectifier cette erreur** en classant l'ensemble de la parcelle AT n°101 en zone UY.



Il est à noter que **cette erreur a été détectée dans le cadre du projet de création de garages** pour la location aux particuliers (5 ou 6 box), porté par le propriétaire de la parcelle. L'implantation de ces garages est prévue adossée au mur de soutènement qui marque la limite séparative de fond de parcelle. Cette implantation est contrainte par la présence d'une porte de garage sur le bâtiment existant (cf. photo ci-contre), qui ne permet aucune autre option.

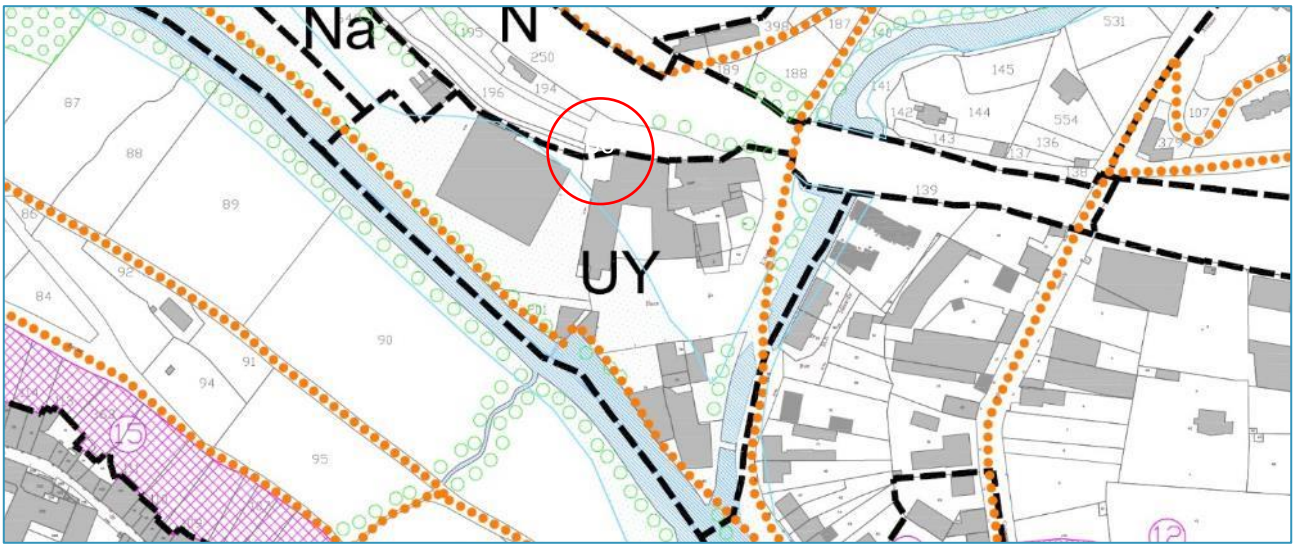
Vue sur le fond de la parcelle AT 101 depuis la voie qui le surplombe

4.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU

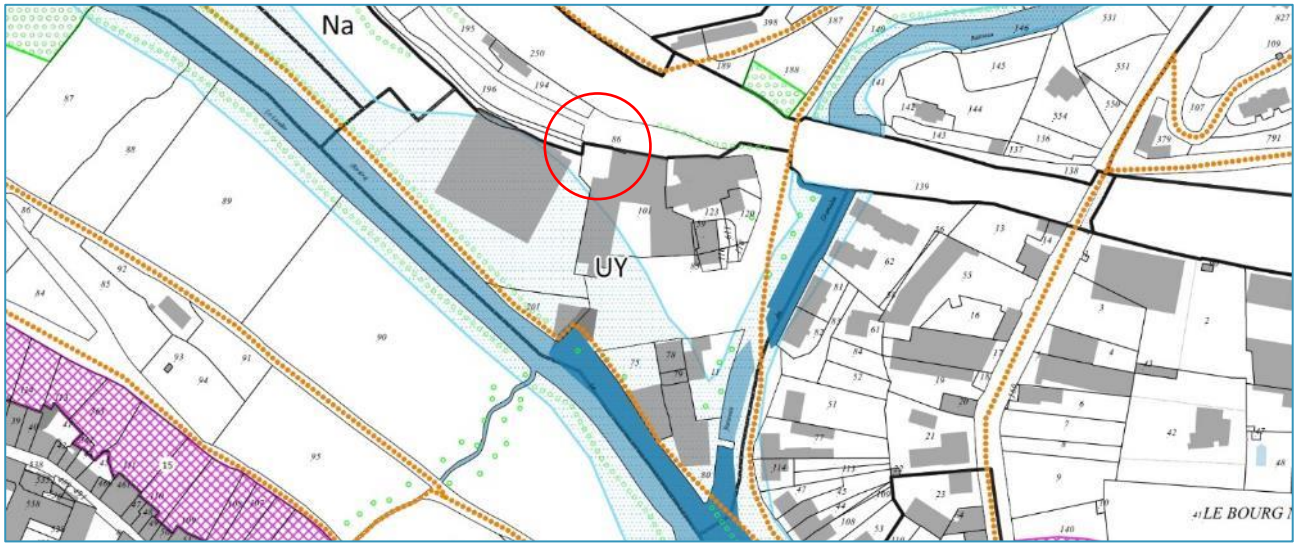
Afin de rectifier une erreur matérielle portant sur la délimitation de la zone UY, qui exclue 41m² du fond de la parcelle AT n°101, il est nécessaire de reclasser ladite emprise au sein de la zone UY.
Seul le Règlement graphique est modifié, les autres pièces du PLU ne sont pas impactées.

Ces évolutions modifient donc le Règlement graphique du PLU de Saint-Flour et plus précisément les pièces « 4-a Planche Nord », « 4-b Planche Sud » et « 4-c Planche ville de Saint-Flour » dans le dossier de PLU.

Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU :



Extrait du zonage après révision allégée n°1 du PLU :



5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La Révision allégée n°1 entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Flour. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à la Révision allégée n°1.

Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces des zones du PLU à l'issue de la révision allégée n°1 (en ha)	Différence (en ha)
UA	26.8	26.8	
UAa	8.4	8.4	
UB	42.5	42.5	
UB*	12.8	12.8	
UBb	2.6	2.6	
UC	134.4	134.4	
UC*	9.7	9.7	
UCd	0.8	0.8	
UCn	13.8	13.8	
US	**54.7**	**56.9**	**+ 2.2**
USe	3.4	3.4	
USt	2.2	2.2	
UY	79.4	79.4	
UYa	9.9	9.9	
UYb	5.9	5.9	
UYp	1.3	1.3	
UYr	**/**	**3.0**	**+ 3.0**
UYt	2.0	2.0	
Total zones Urbaines	**410.9**	**416.2**	**+ 5.2**
AU	17.7	17.7	
AUs	4.1	4.1	
AUt	10.7	10.7	
AUy	8.4	8.4	
1AU	27.6	27.6	
Total zones À Urbaniser	**68.5**	**68.5**	
A	954.0	954.0	
Ae	7.3	7.3	
Ap	423.9	423.9	
Total zones Agricoles	**1 385.2**	**1 385.2**	
N	**726.0**	**720.8**	**-5.2**
NC	3.1	3.1	
NS	2.2	2.2	
Na	10.3	10.3	
Nb	10.4	10.4	
Nc	51.5	51.5	
Ne	2.5	2.5	
Nf	20.4	20.4	
Nh	1.3	1.3	
Nj	2.1	2.1	
Ns	13.9	13.9	
Nt	6.4	6.4	
Nv	1.3	1.3	
Total zones Naturelles et Forestières	**851.0**	**845.8**	**-5.2**
TOTAL	**2 715.6**	**2 715.6**	

6. ANNEXE - RAPPEL SYNTHETIQUE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU

L'état initial de l'environnement naturaliste a été élaboré à partir d'une exploitation de la base de données naturalistes d'Alter Eco et de la LPO Auvergne, de données de terrain recueillies en 2010 et 2011 pour la présente étude visant à compléter les connaissances sur certains secteurs où peu de données étaient disponibles.

Une synthèse bibliographique des rapports d'études menées sur la commune a également été faite afin de prendre en compte l'ensemble des éléments connus. Il expose également les données environnementales issues de la DREAL Auvergne concernant les ZNIEFF et sites Natura 2000.

Les planches synthétiques ci-dessous analysent les incidences du PLU de Saint-Flour, classées selon les 7 axes principaux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Chaque planche détaille l'état actuel de la commune, les objectifs visés, le projet / les actions de la collectivité / leur traduction dans le PLU, la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU, et les incidences de chaque thématique sur l'environnement.

1 - St FLOUR, VILLE POUR HABITER, VIVRE AU QUOTIDIEN

Etat initial / Etat actuel

Saint-Flour en tant que ville centre de la communauté de communes du Pays de Saint-Flour, pôle structurant du territoire, doit accueillir de nouvelles familles et répondre aux besoins croissants en matière de logements locatifs et d'accession à la propriété, tout en favorisant la densification, le renouvellement urbain et en maîtrisant la consommation d'espaces agricoles et l'étalement urbain.

La commune estime un accroissement possible de population de 1 % annuel, soit un apport d'environ 700 habitants sur 10 ans.

Cet objectif démographique nécessite la réalisation de 300 à 400 logements (en se basant sur une moyenne de 2,2 personnes par logement), à répartir :

dans le résiduel « urbain » non bâti, constructible dans le centre ville, faubourgs, villages

dans des secteurs potentiels de « mutation » (renouvellement urbain)

en extensions urbaines maîtrisées et organisées (projets d'ensemble)

Objectifs

garantir une dynamique démographique :

- en développant une offre de logements et de terrains à bâtir diversifiée pour accueillir de nouveaux habitants dans un cadre équilibré de mixité sociale,
- en diversifiant les formes d'hébergement des personnes âgées,
- en renforçant les opérations de réhabilitation et de rénovation en centre ville (ville basse et ville haute) et dans les quartiers résidentiels,
- en apportant la qualité de vie et des services.

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

Zonages AU et 1AU autour du centre vile, des quartiers résidentiels et villages de Fraissinet, Volzac, Roueyre

Réserves pour logements sociaux

Règlement permettant la densification

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	O
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	O
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	O
Climat	NC
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	NC

Incidences positives	Incidences négatives résiduelles
La densification urbaine diminue la consommation d'espace naturel.	L'augmentation de la population dans les villages entraîne des pollutions (transport) nuisances sonores et lumineuses

Bilan

La limitation de l'extension des lotissements dans les villages déjà urbanisés et en continuité du bâti existant modère les incidences négatives sur les milieux naturels et paysagers

2 - St FLOUR, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT

Etat initial / Etat actuel

Saint-Flour constitue le pôle fédérateur et dynamique du territoire intercommunal et le centre d'attraction du Pays de Saint-Flour Haute Auvergne, comme ville d'équipements, de commerces, d'activités, d'emplois et d'accueil.

Objectifs

La commune doit garantir une dynamique économique fondée sur le développement des échanges :

en requalifiant et dynamisant les pôles commerciaux et artisanaux

en renforçant l'armature commerciale et artisanale par l'extension ou la création de zones d'activités de qualité.

En confortant l'attractivité du centre historique,

En prenant en compte les besoins de déplacements et de stationnement, notamment pour rendre plus attractif la résidence en centre ancien

En renforçant les équipements et les services (santé, social, sport, loisirs, culture).

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

zonages spécifiques UY et AUY pour développement des activités : zones d'activités périphériques

règlement favorisant le maintien des activités commerciales, de services en centre ville (ville basse et ville haute)

zonages spécifiques pour les équipements et services US

réglementation adaptée aux évolutions des équipements

préservation de l'activité agricole, prenant en compte les conclusions du diagnostic agricole de la Chambre d'Agriculture

projet de parking centre ville pour optimiser, dynamiser l'activité économique du centre ville « haute »

préservation du patrimoine (ZPPAUP en cours de transformation AVAP) pour le développement du tourisme et des activités culturelles

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	O
Habitats d'espèces d'intérêt	NC
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	NC
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	O
Climat	O
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	O
Incidences positives La localisation des zones d'activité hors des secteurs naturels et paysagers sensibles.	**Incidences négatives résiduelles** Des choix qui favorisent l'usage de la voiture en ville (parking commode) et en périphérie (zones commerciales) ; pollutions
Bilan : Un confortement de l'activité économique dont l'incidence environnementale reste modérée.	

3 - St FLOUR, VILLE ETAPE

Etat initial / Etat actuel

Saint-Flour a un rôle de ville étape et d'accueil. En raison de sa richesse patrimoniale mais aussi de son exceptionnel cadre naturel, Saint-Flour fut la première ville du Cantal (et l'une des premières en France) érigée en « station de Tourisme » par décret du 13 juin 1921. Saint-Flour appartient également à un réseau de villes étapes « les Perles Vertes de l'A75 » qui assure la promotion évènementielle, du patrimoine, des activités et services ; elle est intégrée dans le pôle touristique d'excellence d'Auvergne Saint-Flour/Garabit.

La ville s'est engagée dans un important programme de requalification de sa cité,

La réalisation du centre aqualudique a positionné, sur le flanc sud de la ville, un pôle attractif accessible à la fois pour les sanflorains et pour les visiteurs.

La création du « Pays d'Art et d'Histoire » a permis d'initier une démarche intercommunale globale de mise en valeur de la Ville et plus largement du territoire sanflorain.

La promotion cohérente de la commune passe notamment par le développement touristique

Objectifs

maintenir et renforcer l'offre touristique et de loisirs :

en créant des équipements et des produits touristiques,

en développant les structures d'hébergement et d'animation de qualité,

en valorisant les produits locaux, le patrimoine,

en requalifiant les espaces publics,

en mettant en valeur le patrimoine architectural et les espaces marchands,

en créant de nouveaux secteurs d'activités touristiques et ludiques,

en préservant et en renforçant les chemins de découverte, parcours touristiques (sud ville, lien piscine / ville basse/ ville haute)

En accompagnant la mutation des anciens sièges agricoles, à valeur d'architecture traditionnelle, la transformation de l'ancien bâti agricole pour l'habitat et l'accueil.

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

préservation du patrimoine et des paysages : transformation de la ZPPAUP en AVAP

préservation des commerces en centre ville

protection de l'agriculture garante du maintien et de l'entretien des paysages

projet de développement touristique autour du centre aqualudique et du Colombier

développement des cheminements piétons, liaisons douces

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	O
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	NC
Les zones humides	NC
Ressources naturelles	NC
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	O
Climat	NC
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	O

Incidences positives	Incidences négatives résiduelles
Pas de localisation d'équipements dans les secteurs sensibles	Non significatives

Bilan

Un développement harmonieux en phase avec la mise en valeur du patrimoine (bâti, paysager, naturel) incite à sa préservation.

4 - St FLOUR, COMMUNE AU LARGE ESPACE AGRICOLE

Etat initial / Etat actuel
Saint-Flour dispose d'un vaste espace agricole dont l'activité doit être confortée et diversifiée.

Objectifs
protection et développement de 'lactivité agricole :
en préservant un juste équilibre entre les extensions urbaines et les espaces agricoles,
en prenant en compte les possibilités de création et de développement d'activités agrotouristiques, dans le respect de l'activité agricole existante,
en aménageant un pôle « centre de ressources » à Volzac.
En favorisant un regroupement de terres sous une forme respectueuse de l'environnement,
En limitant le développement résidentiel à proximité des exploitations

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :
préservation des terres agricoles
réduction des zonages constructibles sur terres agricoles sud ouest Fraissinet, ouest Champs de Barral, Nord Bel Air, Roueyre, Le Fayet, Chagouze…)
prise en compte du diagnostic et des projets agricoles
extensions des zones constructibles sur les terres agricoles « à la marge » (Fraissninet, le Chapelou)

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	NC
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	O
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	O
Climat	O
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	NC
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	NC
Incidences positives Sur les paysages et les milieux naturels (diversification en lien avec l'agriculture)	**Incidences négatives résiduelles** la pression foncière en périphérie de la ville incite à des simplifications des milieux naturels (arasement de haies, conversion des prairies en cultures…)

Bilan
L'agriculture participe de l'entretien des milieux naturels et du paysage mais le contexte est à l'intensification des pratiques.

5 - St-FLOUR, UN CŒUR DE NATURE A PRESERVER

Etat initial / Etat actuel

Saint-Flour est une ville naturelle à bien des égards : les forces de la nature sont magnifiées par sa situation géomorphologique (éperon rocheux, encaissement des gorges...) et sa situation insulaire qui la soumet aux météores (froid, vent surtout) ; malgré la minéralité de son espace bâti le végétal tapisse ses flancs et le nombril précieux que représentent les allées centrales ; Un rapace peu farouche est possesseur des airs et de rares plantes fleurissent dès que la neige se retire des rebords des lambeaux de planèzes.

Ce milieu naturel encore riche est rare dans un contexte urbain ; autant que le patrimoine bâti et architectural, il constitue un enjeu fort pour réussir un développement harmonieux, qui préserve des ressources de nature, de bien-être et de bien vivre dans la ville de demain. Il impose une mise en valeur

Objectifs

préservation et valorisation :

en œuvrant à une prise de conscience partagée par la population,

en contenant l'expansion urbaine dans les secteurs les plus fragmentés

en développant un programme de conservation des espaces les plus riches par l'acquisition, la gestion adaptée et concertée

par la meilleure protection de l'habitat des plantes protégées,

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

préservation des paysages et de l'environnement par la ZPPAUP en cours de transformation en AVAP

prise en compte des corridors écologiques et trames verte et bleue : zonages N, A, Ap

préservation des espaces sensibles « flore » : zonages N

protection des boisements et haies / corridors (EBC et EVP)

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	NC
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	O
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	NC
Climat	O
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	O
Incidences positives sur les corridors écologiques et les habitats d'espèces patrimoniales	**Incidences négatives résiduelles** Néant

Bilan

Le PLU traite le patrimoine naturel avec la même attention que le patrimoine bâti, monumental et paysager.

6 - St FLOUR, UN GRAND SITE A METTRE EN PERSPECTIVE

Etat initial / Etat actuel

La Ville de Saint-Flour dispose d'une situation exceptionnelle, par la position phare de son centre ancien sur un éperon basaltique, par la perception directe offerte depuis l'A75 et par les larges panoramas ouverts sur les paysages depuis ses principaux accès.

Objectifs

Cette disposition stratégique qui constitue un atout très fort, justifie une mise en perspective de la commune,
en mettant en valeur le patrimoine sanflorain,
en préservant l'homogénéité du milieu urbain aggloméré, l'espace rural et le paysage,
en maintenant les perspectives paysagères ouvertes sur le lointain,
en mettant en valeur les entrées de ville, notamment les accès nord et sud à la ville depuis l'autoroute A75,
en apportant une attention particulière à l'insertion paysagère des équipements d'accueil et d'animation.

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

préservation des paysages, du patrimoine et de l'environnement par la ZPPAUP en cours de transformation en AVAP
préservation des perspectives
zonages adaptés pour le développement d'équipements d'accueil et d'animation : Nt, Le Colombier
maîtrise de l'étalement urbain : réduction globale des zonages AU, 1AU

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	NC
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	NC
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	NC
Maîtrise des eaux pluviales	NC
Climat	NC
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	NC
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	O
Incidences positives sur les corridors écologiques et la trame verte	**Incidences négatives résiduelles** Non significatives

Bilan

La mise en valeur du site implique la préservation de son écrin naturel (boisement, haies, matrice agricole…)

7 - LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN APPLICATION DU GRENELLE 2 DE L'ENVIRONNEMENT

Etat initial / Etat actuel

Pour faire face aux nouveaux défis du 21ème siècle, la Ville de Saint-Flour et la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour ont souhaité intégrer le développement durable dans l'ensemble de leurs politiques publiques,

Objectifs

Une réflexion à portée intercommunale constitue un engagement à

Inscrire la commune dans une démarche intercommunale de développement durable et l'effort d'économie d'énergie ;

Mettre en oeuvre un Programme Local de l'Habitat qui réponde aux enjeux du territoire

Encourager les démarches exemplaires (éco-quartiers, jardins familiaux, etc)

Promouvoir des modes de déplacement sobres et collectifs et rationaliser les déplacements

Projet / actions de la collectivité / Traduction au PLU :

Projets de type « écoquartiers » inscrits aux OAP des zones 1AU Champs de Barral et Bel Air

Développement des liaisons douces (ER) et prise en compte de la mise en place de transports en commun

Préservation des haies, espaces verts, boisements, « zones tampons »

maîtrise de l'étalement urbain : réduction globale des zonages AU, 1AU

Enjeux	Prise en compte (Oui/Non/ Non Concerné)
Sécurité des personnes et des biens	NC
Habitats d'espèces d'intérêt	O
Les corridors écologiques	O
Les zones humides	O
Ressources naturelles	O
Maîtrise de la consommation d'espace	O
Maîtrise de la consommation d'AEP	O
Maîtrise des eaux pluviales	O
Climat	O
Nuisances sonores	O
Gestion des déchets	O
Risques naturels	O
Risques technologiques	NC
Paysages, Cadre de vie	O
Education à l'environnement	O
Incidences positives Diminution du recours aux énergies carbonées impactant le climat	**Incidences négatives résiduelles** néant

Bilan

Une approche du développement basée sur une indépendance aux consommations, une meilleure relation avec l'environnement naturel.

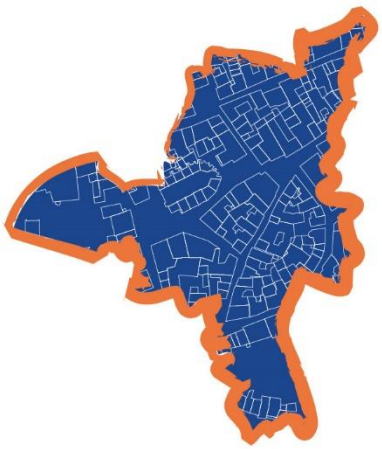
	Thématique environnementale / Objectif du PADD	Sécurité des personnes et des biens	Habitats d'espèces d'intérêt	Les corridors écologiques	Les zones humides	Ressources naturelles	Maîtrise de la consommation d'espace	Maîtrise de la consommation d'AEP	Maîtrise des eaux pluviales	Climat	Nuisances sonores	Gestion des déchets	Risques naturels	Risques technologiques	Paysages, Cadre de vie	Education à l'environnement
1	St FLOUR, VILLE POUR HABITER, VIVRE AU QUOTIDIEN	+	0	0	0	-	+/-	0	0	0	0	0	+	0	+	0
2	St FLOUR, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT	0	0	-	0	0	+/-	0	0	0	0	0	0	0	+	0
3	St FLOUR, VILLE ETAPE	0	0	0	0	-	-	-	0	0	0	0	0	0	+/-	0
4	St FLOUR, COMMUNE AU LARGE ESPACE AGRICOLE	0	+	+	+	+	+	0	0	0	+	0	0	0	+	+
5	St-FLOUR, UN CŒUR DE NATURE A PRESERVER	0	+	+	+	0	0	0	+	0	0	0	0	0	+	+
6	St FLOUR, UN GRAND SITE A METTRE EN PERSPECTIVE	0	+	+	+	+	+	0	+	0	0	0	0	0	+	+
7	LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN APPLICATION DU GRENELLE 2 DE L'ENVIRONNEMENT	+	+	0	0	+	0	0	0	+	+	0	0	0	+	+

-	Incidence négative
0	Incidence neutre
-/+	Incidence mitigée
+	Incidence positive

Domaine	Enjeux	Niveau d'enjeu pour le projet de révision
L'environnement paysager et le bâti	▪ le respect de la topographie du site ; ▪ la préservation de la qualité paysagère de l'entrée de ville ;	Modéré
Les accès et la desserte	▪ la préservation de la sécurité des accès ;	Faible
L'occupation du sol :	▪ la préservation des sols de toute pollution (gestion de l'assainissement et des eaux de ruissellement) ;	Faible
Le milieu naturel :	▪ la fonctionnalité écologique du secteur ; ▪ la préservation des ZNIEFF de type 1 et 2 ;	Faible
L'eau et l'assainissement :	▪ l'assainissement des eaux usées de la zone du projet ; ▪ la gestion des eaux de ruissellement ;	Faible
Les risques, les nuisances et les servitudes	▪ l'exposition aux nuisances sonores à proximité des infrastructures routières (RD909/A75) ; ▪ le respect des règles du PPR Mouvement de terrain et du " Site Patrimonial Remarquable ;	Faible

AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour COMMUNAUTÉ



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Flour

DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT

(ARTICLES L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME)

MODIFICATION N°4 ET REVISION ALLEGEE N°1 DU PLU DE SAINT-FLOUR

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE
Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Révision allégée n°1 du .....
Modification n°4 du .....

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

Sommaire

1. Contexte règlementaire ***2***

2. Justification des secteurs concernés ***3***

2.1. Extension de la ZAE intercommunale de Volzac **4**

⇒ Description du projet 4

⇒ Les choix de développement 5

⇒ Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour 6

⇒ Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la modification n°4 6

⇒ Schéma de principe de l'OAP de la zone 1AUy « extension de la ZAE de Volzac » 7

⇒ Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU 8

2.2. Reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier **9**

⇒ Description du projet 9

⇒ Les choix de développement 13

⇒ Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour 13

⇒ Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement 14

⇒ Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU 15

2.3. Création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs **16**

⇒ Description du projet 16

⇒ Les choix de développement 20

⇒ Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour 21

⇒ Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la révision allégée n°1 21

⇒ Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU 22

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

A compter du 1er janvier 2017, **dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Saint-Flour**, les zones à urbaniser « strictes », naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L. 142-4 du Code de l'Urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :
1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;
4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. […] »

Toutefois une dérogation est envisageable selon l'article L.142-5 : *« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

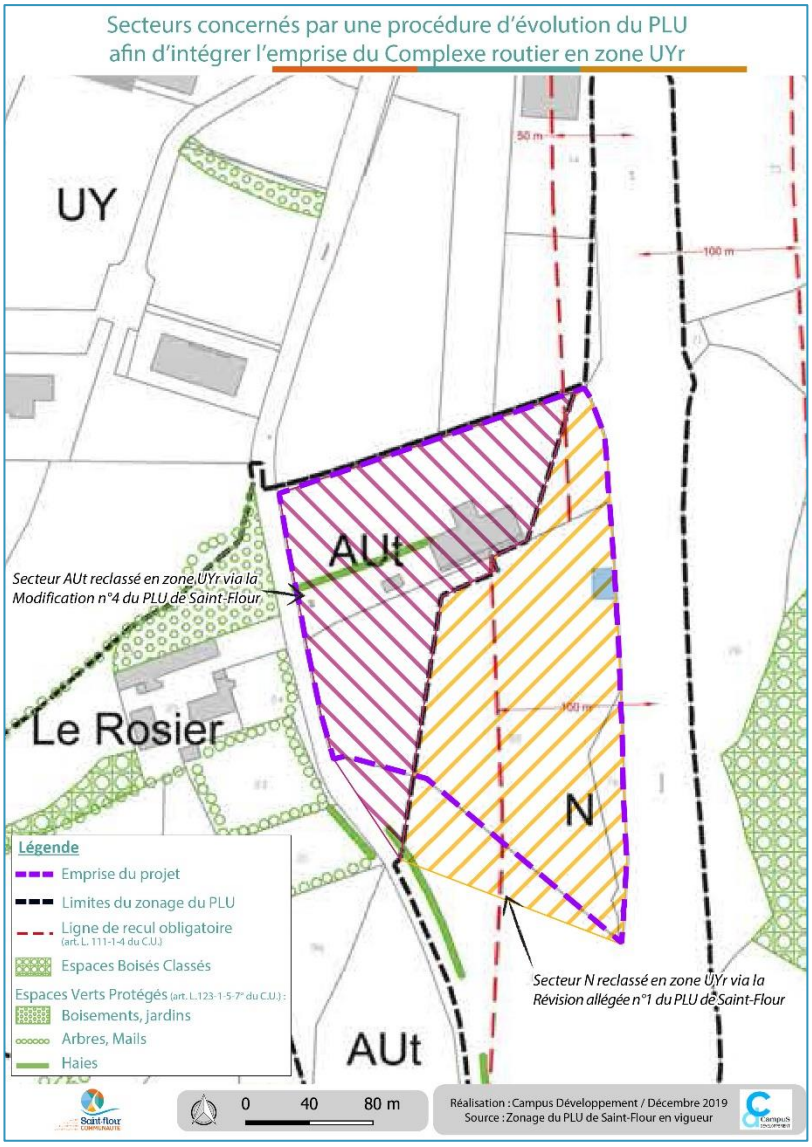
2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES

Trois projets, entrainant des modifications du PLU de la commune de Saint-Flour, sont concernés par cette dérogation à la constructibilité, à savoir :

- **L'extension de la zone d'activité économique (ZAE) intercommunale de « Volzac ».** Ce projet nécessite l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser « stricte » (AUy) par le biais de son reclassement dans une zone à urbaniser « constructible » (1AUy). **Ce reclassement s'opère par le biais d'une procédure de Modification n°4** du PLU de Saint-Flour.

- **La création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs** au lieu-dit « Le Colombier ». La réalisation de ce projet nécessite de reclasser le terrain d'assiette de la zone naturelle (N) vers la zone urbaine réservée à l'implantation des équipements publics ou privés (US). **Ce reclassement s'opère par le biais d'une procédure de Révision allégée n°1** du PLU de Saint-Flour.

- **La reconversion de la friche de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » en un Complexe routier** (station-service, hôtel, restaurant…) dans le secteur du « Rozier ». La réalisation de ce Complexe routier nécessite de reclasser les terrains d'emprise du projet d'une zone à urbaniser « stricte » (AUt) et d'une zone naturelle (N), vers une nouvelle zone urbaine dénommée « UYr » dont la vocation est d'accueillir des activités de commerces, de services et hôtelières en lien avec les axes routiers majeurs que sont l'A75 et le contournement de St-Flour. **Sur la forme, ce reclassement requiert deux procédures distinctes** pour faire évoluer le zonage du PLU, à savoir : **une Révision allégée n°1 pour déclasser une partie de la zone N et une Modification n°4 pour déclasser une partie de la zone AUt** (cf. schéma ci-contre).

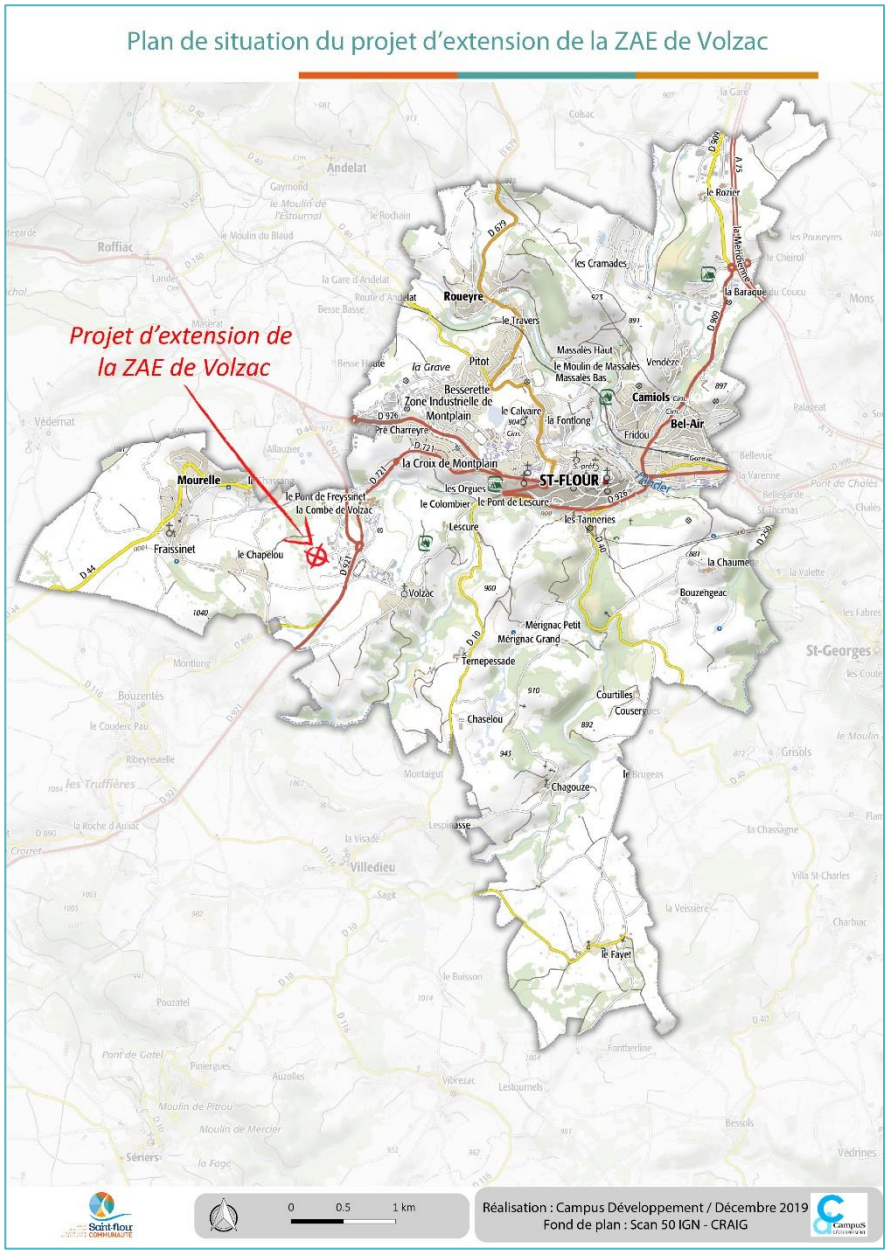


La présente demande de dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT porte donc sur <u>trois secteurs/projets faisant l'objet des procédures de Modification n°4 et de Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Flour</u>.

2.1. Extension de la ZAE intercommunale de Volzac

⇒ *Description du projet*

L'emprise concernée par le projet d'extension se situe dans le prolongement Ouest de la Zone d'Activités Economique (ZAE) de Volzac.
Cette ZAE intercommunale est desservie par la D 921 et marque une entrée principale sur le territoire communal de Saint-Flour depuis le Sud (route de Chaudes-Aigues).



Source : Campus Développement

L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section BM n°58, 59, 60, 61 et 62 (pour partie)**.
L'extension s'étend sur 8,4 ha dans le prolongement Ouest de la zone d'activités existante. Les terrains à aménager sont actuellement en état de pré/pâture, avec une pente descendante de l'Ouest vers l'Est.

L'environnement du projet d'extension est caractérisé par :

- Au Nord, des parcelles agricoles,
- À l'Ouest, des parcelles agricoles avec une zone boisée,
- À l'Est, la zone artisanale et industrielle existante en bordure de la D 921,
- Au Sud, un chemin communal dit de Fraissinet et des parcelles agricoles.

Vue sur la ZAE de Volzac et sur son secteur d'extension depuis chemin de Fraissinet

⇒ *Les choix de développement*

Dix ZAE intercommunales sont recensées sur Saint-Flour Communauté dont quatre, localisées sur le pôle Urbain de Saint-Flour, arrivent à saturation :

- La ZAE du Rozier-Coren (Saint-Flour/Coren) à vocation industrielle et artisanale,
- La ZAE du Crozatier (Saint-Georges) à vocation artisanale (pôle automobile et logistique) et commerciale,
- La ZAE de Montplain (Saint-Flour/Andelat/Roffiac) à vocation commerciale,
- La ZAE de Volzac (Saint-Flour) à vocation agricole et artisanale.

Créée en 2005, la **ZAE de Volzac** accueille aujourd'hui 14 entreprises. **Il s'agit d'une zone d'activités à vocation artisanale et agroalimentaire d'une surface de 13 ha** dont 11,5 ha de foncier occupé et 1,5 ha de disponibilité foncière soit 4 lots commercialisables (en bleu sur le plan ci-dessous).
Afin de répondre aux demandes d'implantation d'activités, Saint-Flour Communauté a décidé d'étendre la ZAE de Volzac sur la réserve foncière inscrite au PLU de Saint-Flour (zone AUy, secteur à urbaniser destiné aux activités industrielles et artisanales). **En effet, un acteur déjà implanté sur le site, a manifesté sa volonté de développer une nouvelle activité nécessitant une importante surface (4 ha environ)**.

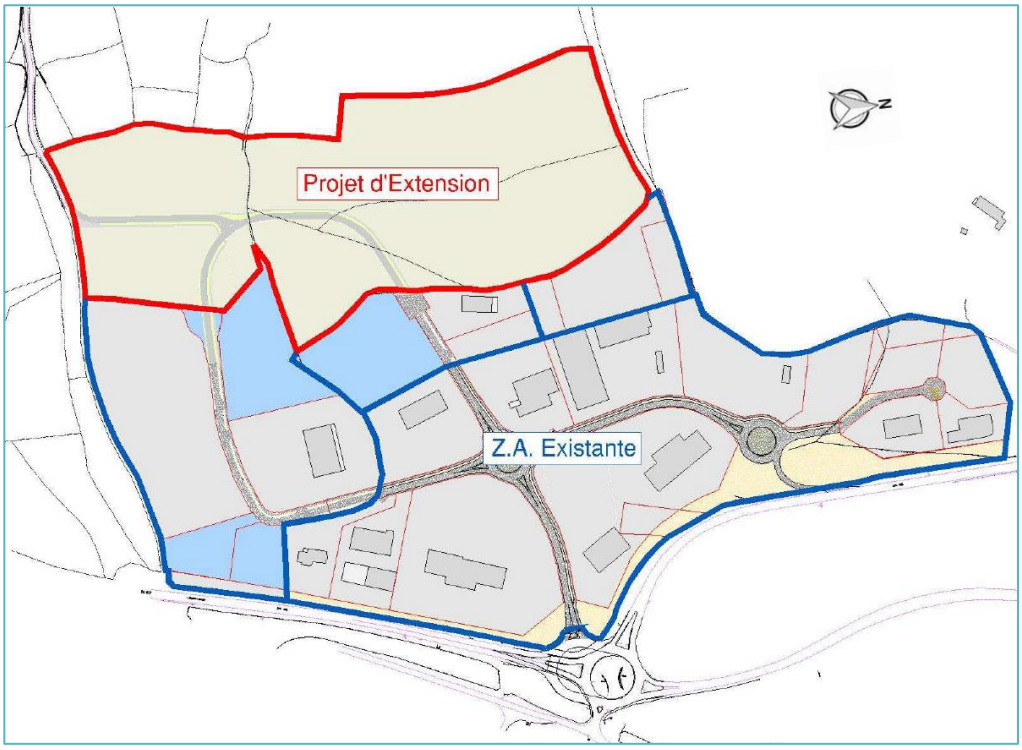


Schéma de principes d'extension de la ZAE de Volzac - source : Etudes préalables au projet d'extension de la Z.A. de Volzac - SCP ALLO - CLAVEIROLE - COUDON Géomètres-Experts – octobre 2019

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy s'accompagne de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à la zone, afin de garantir la rationalisation du foncier de la zone, la qualité des aménagements et l'intégration paysagère des futures constructions.

⇒ *Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour*

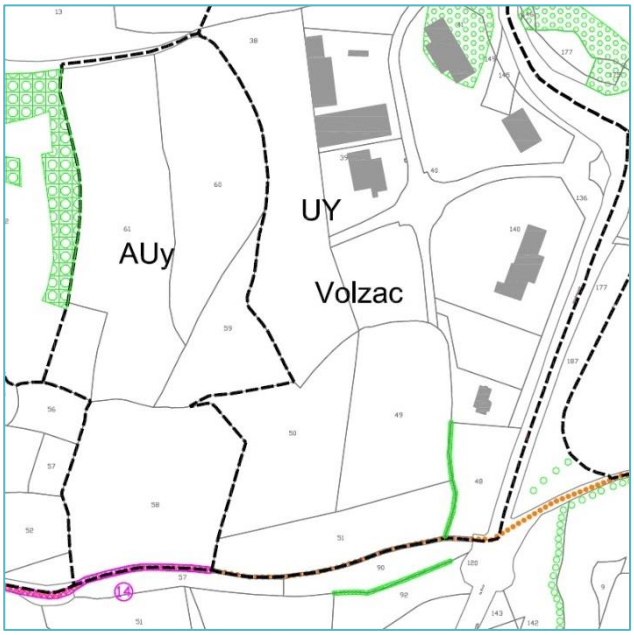
Saint-Flour Communauté souhaite permettre l'extension de la ZAE de Volzac en ouvrant à l'urbanisation la zone à urbaniser « stricte » AUy (destinée aux activités industrielles et artisanales), au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUy est subordonnée à son classement en zone à urbaniser dite « constructible » 1AUy.

Concrètement, les évolutions à apporter au dossier de PLU pour intégrer le projet d'extension de la ZAE de Volzac consistent en :

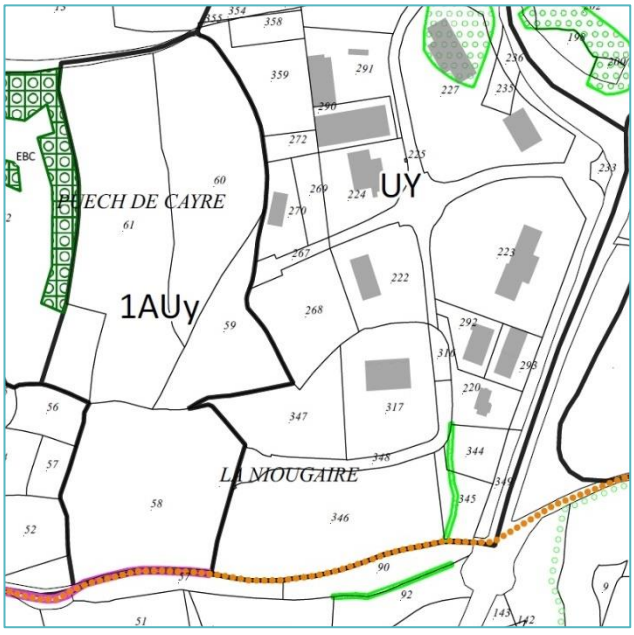
- **Le reclassement de la zone AUy en zone 1AUy au sein du règlement graphique ;**
- **La création, au sein du Règlement écrit du PLU, de dispositions réglementaires propres à la zone 1AUy créée ;**
- **L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à la zone 1AUy créée.**

⇒ *Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la modification n°4*

Extrait du zonage avant la modification n°4 du PLU :

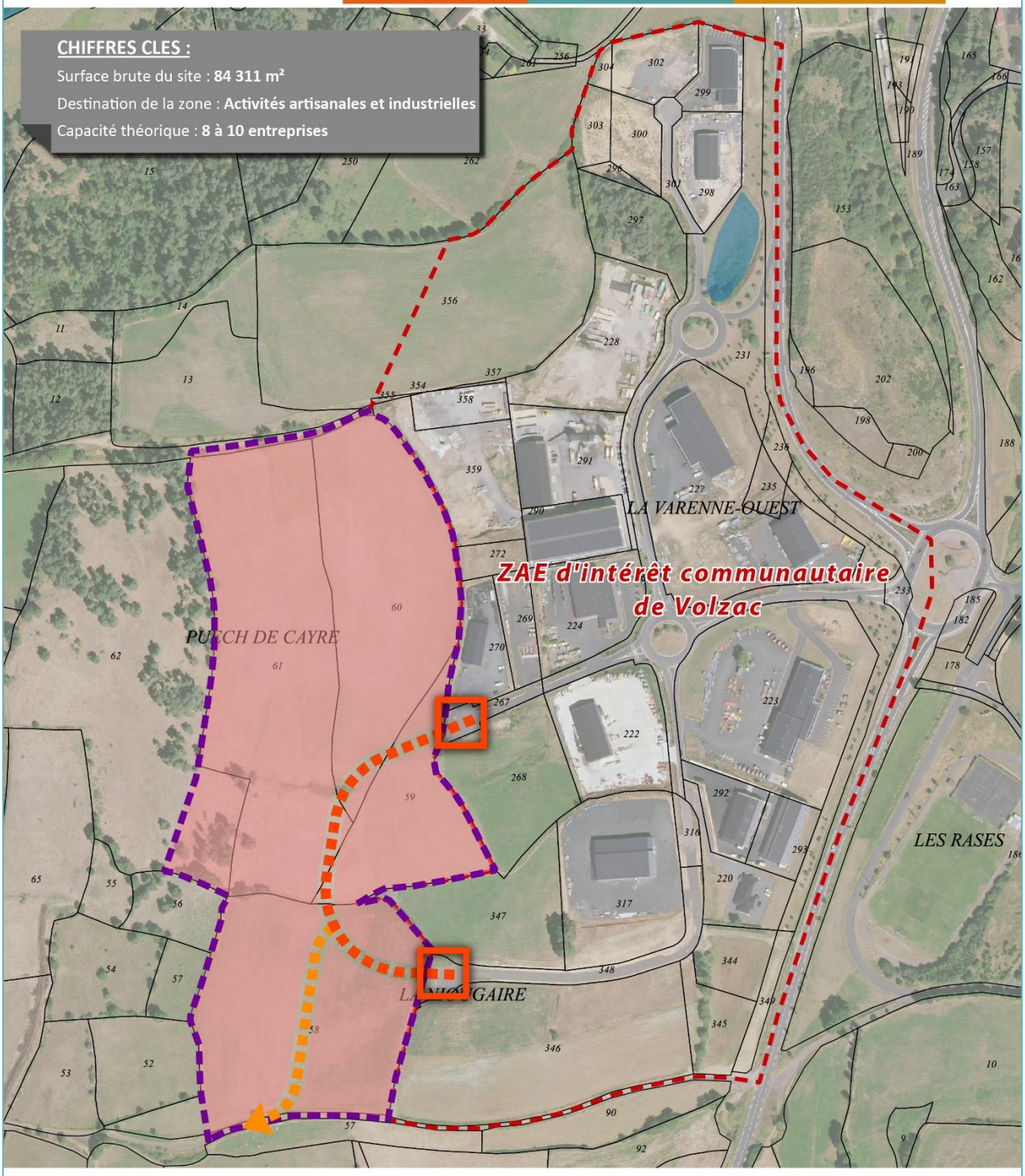


Extrait du zonage après la modification n°4 du PLU :



⇒ ***Schéma de principe de l'OAP de la zone 1AUy « extension de la ZAE de Volzac »***

Schéma de principe d'aménagement - OAP « extension de la ZAE de Volzac »



⇒ *Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU*

- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**

  - En matière de consommation de l'espace, l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy de « Volzac » s'avère limitée dans la mesure où elle s'inscrit en extension d'une zone artisanale et industrielle existante, au sein d'un secteur déjà identifié en réserve foncière au sein du PLU en vigueur.

  - En matière de déplacements, l'ouverture à l'urbanisation de la zone générera une augmentation du trafic. Néanmoins, ces flux vont se répercuter sur la voirie interne de la ZAE de « Volzac » contigüe et de la D921 qui disposent toutes deux d'une capacité permettant d'absorber sans contrainte particulière ses flux supplémentaires. En effet, lors des différentes phases d'aménagement de la ZAE de « Volzac », **les infrastructures nécessaires à une éventuelle extension, notamment la voirie et le réseau d'assainissement, ont été anticipées puisqu'elles sont réalisées jusqu'en limite du futur aménagement**.

Vue sur l'extension à gauche et la zone existante de « Volzac » à droite, depuis une amorce de voirie

  - La zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation au PLU dont les dispositions sont destinées à assurer des aménagements cohérents, optimisant les ressources foncières, favorisant une bonne intégration paysagère, faisant le lien avec la ZAE existante de « Volzac », notamment en matière de circulations et de forme urbaine.

  - En matière de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ce projet d'ouverture à l'urbanisation de 8,4 ha (représentant 8 à 10 entreprises), localisés en continuité d'une zone d'activités économiques intercommunale existante, **contribue à renforcer l'attractivité économique du territoire de Saint-Flour Communauté.** Il permet notamment **de maintenir le tissu d'entreprises locales en proposant des espaces plus adéquats** (développement endogène).

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**

  - Les choix opérés dans la détermination de la zone évitent le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers en se connectant au tissu urbain existant de la ZAE de « Volzac ».

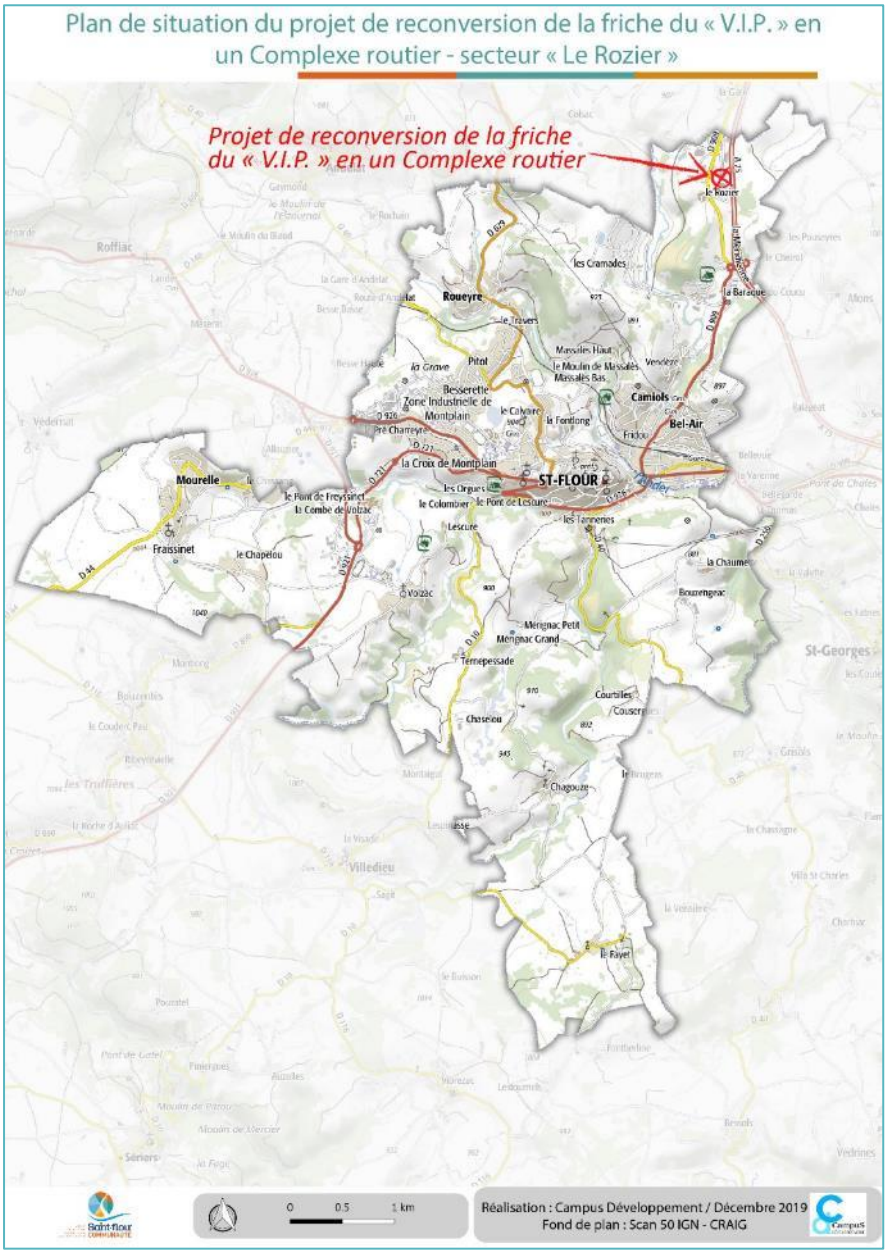
  - Les réseaux d'assainissement collectif au sein de la ZAE existante, notamment le réseau des eaux pluviales, ont été dimensionnés dès leur création pour prendre en compte l'extension future de la ZAE. **Cette optimisation et mutualisation en matière d'assainissement constitue une garantie de la préservation de la qualité des masses d'eau**.

  - En matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques : le site est éloigné des principales continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue communale, de celle du SCoT (en cours d'élaboration) et du SRCE.

2.2. Reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier

⇒ *Description du projet*

Le terrain concerné par le projet correspond à l'ancienne discothèque le « V.I.P. », située à l'entrée Nord de la ville de Saint-Flour et au Sud de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) intercommunale « Le Rozier Coren ».
Directement desservi par la D 909, **le projet est localisé à l'interface de 2 axes routiers majeurs** : l'A75 et le contournement routier de Saint-Flour.



Source : Campus Développement

L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section AD n°76 (1791 m²), 80 (29 420 m²) et 99 (17 074 m²) soit une surface totale d'environ 48 288 m².**

Le projet consiste en **la reconversion de la friche d'une ancienne discothèque le « V.I.P. » en un Complexe routier** composé d'une station-service, d'un hôtel, d'un restaurant, d'un fast-food et de boutiques. **Le Complexe routier proposera différents services et activités à sa clientèle locale ou de passage** (routiers, itinérants …) en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour.

Le bâtiment de l'ancienne discothèque sera requalifié en trois espaces, délimités par les volumes existants :

- Un **Hall d'accueil** dans la partie centrale, qui pourra accueillir une boutique de produits régionaux et un tabac-presse ;
- Un **plateau de 400m²** sur l'aile Est, qui pourra accueillir une brasserie, un restaurant self-service, une terrasse intérieure (200 places assises), une terrasse extérieure (150 places assises) et les cuisines ;
- Un **plateau « annexe »** qui pourra accueillir les blocs sanitaires, un espace boutique (150 m²) un espace boulangerie (250 m²).

Le projet de Complexe routier prévoit également la création :

- D'un **Fast Food** à l'Ouest du bâtiment de l'ancienne discothèque,
- D'un **hôtel** (45 chambres) en bordure Ouest du site,
- D'une **station-service** (6 pompes VL, 2 pompes PL, station de lavage, borne de recharge électrique, aires de stationnement VL et PL) au centre du site,
- D'**espaces paysagers de détente et de jeux** en accompagnement de la station-service.

La sensibilité paysagère du site, de par sa visibilité depuis 2 axes routiers majeurs, a été prise en compte dans le projet par différentes mesures de traitement paysager :

- **La création d'« *écran visuel et sonore total* »** aux extrémités Nord, Nord-Est et Sud de l'emprise du projet. Ces écrans consistent en la plantation de boisements denses de baliveaux avec des arbustes en bordure pour créer un effet « lisière ». L'objectif poursuivi est de masquer l'inter-visibilité entre le futur Complexe routier, une partie de l'A75 et les bâtiments industriels qui surplombent le site.
- **La création d'« *écran visuel et sonore ponctuel* »** sur une partie des limites Est et Ouest de l'emprise du projet. Il s'agit ici de créer des zones « tampons » le long des deux axes routiers, dans lesquels se succèdent plantations denses d'arbustes et arbres ponctuels.
- **La réalisation de vue dégagée ponctuelle** sur le Complexe routier, le long de la D909. Ces « trouées » ponctuelles doivent créer des effets de cadre ou « vitrine » destinés à valoriser un point de vue sur le ou les bâtiments.
- **L'aménagement d'un « cœur » de zone dégagé**, engazonné avec des plantations d'arbre ponctuel. Ce traitement est réservé à la partie centrale du projet, en lien avec les voies de circulation interne et les différents bâtiments qui composent le Complexe. L'effet « bosquet » recherché par les plantations d'arbres ponctuels doit notamment permettre de créer des zones d'ombrage, et d'accompagner les espaces de détente et de jeux qui seront créés.

Principes d'aménagement du Complexe routier
emprise du projet
Requalification du bâtiment
Plateau de 400m²
Hall d'accueil
Plateau « annexe »
Création d'un Fast Food
bâtiment démoli
Création d'un hôtel
Création d'une station-service
Carburant
Aire de stationnement véhicules légers
Espace paysager de détente et de jeux
Espace paysager de détente et de jeux
Espace paysager de détente et de jeux
Aire de stationnement poids lourds
Espace paysager de détente et de jeux
Accès projeté au Complexe routier
D909
A 75
LES CROZES
LE ROZIER
0
40
80 m
Réalisation : Campus Développement / Mars 2020
Source : d'après le Plan Masse réalisé par la S.C.P. d'Architecte ALLEGRE & ESCHALIER S, Apave, Atelier de Paysage Brunnera

⇒ *Les choix de développement*

Cette opération privée constitue **une opportunité pour impulser une nouvelle dynamique à ce site délaissé**, dont la localisation à mi-chemin entre l'A 75 et le contournement de Saint-Flour par la D 926, le prédestine à accueillir une activité de services en lien avec ces axes routiers majeurs.
De plus, la voirie et les réseaux existants garantissent une excellente connexion à l'existant en termes d'infrastructures.
Toutefois, **la faisabilité réglementaire de ce projet se heurte au classement de son emprise au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour,** dans des zones qui ne sont pas compatibles avec la vocation de l'activité projetée.

Pour ces raisons, Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet d'installation d'une nouvelle activité en lien avec le contournement routier de Saint-Flour et l'A75, **en reclassant le terrain d'assiette du projet en secteur constructible à vocation d'activités de commerces, de services et hôtelières,** en s'assurant de la **préservation des qualités paysagères du secteur notamment depuis les abords de l'autoroute.**

⇒ *Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour*

Pour rappel, le projet de Complexe routier est à cheval sur deux zones au sein du PLU en vigueur : la zone AUt et la zone N. Il est à noter que le classement du « V.I.P. » en zone à urbaniser « stricte » (AUt) résulte probablement d'une erreur d'appréciation car le site est déjà desservi par une voirie et est raccordé à l'ensemble des réseaux.

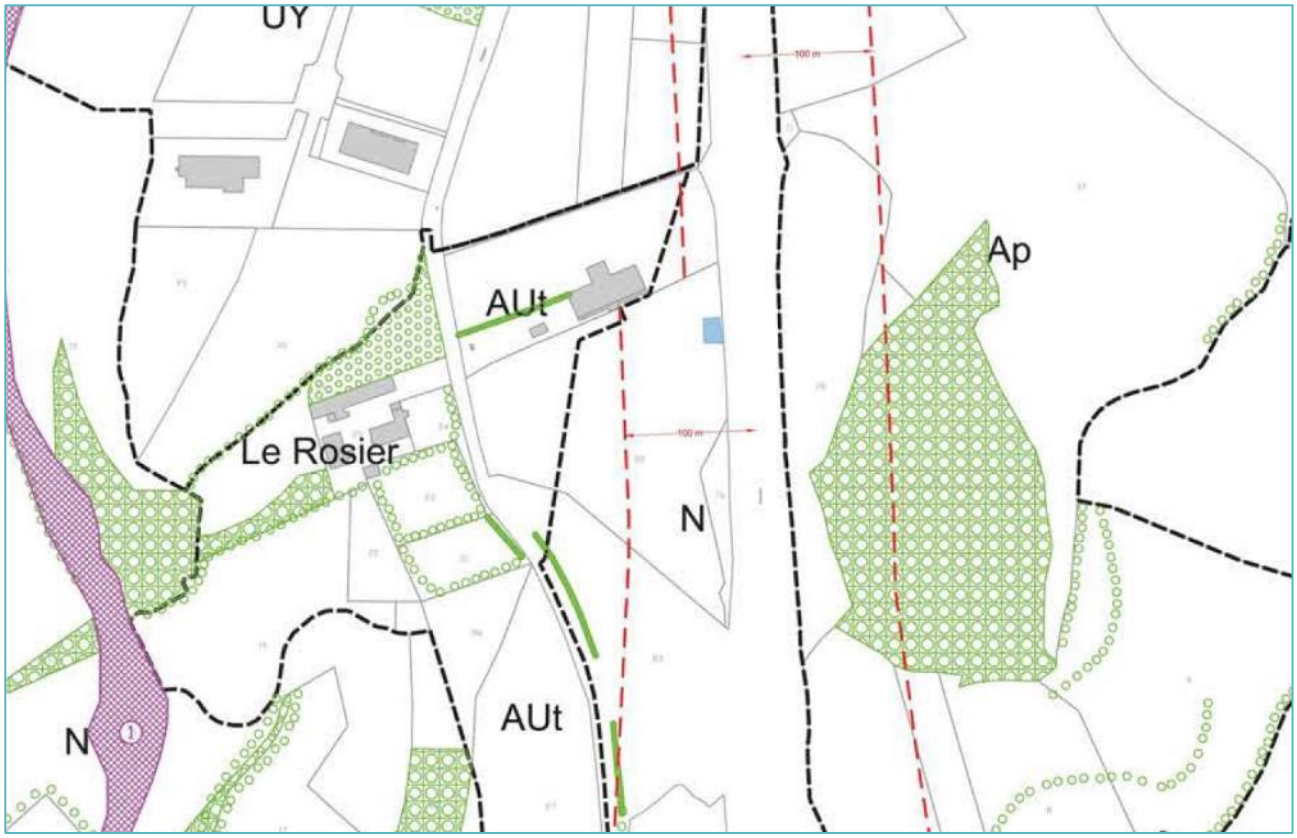
Afin de permettre la réalisation de ce projet, les modifications apportées par **Saint-Flour Communauté au PLU consistent en le reclassement en zone UYr** (zone à vocation d'accueil des activités de commerces, de services et hôtelières en lien avec les axes routiers majeurs que sont l'A75 et le contournement de St-Flour) :

- Des parcelles cadastrées section AD n°80 (pour partie), 83 (pour partie) et 99 (pour partie), actuellement classées en zone AUt dans le PLU en vigueur ;
- Des parcelles AD n°76, 80 (pour partie) et 99 (pour partie), actuellement classées en zone N dans le PLU en vigueur ;

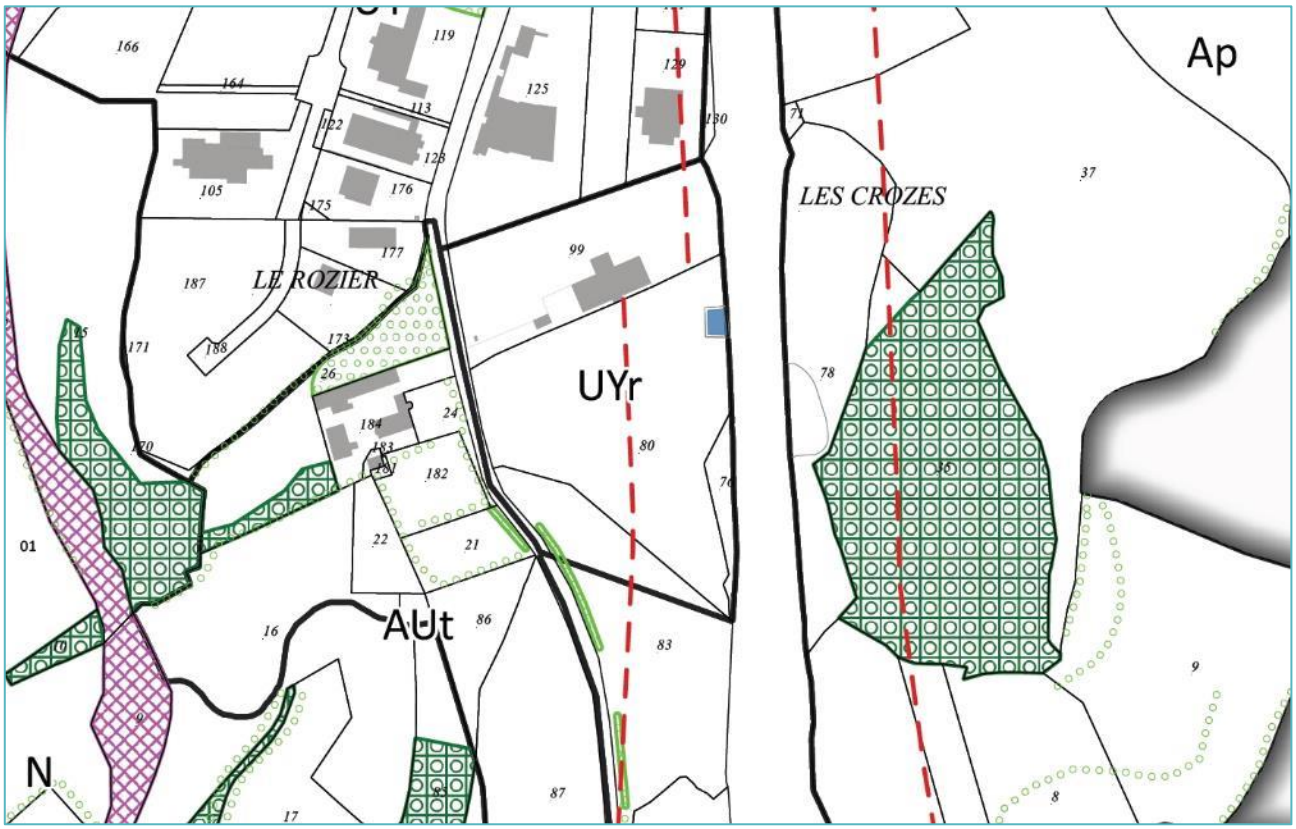
Parallèlement, le règlement écrit du PLU est complété avec propres à la zone UYr créée, encadrant notamment la destination de constructions autorisées et garantissant l'intégration paysagère des futures constructions

⇒ ***Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement***

Extrait du zonage du PLU en vigueur :



Extrait du zonage du PLU à terme (après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement) :



⇒ *Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU*

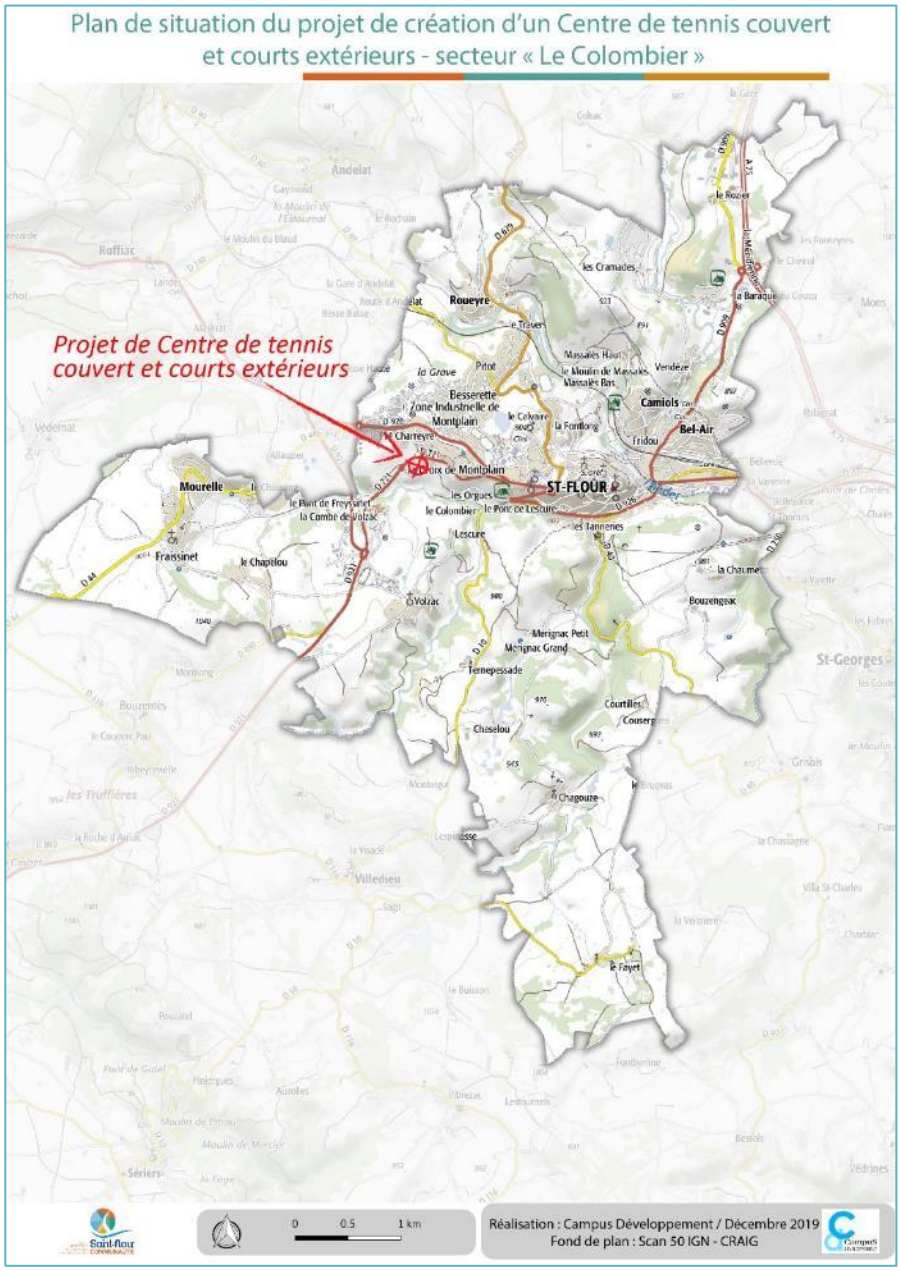
- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
  - Localisé en continuité de la ZAE du « Rozier-Coren » et de l'autoroute A75, le projet de reconversion de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » en un Complexe routier s'inscrit dans un environnement déjà très anthropisé, c'est-à-dire une friche comportant du bâti et un vaste parking. En matière de consommation de l'espace, **l'incidence du projet sera donc positive dans la mesure où cette opération réinvestie un site urbanisé délaissé**.
  - En matière de flux de déplacements, le projet générera une augmentation du trafic. Néanmoins, **ces flux vont se répercuter sur des axes majeurs de communication qui disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contrainte particulière ses flux supplémentaires**. En effet, le projet de Complexe routier est directement desservi par la D 909 et le site est localisé à l'interface de l'A75 et du contournement routier de Saint-Flour.
  - En matière de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ce projet permettra la création de quelques emplois supplémentaires, à proximité de la ZAE du « Rozier-Coren » qui concentre un grand nombre d'emplois. La localisation du projet le prédestine à accueillir une activité de services en lien avec les axes routiers majeurs qui l'entourent.

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**
  - L'anthropisation passée de cette ancienne discothèque a déjà largement dégradé le milieu naturel, et ces impacts sont renforcés par les infrastructures routières et industrielles alentours. **Le projet permet ainsi de réinvestir un site urbanisé et évite le mitage des espaces naturels et agricoles**.
  - En matière de réseaux, **le site du projet de Complexe routier est déjà desservi par les divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone)** et notamment le bâtiment de l'ancienne discothèque qui fera l'objet d'une réhabilitation. L'emprise du projet actuellement classée en zone AUt au PLU est située au sein de la zone d'assainissement collectif.
  - En l'absence de point de captage d'eau et de cours d'eau traversant l'emprise du projet, la création d'un Complexe routier n'impactera pas la qualité de la ressource en eau potable de la commune.
  - Implantée sur un terrain urbanisé, bordé de part et d'autre par des axes routiers et en continuité d'une zone artisanale et industrielle, l'assiette du projet n'est pas particulièrement favorable à un fonctionnement écologique adapté aux espèces patrimoniales. De plus, **le secteur est éloigné des principales continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue communale, de celle du SCoT (en cours d'élaboration) et du SRCE**.

2.3. Création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs

⇒ *Description du projet*

Les terrains concernés par **la création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs sont situés à l'entrée Ouest de la ville**, au lieu-dit « Le Colombier », à environ 2 km du centre-ville de Saint-Flour. **Le site du projet est contigu au Centre aqualudique** et desservi par la route départementale D 721 (Saint-Flour – Chaudes-Aigues) qui borde le Nord et l'Ouest du secteur.
L'emprise du projet est localisée en contrebas de deux secteurs à vocation résidentielle : le secteur de la « Croix de Montplain » et le secteur d'extension urbaine de « Pré-Charreyre » (classé en zone à urbaniser).

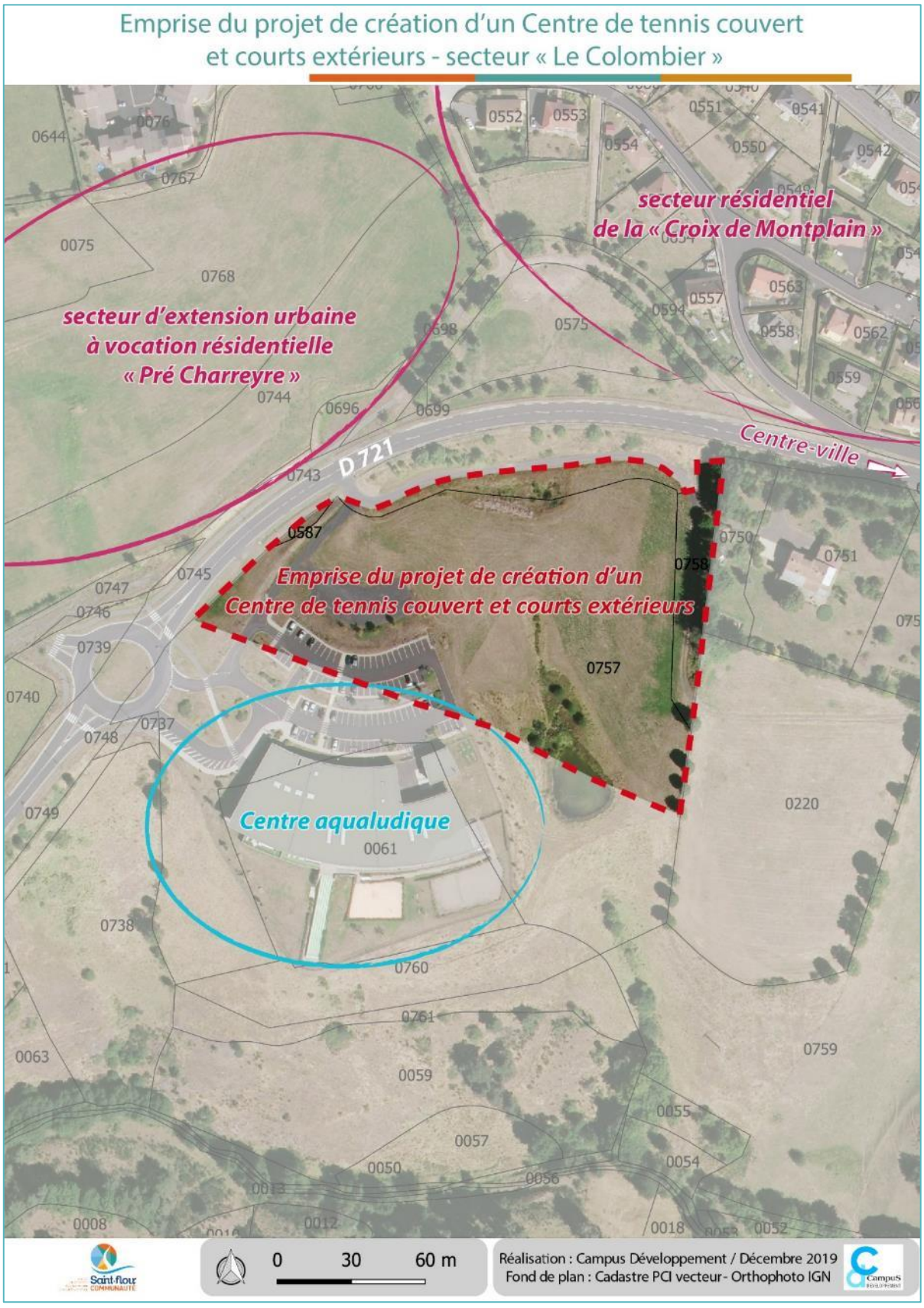


Source : IPK Conseil

Source : Campus Développement

Source : Arcos architecture

L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section AL n°757 (pour partie, soit 15 880 m²), n° 587 (91 m²), n°758 (1 332 m²), ainsi que sur une partie du domaine public départemental** (environ 1000 m² correspondant à l'accotement du chemin longeant la D 721) **pour une surface totale d'environ 18 300 m².**



Le projet de création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs prévoit **la réalisation d'un équipement public moderne et convivial.**

Un Programme Technique Détaillé établi en Juin 2019, par IPK Conseil, à destination du futur Maître d'œuvre (attribution du marché dans le cadre d'un concours) fixe les principales caractéristiques du projet sur le plan fonctionnel, architectural, réglementaire et technique.

Ce centre sera composé d'un complexe couvert d'environ 2 300 m² accueillant deux terrains de tennis, un terrain de Padle, une zone d'accueil, un club house, des vestiaires, des sanitaires et des locaux techniques.

Le projet prévoit également la construction de trois terrains de tennis extérieurs sur environ 2 400m².

Les alentours du bâtiment seront aménagés, notamment pour créer des liaisons piétonnes entre le Centre de tennis, le parking existant du Centre aqualudique et le secteur résidentiel voisin.
En termes de stationnement, 15 places supplémentaires sont prévues dans le projet, en complément de celles existantes au niveau du Centre aqualudique.

- **L'accès et la voirie de desserte interne à l'opération**

L'accès du complexe dédié à la pratique du tennis se raccordera à la voirie interne et au parking existant du Centre aqualudique, au Sud-Ouest de la zone.
La voirie interne au projet aura des caractéristiques similaires à celle du Centre aqualudique.

En cohérence avec la trame des *« Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer »* inscrite au plan de zonage du PLU (cf. Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme), les voiries Nord existantes seront transformées en cheminements piétons, traversant la route départementale via un passage sécurisé et raccordant le projet au secteur résidentiel existant et futur (zone 1AU « Pré Charreyre »).
De plus, une liaison douce connectera le complexe sportif (Centres aqualudique et de tennis) au chemin existant à l'Est du projet. Ce cheminement reliera à terme le complexe au camping des Orgues et à la ville haute de Saint-Flour.

- **Les réseaux divers**

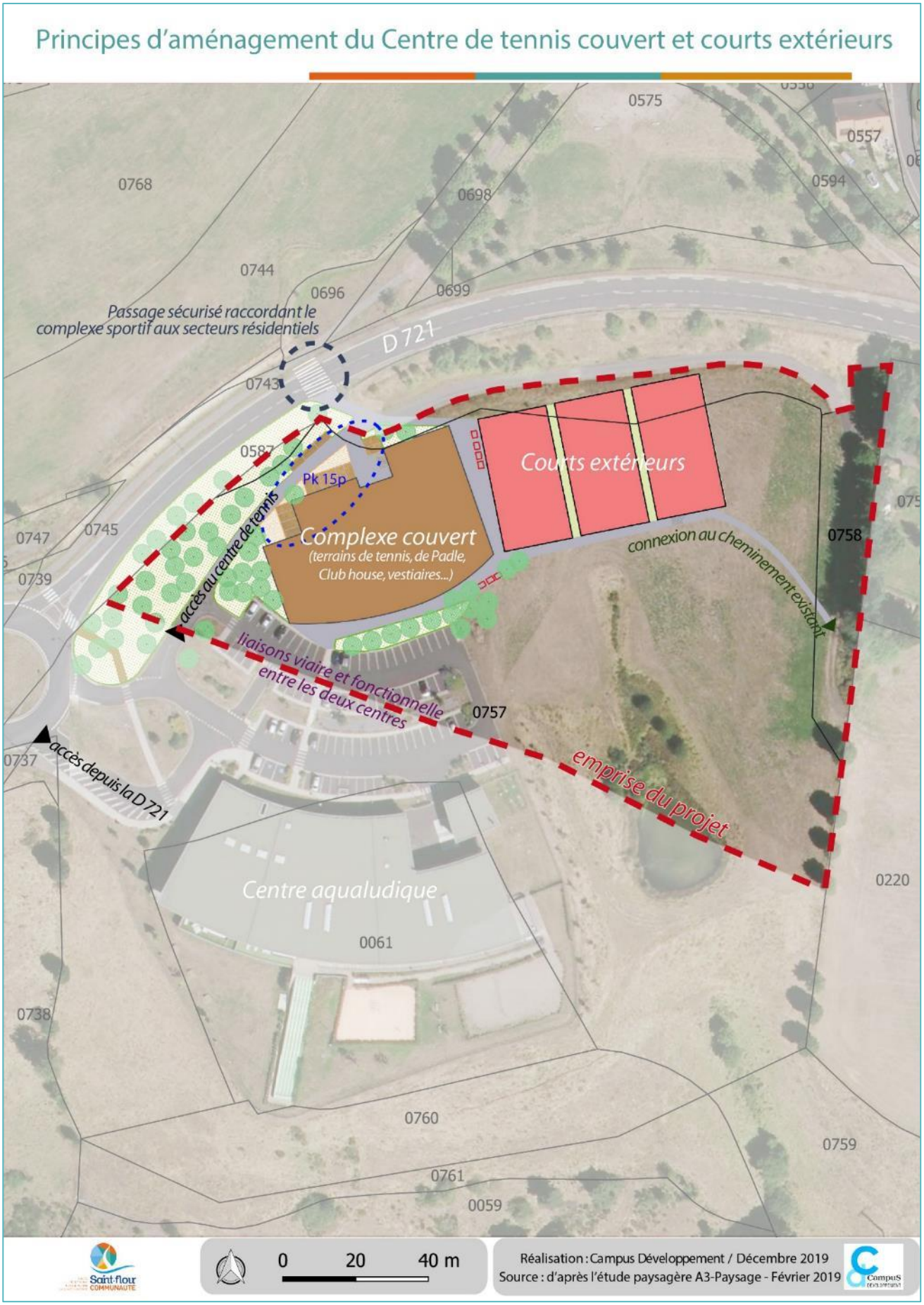
Le projet prévoit le raccordement du bâtiment aux réseaux du Centre aqualudique (électricité, téléphone, eau potable et eaux usées). Aussi, aucune extension de réseau en domaine public n'est nécessaire.

- **L'intégration paysagère et architecturale**

L'implantation du bâtiment s'appuiera sur la topographie du site et s'intégrera dans la pente pour réduire les terrassements mais aussi pour minimiser son impact paysager.

D'un point de vue architectural, la conception du bâtiment du Centre de tennis sera réalisée en cohérence avec celui du Centre aqualudique.

Le projet cherchera à conserver la vue sur le grand paysage depuis le square au Nord du site du projet ainsi que depuis le futur quartier du « Pré-Charreyre ».
La conception du bâtiment et l'aménagement du terrain d'assiette du projet veilleront également à ménager des vues vers le fond du vallon et le plateau.


Principes d'aménagement du Centre de tennis couvert et courts extérieurs
0575
0557
0768
0698
0594
0744
0696
0699
Passage sécurisé raccordant le complexe sportif aux secteurs résidentiels
D 721
0743
0587
Pk 15p
Courts extérieurs
Complexe couvert
(terrains de tennis, de Padle, Club house, vestiaires...)
accès au centre de tennis
connexion au cheminement existant
0758
0747
0745
0739
liaisons viaire et fonctionnelle entre les deux centres
0757
accès depuis la D 721
0737
emprise du projet
Centre aqualudique
0220
0061
0738
0760
0759
0761
0059
0 20 40 m
Réalisation : Campus Développement / Décembre 2019
Source : d'après l'étude paysagère A3-Paysage - Février 2019

⇒ *Les choix de développement*

Construit au milieu des années 1980, l'actuel « Centre départemental de tennis », situé avenue de Besserette à Saint-Flour, est vieillissant et présente de nombreux défauts (énergie, isolation, étanchéité et structure du bâtiment). Dans le but de revaloriser l'image de cet équipement et d'apporter une réponse dimensionnée aux besoins des usagers, une étude paysagère et une étude de programmation ont été réalisées, respectivement par les bureaux d'études A3-PAYSAGE et IPK Conseil. **Le choix d'un site vierge d'implantation pour un équipement totalement neuf a été retenu sur le secteur du « Colombier ».**

Saint-Flour Communauté porte le projet de réalisation de cet équipement, en partenariat avec la ville de Saint-Flour.

Cet espace dédié au tennis formera avec le Centre aqualudique (équipement communal structurant construit il y a une dizaine d'années, livraison 2009) un véritable complexe sportif. Ce dernier sera connecté à la ville haute de Saint-Flour et au camping des Orgues par un projet de liaison douce empruntant un itinéraire d'intérêt patrimonial et touristique.
La mise en relation de ces projets permet une évolution cohérente du secteur vers un *« pôle important de la vie sportive et sociale sur le secteur de Saint-Flour Communauté »*. De plus, la proximité du Centre aqualudique permettra une optimisation des équipements du site (carrefour giratoire depuis la D 721, parking, chaufferie-bois…).

Vue sur le futur complexe sportif et le secteur résidentiel en arrière-plan, depuis le carrefour giratoire de la D 721

Ainsi, le futur complexe sportif doit répondre à la fois à une remise aux normes de l'actuel Centre de tennis, à une optimisation des coûts et du fonctionnement de l'équipement (en lien avec le Centre aqualudique), mais également à une diversification de l'offre pour toucher un public large (clubs, scolaires, groupes, publics des compétitions, visiteurs…).

Au-delà de sa fonction première, ce Complexe tennistique et aqualudique constituera un lieu de vie et d'animation ouvert vers l'extérieur, et notamment sur le secteur résidentiel contigu et sur celui projeté sur le secteur « Pré Charreyre ».

Pour ces raisons, Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet en reclassant l'emprise du projet en zone constructible pour les constructions et installations d'intérêt collectif et notamment les équipements sportifs.

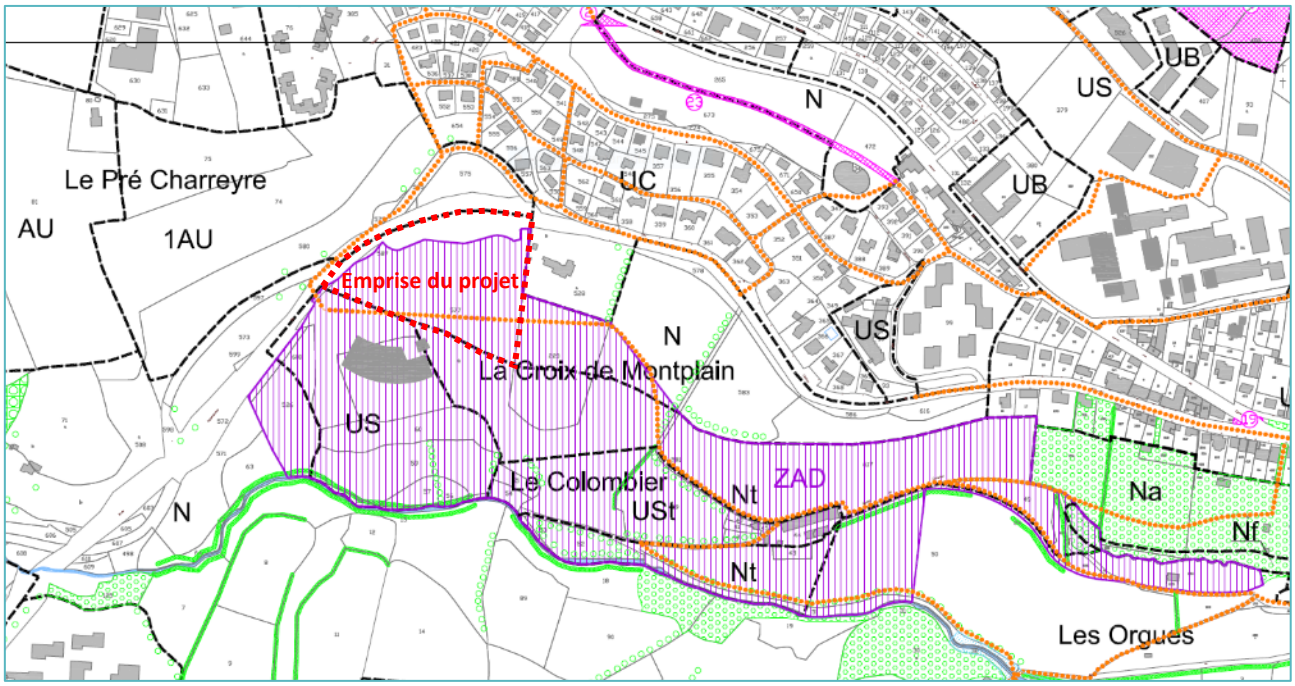
⇒ *Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour*

Afin de permettre la réalisation du Centre de tennis couvert et courts extérieurs, Saint-Flour Communauté souhaite reclasser les terrains d'emprise du projet de la zone N vers la zone US, zone urbaine *« réservée à l'implantation des équipements publics ou privés tels […] les établissements scolaires, culturels et sportifs ».* Concrètement, la modification à apporter au plan de zonage du PLU consiste à élargir la zone US, qui couvre déjà le Centre aqualudique attenant, à l'emprise du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs.

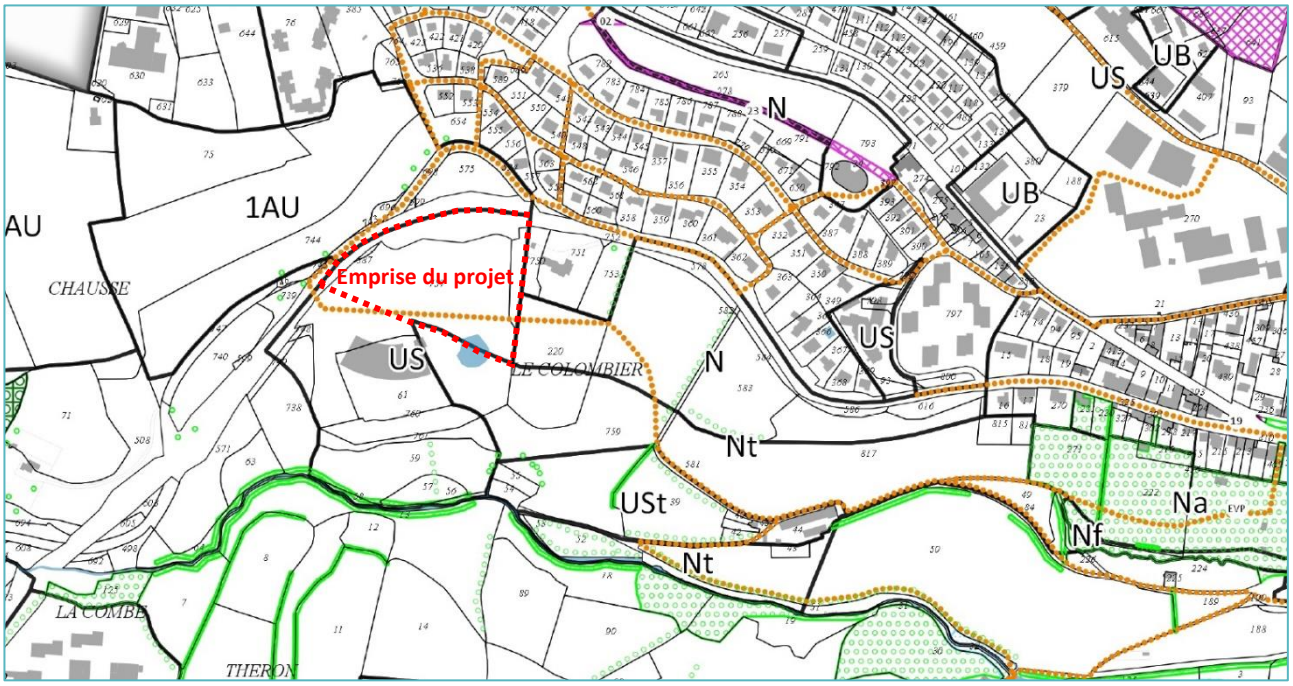
Par ailleurs, **le périmètre caduc de la ZAD *« sur le secteur des Colombiers »* est lui supprimé** du plan de zonage du PLU.

⇒ *Mise en regard entre le zonage du PLU en vigueur et celui du PLU après la révision allégée n°1*

Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU :



Extrait du zonage après révision allégée n°1 du PLU :



⇒ *Justifications au titre de l'article L.142-5 du CU*

- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
  - Le site choisi est situé à proximité du Centre aqualudique et en lien avec un projet de parcours de santé empruntant un itinéraire d'intérêt patrimonial et touristique**. La mise en relation de ces projets permet une évolution cohérente du secteur vers un « pôle important de la vie sportive et sociale sur le secteur de Saint-Flour Communauté »**.
  - En matière de flux de déplacements, le projet générera une augmentation du trafic. **Néanmoins, ces flux vont se répercuter sur le carrefour giratoire existant depuis la D 721 et sur la voirie interne du Centre aqualudique qui disposent d'une capacité permettant d'absorber sans contrainte particulière ses flux supplémentaires.** En effet, l'accès du complexe dédié à la pratique du tennis se raccordera à la voirie interne et au parking existant du Centre aqualudique, permettant une optimisation des équipements du secteur.
  - Une liaison douce connectera le complexe sportif (Centres aqualudique et de tennis) au chemin existant à l'Est du projet. Ce cheminement, qui fait par ailleurs l'objet d'un projet de création d'un parcours de santé, reliera à terme le complexe au camping des Orgues et à la ville haute de Saint-Flour.
  - En matière de répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ce projet n'a pas d'incidence significative car **il permettra surtout de consolider l'attractivité résidentielle du territoire et favorisera la création de quelques emploi(s) supplémentaire(s)**. Au-delà de sa fonction première, ce complexe tennistique constituera avec le Centre aqualudique un lieu de vie et d'animation ouvert vers l'extérieur, et notamment sur le secteur résidentiel contigu et sur celui projeté sur le secteur « Pré Charreyre ».

- **Justification au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques**
  - L'artificialisation partielle de la partie Nord de l'assiette du projet limite grandement les impacts du projet sur le milieu naturel. En outre, la vocation naturelle des parcelles au Sud/Est de la zone va être en partie préservée notamment via le projet d'aménagement d'un parcours sportif (liaison douce) reliant le secteur d'étude à la ville haute de Saint-Flour et au Camping des Orgues. Ainsi, **les impacts du projet de Centre de tennis couvert et courts extérieurs sont relativement faibles sur le milieu naturel des parcelles concernées**.
  - Le projet de création d'un Centre de tennis couvert et courts extérieurs n'impacte aucune zone Natura 2000 et aucune ZNIEFF. De plus, le projet est éloigné des principales continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue communale, de celle du SCoT (en cours d'élaboration) et du SRCE.
  - **Au vu de l'artificialisation récente des alentours du projet (Centre aqualudique) et de sa localisation dans la trame urbaine de Saint-Flour, le projet évite le mitage des espaces naturels et agricoles.** De plus, l'assiette du projet n'est pas particulièrement favorable à un fonctionnement écologique adapté aux espèces patrimoniales.
  - En l'absence de point de captage d'eau, la création du complexe tennistique n'impactera pas la qualité de la ressource en eau potable de la commune.

COMMUNE DE SAINT-FLOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Modification n°4 et

Révision allégée n°1 (en cours)

PLU prescrit le : 26 juin 2008
Approuvé le : 11 juillet 2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 novembre 2014
Modification n°2 approuvée le 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 approuvée le 20 décembre 2016
Révision allégée n°1 approuvée le …….
Modification n°4 approuvée le …….

Pôle Urbanisme
Saint-Flour Communauté
Village d'entreprises du Rozier-Coren - 15 100 Saint-Flour

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE UA	L'urbain aggloméré dense : le bourg	Secteur UAa flanc sud de la ville
CHAPITRE UB	L'urbain aggloméré de densité moyenne Faubourgs et hameaux	Secteur UBb: hameau de Vendèze Secteur UB* : secteur non assaini
CHAPITRE UC	Quartiers à moyenne densité bâtie	Secteur UCd : secteur à précautions géologiques Secteur UCn : urbanisation à faible densité et à dominante naturelle Secteur UC* : secteur non assaini
CHAPITRE US	Équipements publics ou prives	
		Secteur USe, site de compostage Secteur USt : équipements d'accueil touristique Secteur USa : installations de sports et loisirs de plein air
CHAPITRE UY	Commerce, artisanat	Secteur UYa : zone d'activité de Florizane Secteur UYb : secteur d'activités de Fontlong Secteur UYp : secteur d'activités protégé (périmètre Seveso) Secteur UYt : secteur d'activités du Fromental Secteur UYr : secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES à URBANISER

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE 1AU Dite « simple »	Zone destinée à l'urbanisation à caractère résidentiel, conditionnée par l'équipement de la zone.	1AU n°1 – CHAMP DE BARRAL 1AU n°2 – BEL AIR 1AU n°3 – PRE CHARREYE 1AU n°4 – LA FONTLONG 1AU n°5 –FRAISSINET NORD – MOURELLE Secteur 1AUy : secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles
CHAPITRE AU Dite « stricte »	Urbanisation différée (modification du PLU)	Secteur AUs : secteur destiné aux équipements publics Secteur AUt : secteur destiné à l'accueil touristique

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE A	Zone agricole	Secteur Ap : secteur agricole de grand intérêt paysager

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE N	Zone naturelle	Secteur Na : secteur de terrain de camping Secteur Nb : secteur d'équipements d'intérêt collectif Secteur Nc : secteur de carrières Secteur Ne : création de parking Secteur Nf : enjeu floristique Secteur Nh : secteur naturel déjà bâti Secteur Nj : secteur de jardins Secteur Ns : secteur d'équipements de plein air Secteur Nt : secteur destiné à la mise en valeur touristique Secteur Nv : secteur de l'aire de stationnement des gens du voyage

ANNEXE - ESPÈCES ENVAHISSANTES EN AUVERGNE

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT -

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-FLOUR, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LOIS ET REGLEMENTS RELATIFS A L'OCCUPATION OU A L'UTILISATION DU SOL -

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les articles R.111-2, R.111-4, R.111-15, R.111-21 du Code de l'Urbanisme (REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, Livre 1, titre 1, chapitre 1, section première)

   Article R.111-2
   Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

   Article R.111-4
   Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

   Article R.111-15
   Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

   Article R.111-21
   Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les servitudes d'utilité publique mentionnées et figurées en annexe.

3. Les servitudes d'urbanisme notamment celles qui résultent de la création :
   - des zones classées en espaces naturels sensibles, délimitant des zones de préemption au profit du Département.
   - du droit de préemption urbain qui peut être institué sur tout ou partie des zones U et AU.

4. Cinq ans après l'achèvement du lotissement, si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable au tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du P.L.U. qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du P.L.U. ou ne soient devenues caduques (10 ans après la délivrance de l'autorisation de lotir).

5. La loi n°85-30 du 9 juillet 1985, Loi Montagne,

6. La loi paysage du 8 janvier 1993, qui a modifié plusieurs codes et la loi n°83-8.

7. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991.

8. La loi n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.

9. La loi n°95-101 du 2 février 1995, relative au règlement de la protection de l'environnement, sur l'interdiction de toute construction aux abords des grands axes routiers aux entrées de ville (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

10. La loi n°96-1236 sur l'Air du 30 décembre 1996.

11. La loi S.R.U. du 13 décembre 2000, complété et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

12. La loi du 12 juillet 2006 portant engagement national pour le logement (E.N.L.).

13. La loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

14. La loi du 25 mars 2009 MLLE (loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion)

15. La loi du « Grenelle 2 » de l'Environnement du 12 juillet 2010.

16. Ordonnance n°2011-1916 du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme.

Dans les zones d'aménagement concerté Z.A.C.), les dispositions du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent comme plan d'aménagement de la zone.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES -

Les documents graphiques font apparaître la division du territoire couvert par ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) en zones. Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres :

- *« U » s'il s'agit d'une zone urbaine,*
- *« AU » s'il s'agit d'une zone à urbaniser,*
- *« A » s'il s'agit d'une zone agricole,*
- *« N » s'il s'agit d'une zone naturelle,*

Une lettre majuscule ou un chiffre quelconque peuvent être ajoutés permettant de distinguer des zones différentes. De plus une lettre minuscule permet de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.
Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

Par ailleurs, les documents graphiques délimitent, en bordure de certains axes :

- Des marges de reculement de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de la voie de contournement, en application de l'article 52 de la loi du 02/02/1995 (article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme).

Il détermine également :

- Des emplacements réservés :
  Les emplacements réservés sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- Des espaces boisés classés (E.B.C.) :
  Les espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1, du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques des zonages et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures des articles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire peut être accordé pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – FOUILLES ARCHEOLOGIQUES

Des périmètres archéologiques ont été définis pour éviter des opérations d'urgence préjudiciables tant au patrimoine archéologique qu'à l'aménageur :

Le périmètre à risque archéologique correspond aux sites archéologiques et aux secteurs inventoriés à risque archéologique. Il est donc essentiel que toutes les opérations entraînant le percement du sol soient connues le plus en amont possible, afin d'envisager une intervention archéologique adéquate : soit opération de fouille lourde, soit interventions légères (surveillance de terrassements, relevé de coupe, sondages mécaniques, vérification ponctuelle...).
Dans ce périmètre le Service Régional de l'Archéologie sera informé des certificats d'urbanisme et consulté sur les permis de construire entraînant le percement du sol, et de tous les avants projets (parkings, écoles, espaces publics, constructions d'immeubles, assainissement, drainage, remembrement, mare, étang...).

ARTICLE 6 – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

Les articles L.442-9, L.442-11, R.422 et suivants s'appliquent.

ARTICLE 7 – AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)

En application de l'article L631-1 du Code du Patrimoine, l'A.V.A.P. de Saint-Flour s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

L' A.V.A.P. est annexée au P.L.U.

Le terme Z.P.P.A.U.P. du présent règlement est remplacé par le terme A.V.A.P.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est constituée du tissu ancien de Saint-Flour. Cette zone qui recouvre les parties agglomérées les plus denses de la ville, est principalement destinée à la construction en majorité en ordre continu. Cette zone comporte un patrimoine architectural exceptionnel et un ensemble bâti typique des sites urbains. L'occupation et l'utilisation du sol comprennent essentiellement les logements, les commerces, les services, des équipements et les bureaux.
Elle est constituée de la ville haute et du faubourg ainsi que du sous secteur des pentes Sud de la ville appelé les rues et dénommé UAa dans le présent règlement.

I - RAPPELS

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P..*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt commerciaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- La transformation en logement des rez-de-chaussée d'immeuble occupés par des commerces, services, bureaux et des activités, situés le long des rues et places marqués par un tireté rouge sur le plan de zonage au 1/2000ème. Cette disposition ne s'applique pas pour l'adaptation les locaux pour les programmes complémentaires à l'habitation (tel garage à vélos, voitures d'enfant).

- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :
Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UA 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées soumises à autorisation, si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
   - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
   - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
2. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

3 L'adaptation des surfaces à maintenir à usage de commerces, services, bureaux et des activités, situées au plan par le tireté rouge.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :

- les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
- l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m² de d'emprise au sol,
- les abris de jardin de 9 m² d'emprise au sol maximum,
- les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² d'emprise au sol,
- Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
- les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
- les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
- Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
- Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
- Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m² d'emprise au sol.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UA 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES AUTOMOBILE

1. 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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.
4. La création de passages pour véhicules dans les façades d'immeubles existants peut être autorisée lorsqu'ils permettent l'accès à un nombre de places de stationnement conforme aux besoins définis par le présent règlement. Toutefois, la création d'accès automobile dans les immeubles existants peut être interdite lorsque cet accès est susceptible d'altérer l'architecture de l'immeuble et la composition architecturale de la façade.
5. Tout accès sur une voie publique plantée (arbres d'alignement protégés) est interdit s'il nécessite l'abattage d'un arbre
6. Sont interdits, les accès automobiles nouveaux pour les constructions et unités foncières,
    - à partir des voies piétonnes et semi-piétonnes, autres que l'usage des accès existants à la date d'approbation de la révision du P.L.U.
    - si la largeur de la voie est inférieure à 3,50m au droit de l'accès.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 3,50 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

II - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III – ELECTRICITE - TELECOMMUNICATIONS

Sont notamment concernés les réseaux de : distribution électrique, télécommunication et télédistribution.

- Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.
- Les réseaux aériens (dont les réseaux de télédistribution) existants dans les voies devront être, au fur et à mesure des travaux de réfection et de renouvellement, remplacés par des câbles souterrains ou par des conduites fixées sur les façades, sous corniche (sauf avis contraire de l'Architecte des Bâtiments de France), adaptées à l'architecture. Les nouveaux réseaux devront être souterrains.

- Les raccordements aux réseaux de télécommunications (dont la télédistribution) devront être réalisés par câbles souterrains, tant pour les installations privées que publiques, et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cas où le plan au 1/2000è ne précise pas les conditions d'implantation, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée.

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
  - lorsque la construction neuve se situe au voisinage ou en continuité d'une construction existante déjà en retrait par rapport à l'alignement,
  - Si elle permet de reconstituer une disposition architecturale originelle.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, notamment lorsqu'une trame d'Espace Vert Protégé (E.V.P.) ne permet pas de construire à l'alignement,
- si elle apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité notamment à l'angle de deux voies,
- pour l'extension de construction existante
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, des réseaux de distribution et d'évacuation.

L'ensemble du front bâti à l'alignement doit y être implanté dans sa totalité sans retraits aux étages. Seuls les retraits ponctuels par loggias sont autorisés.

Les saillies par rapport à l'alignement (balcons, bow-windows,) peuvent être autorisées si la largeur de voie le permet et si la saillie ne porte pas atteinte aux perspectives monumentales, à partir de 4,30 mètres au dessus du niveau du sol; cette hauteur est ramenée à 3,50 mètres si le trottoir présente une largeur supérieure à 1,30 mètre. La saillie autorisée n'excédera pas 0,80 m d'excroissance par rapport à l'alignement.

Les bandeaux et la modénature n'excédant pas 0,22 m d'épaisseur sont autorisés en saillie sur toute la hauteur, ainsi que les débords de toitures (dans la limite de 0,80m) quelle que soit la largeur de la voie.

ARTICLE UA 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre (même non perpendiculairement à ces limites si ces dernières sont en oblique sur l'alignement) et dans une bande de 15 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies.

   Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives latérales, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier, au point le plus proche de la limite séparative ne devra être inférieure à 2 m. Dans ce cas, la continuité devra être assurée par un mur d'une hauteur supérieure ou égale à 2,40 m.

   Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives ne donnant pas sur les voies, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative ne devra pas être inférieure à 3 m.

2. Au-delà de la bande de 15 m de profondeur, les constructions ne pourront être implantées le long des limites séparatives qu'à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m hors tout. Dans les autres cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des limites séparatives devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Une implantation différente peut être acceptée ou imposée,

- si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,
  - lorsque la construction neuve se situe au voisinage ou en continuité d'une construction existante déjà en retrait par rapport à l'alignement,
  - Si elle permet de reconstituer une disposition architecturale originelle.
- si elle permet de sauvegarder des arbres, notamment lorsqu'une trame d'Espace Vert Protégé ne permet pas de construire à l'alignement,
- pour l'extension de construction existante,
- Une implantation différente est admise lorsque les constructions s'adossent contre la façade aveugle d'un bâtiment existant.
- pour les installations d'intérêt général, d'intérêt collectif, des réseaux de distribution et d'évacuation.

ARTICLE UA 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions doivent être édifiées en contiguïté dans la bande de 15 m de profondeur.
2. Toutefois, dans le cas de bâtiments non contigus et en dehors de la bande des 15 m, les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment projeté au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment à édifier mesurée à l'égout du toit (H = L). En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone UA.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

1. Les hauteurs des bâtiments devront être conservées ou restituées.
2. ***Dans la zone UA de la ville haute***, la hauteur des constructions neuves devra être proportionnelle à celle des bâtiments immédiatement voisins à moins que ces derniers ne soient jugés comme hors silhouette ou que les constructions projetées ne fassent l'objet d'une hauteur limite à respecter conformément aux dispositions indiquées sur le document graphique annexé au présent règlement.
3. ***Dans la zone UA de la ville basse***, la hauteur des constructions neuves est limitée à 14 m maximum au faîtage, soit à titre indicatif l'équivalent de 3 étages sur rez-de-chaussée et étage partiel en comble,
4. ***Dans le secteur UAa***, la hauteur des constructions neuves est limitée à 11 m maximum au faîtage, soit à titre indicatif l'équivalent de 2 étages sur rez-de-chaussée et étage partiel en comble,

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

La ZPPAUP s'applique.

RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles ne viennent qu'en appoint des constructions et doivent par leur silhouette s'intégrer au volume général du tissu ancien.
Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.

Sont interdits,

- le Fibrociment, les matériaux ondulés, la tuile mécanique, le bardeau d'asphalte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat.

Toute imitation de matériau est ***interdite***.

- Les projets d'architecture contemporaine seront instruits principalement en référence à l'article R 111-21 du code de l'urbanisme, *en dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P.*.

2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Les occultations des baies devront être réalisées par des volets à la française; les persiennes repliables en tableau sont interdites.
- Les couvertures devront être en tuile canal.

- Sont interdits le Fibrociment, les matériaux ondulés, la tuile mécanique, le bardeau d'asphalte. Les couvertures plates ne son tolérées que pour des raisons techniques.

- Toute imitation de matériau est ***interdite***.

II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

La ZPPAUP s'applique.

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.
Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La couverture devra être traitée en tuile canal (type tige de botte) ou en ardoise de même provenance, même épaisseur et même finition que celles existantes
- Les enduits seront réalisés avec un mortier de chaux aérienne ou chaux hydraulique (NHL ou CL) et de sable à granulométrie variée. Leur couleur sera identique à celle des enduits locaux anciens (beige ou ocrée) et leur finition sera talochée puis brossée légèrement ou talochée fin puis feutrée ou épongée.
  Le rejointement de moellons non destinés à être vus (pierre non équarries et disposées en retrait du nu des pierres taillées) est proscrit.
  Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres réellement destinées à l'être (pierre de taille avec un dessin d'appareil régulier tels que chaînages d'angles, encadrements de baies, corniches ou les têtes de moellons disposées en saillie par rapport au nu du parement des pierres taillées.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Les menuiseries (portes, porte-fenêtres, fenêtres, volets,…) doivent être maintenues lorsqu'elles s'inscrivent dans la forme de l'immeuble ou en cas de remplacement être refaites à l'identique de celles existantes, en bois, en respectant leurs sections et modénatures »
- Les imitations de matériau sont ***interdites***.

III - COULEURS

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.
Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

IV - FAÇADES COMMERCIALES

- Les devanture anciennes seront maintenues.
- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.

V - CLOTURES

Les clôtures devront avoir un caractère très urbain ; elles devront être constituées soit par des murs enduits ou en moellons apparents, soit de mur bahut surmonté d'une grille, suivant la situation.

VI- OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..

- Capteurs solaires

  a. L'installation de capteurs solaires peut être admise
     - au sol,
     - lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
     - En couverture, à condition
       - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie
       - de ne pas être implantée sur des bâtiments antérieurs à 1948

  L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

  L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des bâtiments antérieurs à 1948

- Doublage extérieur des façades et toitures

  Le doublage extérieur est admis, à condition
  - De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
  - De ne pas porter sur bâtiments antérieurs à 1948

  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Quand il est admis, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

AUTRES INSTALLATIONS

Les paraboles et antennes TV

Ces dispositifs sont interdits en façade et sur les éléments secondaires comme les balcons. Au cas par cas il pourra être demandé de les peindre (d'un ton sombre ou couleur tuile).

Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

ARTICLE UA 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation
  au minimum **1** place par logement.

  Il n'est pas imposé de place de stationnement lors de la création de logement nouveau dans l'enveloppe du volume d'un immeuble existant.

- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :
  1 place par 100m² de surface de plancher avec au minimum **1** place par local professionnel.

- pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :
  1 place de stationnement au minimum par commerce.

- pour les constructions nouvelles à usage d'hôtels, de restaurants:
  - *hôtels* : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m² de salle de restaurant
  - *restaurants seuls* : 1 place pour 25 m² de salle de restaurant.

- pour les constructions nouvelles à usage de salles de spectacles, de réunions :
  un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

- pour les établissements d'enseignement :
  1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

2 - °La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3 - La référence aux « constructions nouvelles, énoncée ci-dessus, ne s'applique pas à l'extension d'établissement existants rendue nécessaire pour l'exploitation, la sécurité et l'hygiène.

4 - Lorsque la réalisation de places est rendue impossible pour des raisons techniques: en cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations énoncées ci-dessus sur le terrain d'assiette ou dans les conditions fixées à l'article article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, le constructeur peut être tenu :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à d'acquérir des places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres, article L.431-26 du Code de l'Urbanisme
- soit, en l'absence d'un tel parc, à verser la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments) dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10 et L.331-13 du Code de l''Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les surfaces libres situées en UAa doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 75 m² de construction. Les résineux sont interdits.

2. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).

3. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

4. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

5. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

6. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

7. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

8. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
   Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE UA 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UA.

ARTICLE UA 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales en Z.P.P.A.U.P..

ARTICLE UA 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est définie par l'extension de la ville ancienne ; elle contient les faubourgs de la ville haute à l'ouest du Cours Spy des Ternes et la ville basse le long de la Route Nationale 9 jusqu'à la gare.
Cette zone inscrite dans la continuité de la zone UA est appelée à se densifier et à favoriser la mixité entre les divers types d'habitat, les activités et les services.

Elle comprend :

Le secteur UBb correspondant au hameau de Vendèze
Le secteur UB correspondant aux hameaux non dotés du réseau d'assainissement, pour lesquels l'assainissement individuel est prévu.*

RAPPEL :

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P..*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013 ?, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE UB 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - SONT INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées aux entrepôts supérieurs à 500 m² de surface de plancher.
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts commerciaux, d'une surface de plancher supérieure à 300 m².
- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les affouillements et exhaussements de sol de plus de 0,50 m de haut et de plus de 30 m², sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

Dans le secteur UBb, les affouillements ou exhaussements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :
Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UB 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les installations classées soumises à autorisation, si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
   - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
   - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

2. Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

- A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP, ne sont autorisés que :
  - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
  - l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m² d'emprise au sol,
  - les abris de jardin de 9 m² d'emprise au sol,
  - les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² d'emprise au sol,
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
  - les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
  - les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
  - Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
  - Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m² d'emprise au sol.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UB 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - <u>ACCES AUTOMOBILE</u>

1. 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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
2. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
3. Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

II - <u>VOIRIE</u>

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...
Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure à 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m et une plate-forme de 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.
La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - <u>DESSERTE EN EAU</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

II - <u>ASSAINISSEMENT</u>

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En secteur UB*,

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1er août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC.
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé, dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau séparatif : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

ARTICLE UB 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règles, sauf en secteur UB*.

En secteur UB*,

En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UB 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins (sauf article UB 11 § I-3).

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues au § 1 sont possibles :
   - lorsque la construction s'intègre dans un projet intéressant la totalité d'un îlot ;
   - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article UB 3 ci-dessus ;
   - lorsque la construction intéresse une parcelle dont la façade sur l'alignement est inférieure à 3,00 m et dont la partie arrière autorise une implantation répondant aux dispositions de l'article UB 7.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UB 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum avec un recul minimum de 3 m).

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UB 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées à une distance supérieure à 4 m entre elles.

ARTICLE UB 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone UB.

ARTICLE UB 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 18 m au faîtage, (soit, à titre indicatif, un rez-de-chaussée, 4 étages droits et un étage en comble selon le type de toiture).

Sur les terrains en pente et si le terrain est de dimension importante il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.

ARTICLE UB 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

La Z.P.P.A.U.P. s'applique dans les zones et secteurs couverts par celle-ci.

RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Qu'il s'agisse de constructions isolées ou d'ensemble de bâtiments le constructeur devra prendre le parti :

- de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine - alors il appliquera les règles des § 1 et 3 ;
- de construire un ouvrage à caractère régional - alors il tiendra compte des règles des paragraphes 2 et 3.

1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est ***interdite***.

2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.

- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.

Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.

Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.

- Toute imitation de matériau est ***interdite***.

3 - Dans l'un et l'autre cas

Les constructions autres que celles à usage d'équipement ne présenteront pas un linéaire continu de façade de plus de 22 mètres linéaires. Au-delà le volume général devra être fractionné en plusieurs volumes distincts. A cette fin un léger retrait sur l'alignement est acceptable.

II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La couverture devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les enduits en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les menuiseries anciennes doivent maintenues ou, en cas de remplacement, copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont ***interdites***.

III - COUVERTURES

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. La carte des matériaux de couverture portée en annexe au règlement détermine les types dominants par quartiers. A partir des références données par cette carte Les matériaux de couverture doivent être pris dans une gamme de matériaux suivants :

3-1 - Locaux à usage d'habitation

3-1-1 - Lauze ou matériau similaire de même module et de même teinte.

3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

3-1-3 - Matériau de teinte rouge

- tuile plate de terre cuite,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).

L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,

- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

3-1-4 - <u>Règles particulières</u>

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.
Sont interdits les matériaux de teinte brune.

3-2 - <u>Autres locaux admis dans la zone</u>

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.
L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

IV - <u>COULEURS</u>

La couleur des façades sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.
Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

V - <u>FAÇADES COMMERCIALES</u>

- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.
- Les enseignes parallèles aux façades ou apposées sur les façades devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

VI - <u>CLOTURES</u>

Les clôtures devront avoir un caractère très urbain ; elles devront être constituées soit des murs enduits ou en moellons apparents ou d'une palissade bois d'1,80 m de hauteur maximum, soit de mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage accompagné de végétation.

VII <u>OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE</u>

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

<u>En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..</u>

- <u>Capteurs solaires</u>

b. L'installation de capteurs solaires peut être admise
   - au sol,
   - lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
   - En couverture, à condition

- d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
- de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

  L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

- Doublage extérieur des façades et toitures

  Le doublage extérieur est admis, à condition
  - De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
  - De ne pas porter sur des immeubles protégés

  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

  a. Bâti protégé
  Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

  b. Bâti existant non protégé
  - Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,
    - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
  - Pour les autres façades,
    - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

  c. Bâti neuf
  La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

ARTICLE UB 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation collective ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :
  1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  1 place par logement.

- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :
  1 place par 50 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.

- pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :
  1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.
  Au-dessus de 400 m² de surface de vente, 1 place par tranche de 20 m².

- pour les hôtels restaurants nouveaux :

a. *hôtels* : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m² de salle de restaurant
b. *restaurants seuls* : 1 place pour 25 m² de salle de restaurant.

- pour les salles de spectacles, de réunions :
  un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

- pour les établissements d'enseignement :
  1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

2 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :
- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- Soit à d'acquérir des places de stationnement dans un parc privé, situé à moins de 400 mètres,
- soit, en l'absence d'un tel parc, à verser la taxe d'aménagement (T.A.) pour emplacement de stationnement réalisé à l'extérieur des bâtiments) dans les conditions prévues par l'article 28 de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative porté à l'article L. 331-10 du Code de l''Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).

2. Les espaces résultants de reculs proposés à l'article UB 6 devront être obligatoirement plantés d'arbres de haute tige.

3. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

4. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

5. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

6. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

7. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

8. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
   Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE UB 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 1,5.

ARTICLE UB 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

ARTICLE UB 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC comporte les quartiers dits « pavillonnaires » issus de la l'urbanisation des 60 dernières années.

Les règles d'urbanisme ont pour objectifs de

- *Préserver l'identité des quartiers récents, de moyenne densité,*
- *Préserver les espaces verts liés à l'habitat qui les caractérisent.*

La zone UC comprend :

- *le secteur UCd où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone et d'une étude « béton armé » répondant aux prescriptions de celle-ci.*
- *Le secteur UCn correspond aux espaces pavillonnaires dont la faible densité doit être maintenue pour préserver le paysage.*
- *Le secteur UC* correspond à l'extension des hameaux non dotés du réseau d'assainissement, pour lesquels l'assainissement individuel est prévu.*

I - RAPPELS

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage commercial dont la surface de plancher réservée à cet usage est supérieure à 300 m².
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de dépôts sauf ceux liés aux commerces ou services de première nécessité.
- Les constructions à usage agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs,
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- l'ouverture de carrières,
- les antennes émettrices de toutes sortes, dont celles de radiodiffusion et de relais de téléphonie mobile quelle que soit leur hauteur,
- les installations produisant de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, sauf les constructions et installations autorisées sous conditions mentionnées à l'article 11 de la présente zone.
- Les carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds :
Les constructions sont interdites, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sauf celles soumises à conditions particulières fixées à l'article 2 ci-après.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UC 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. <u>Dans la zone UC et tous les secteurs,</u>

- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville et que :
- leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
- que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

2. <u>Dans le secteur UCd</u>

- Les constructions ne seront admises que sous réserves de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone et d'une étude « béton armé » répondant aux prescriptions de celle-ci.

- A l'intérieur des parcs et espaces verts protégés figurés au plan, par une trame à petits ronds (en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), sous condition qu'ils ne portent pas atteinte aux arbres de haute tige existants et à l'architecture des bâtiments protégés au titre de la ZPPAUP,
  Ne sont autorisés que :
  - les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux,
  - l'extension mesurée des constructions existantes, avec au plus 25 m² d'emprise au sol,
  - les abris de jardin de 9 m² d'emprise au sol maximum,
  - les garages, les locaux techniques, n'excédant pas 3,50 m de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25 m² d'emprise au sol,
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux activités sportives et de loisirs de plein air, sans création de surface de plancher, tels que les aires de sports et loisirs, piscines non couvertes,
  - les aires de stationnement sous boisé (1 arbre haute tige pour 80 m²),
  - les aménagements précaires sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.
  - Les constructions occasionnelles et les structures temporaires (tels que tentes, chapiteaux) démontables.
  - Les occupations et utilisations des sols nécessaires à la réalisation d'ouvrages publics d'infrastructures, tels que réservoirs, transformateurs, aires de stationnement paysagées.
  - Les occupations et utilisations des sols liées aux services publics (tels que sanitaires) limités à 20 m² d'emprise au sol.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UC 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.
Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure en moyenne à 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m et leur plate-forme à 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.
La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UC 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

I - DESSERTE EN EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

II ASSAINISSEMENT

Evacuation des eaux usées et des eaux vannes :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

En secteur UC*,

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1er août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mise hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé, dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseau séparatif : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour des raisons d'ordonnancement paysager, dans les divisions foncières, les nouvelles unités foncières sont constructibles si elles ont une superficie minimum de :

- En zone UC et tous les secteurs, sauf secteurs UCn et UC* **:** : 600m²
- En secteur UCn : 800m²

En secteurs UC*,
En l'absence de raccordement au réseau d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

ARTICLE UC 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de la R.D. 44, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe.
2. Le long de toutes les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voies publiques ou privées existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.
3. Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles :
   - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article UC 3 ci-dessus ;
   - lorsque la pente moyenne du terrain excède 20 % suivant la ligne de pente la plus forte ou lorsque la profondeur du terrain excède trois fois sa largeur sur voie.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UC 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum avec un recul minimum de 3 m).
La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UC 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- **En zone UC** et les secteurs, sauf secteurs UCn et UC* **:** 50%
- **En secteur UCn :** 35%
- **En secteur UC* :** 30%

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 10 m au faîtage, quel que soit le type de toiture.
Si le terrain est en pente, il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.
Dans le secteur UCn, la hauteur ne devra excéder 9,00m au faitage (soit, à titre indicatif R + 1 + C), mesure prise au point le plus bas du terrain naturel.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1. Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
2. Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit
de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est ***interdite***.

2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.

- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Toute imitation de matériau est interdite.

II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes devront être modifiées appliquant les règles proposées dans le § I pour les constructions nouvelles.

III - COUVERTURES

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. La carte des matériaux de couverture portée en annexe au règlement détermine les types dominants par quartiers ; A partir des références données par cette carte Les matériaux de couverture doivent être pris dans une gamme de matériaux suivants :

3-1 - Locaux à usage d'habitation

3-1-1 - Lauze ou matériau similaire de même module et de même teinte.

3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

3-1-3 - Matériau de teinte rouge

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).

L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,

- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

3-1-4 - Règles particulières

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.

Sont interdits les matériaux de teinte brune.

3-2 - Autres locaux admis dans la zone

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teintée d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

IV - COULEURS

La couleur des façades sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

V - FAÇADES COMMERCIALES

- L'aménagement des commerces devra se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Le traitement en continuité d'une même devanture sur 2 immeubles distincts est proscrit.
- Les descentes de charge de l'immeuble devront être respectées.
- Les enseignes parallèles devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

VI - CLOTURES

Les clôtures sont un élément essentiel du paysage des zones d'habitat diffus.

Les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Les clôtures primaires des parcelles en contact avec un espace naturel (zone N) ou agricole (zone A) sont essentiellement constituées de fils horizontaux sur poteau bois à défaut de grillages doublé d'une haie « naturelle ».

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

Les clôtures sur rue ne dépasseront pas 1,60 m de hauteur, les clôtures entre parcelles, 1,80 m.

VII OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION D ES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..

- Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires peut être admise

- au sol,
- lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- En couverture, à condition
  - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
  - de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

- Doublage extérieur des façades et toitures

Le doublage extérieur est admis, à condition

- De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
- De ne pas porter sur des immeubles protégés

Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.

Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

Bâti protégé

Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

Bâti existant non protégé

Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,

- Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Pour les autres façades,

- Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

Bâti neuf

La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

- Il est exigé :
  - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :
    1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.

  - pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
    1 place par logement.

  - pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :
    1 place par 50 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.

  - pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :
    1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.

  - pour les hôtels restaurants nouveaux :
    hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m² de salle de restaurant
    restaurants seuls : 1 place pour 25 m² de salle de restaurant.

  - pour les salles de spectacles, de réunions :
    un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment.

  - pour les établissements d'enseignement :
    1 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

  - pour les installations sportives :
    - *surfaces couvertes* : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface de plancher du bâtiment
    - *surfaces non couvertes* : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- soit à solliciter l'application du 4e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m² de terrain.

2. Les marges de recul par rapport aux voies (article UC 6) ou par rapport aux limites séparatives (article UC 7) devront être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 7 m de clôture sur voie.
3. L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).

4. Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

5. La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

6. A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

7. Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

8. Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

9. Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
   Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE UC 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation du sol applicable :

- à la zone UC et les secteurs, sauf secteurs Ucn et UC*, le C.O.S. est fixé à :
  - 0,60 pour les constructions à usage d'habitation,
  - 1 pour les constructions à usage de commerce, d'entrepôts, de dépôts.

- En secteur UCn : 0,35
- En secteurs UC* : 0,30

ARTICLE UC 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

ARTICLE UC 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est une zone réservée à l'implantation des équipements publics ou privés tels que les administrations, services publics, les établissements scolaires, culturels et sportifs, équipements techniques ainsi qu'aux équipements d'accueil et d'animation touristiques.

- *Un secteur USe correspond au site de compostage, dans le périmètre de risque Seveso.*
- *Un secteur USt correspond au site de développement touristique du Colombier.*
- *Un secteur USa correspond aux terrains de sport de plein air, les cimetières etc avec une emprise au sol faible pour préserver le paysage.*

RAPPELS

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du…/…/…., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du…/…/….., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à usage agricole.
- les logements, sauf les logements de fonction, l'hébergement lié à l'équipement et le gardiennage, sauf en USt, dans les conditions fixées à l'article 2.
- les commerces, saufs s'ils accompagnent l'équipement dans la même construction ou dans son unité foncière
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, sauf en secteur USt
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- les parcs d'attractions,
- les terrains de sports motorisés,
- les dépôts de véhicules,
- les caravanes isolées,
- les habitations légères de loisirs, sauf en secteur USt.
- les garages ou parkings collectifs de caravanes,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs, sauf en secteur USt
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillement et exhaussements du sol (si la superficie est supérieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur excède 2 m). Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.
- les dépôts de matériaux
- En secteurs USt et USe, les constructions à usage de bureaux, sauf les bureaux strictement nécessaire à l'exploitation

En secteur USe, les prescriptions du risque industriel Seveso s'appliquent.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en zone US et tous les secteurs, les constructions sont interdites, sauf :

- l'extension des bâtiments dans la limite de 10,00m par rapport aux façades existantes
- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- la construction en sous-sol, lorsque
    - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
    - l'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),
- la reconstitution du bâti existant après démolition.

Dans les zones hachurées en bleu au plan, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) s'applique.

ARTICLE US 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation par l'article 1, à condition:
    - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), ou qu'en milieu naturel des dispositions soient prises pour assurer la protection du milieu à proximité duquel elles s'implantent.
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises.
    - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone.
- L'hébergement lié à un équipement, tels que logements de fonction, internat, auberge de jeunesse),
- En secteur USt, l'hébergement hôtelier à vocation, à condition d'être inscrit dans un ensemble à vocation touristique,
- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur USe, les prescriptions du risque industriel Seveso s'appliquent.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE US 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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 fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les groupes de plus de deux garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE US 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.
L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) est interdit.

ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

3 - Réseau séparatif :

Lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

III - ELECTRICITE - TELEPHONE

Les lignes de transport d'énergie électrique ainsi que les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes publiques électriques ou téléphoniques sur le domaine public comme sur le domaine privé, doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE US 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc).

Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

ARTICLE US 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc) si cette disposition n'occasionne pas de gêne à la parcelle riveraine.

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.

ARTICLE US 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE US 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone US et secteurs, sauf le secteur Usa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

En secteur Usa, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière

ARTICLE US 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.
Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, plateforme d'héliport et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 15 mètres ; elle peut être portée à 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne.

ARTICLE US 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT

DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

1 - Toiture

Sauf en cas de toiture-terrasse, le matériau utilisé pourra indifféremment avoir la teinte gris bleu, soit la teinte rouge, sauf à s'harmoniser autant que possible avec les couvertures existantes et à la condition que la pente de la toiture corresponde à la pente exigée par la nature et la mise en œuvre du matériau utilisé.
Si le choix de techniques nouvelles devait introduire l'utilisation d'éléments de types capteurs, serres, etc..., leur intégration à la toiture devra faire l'objet d'un soin tout particulier.

2 - Appareils de murs et enduits

Sont interdites les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que carreaux de plâtre et briques creuses.
Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
La couleur des enduits sera recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment. Sont interdits le blanc ou le blanc cassé.

3 - Menuiseries et ferronneries extérieures

Les peintures des menuiseries et ferronneries extérieures doivent être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade et de couleur discrète ; les teintes vives et les contrastes tel que violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune, etc... sont proscrits.

4 - Clôtures

La hauteur des clôtures ne devra être pas supérieure à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives.

VII - OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE

Exploitation des énergies renouvelables :

Les dispositions techniques liées à l'économie ou à la production d'énergie doivent s'inscrire dans la conception architecturale des bâtiments neufs et des aménagements. Les dispositions énoncées ci-après s'appliquent aux ajouts et modifications des constructions existantes.

En application du Grenelle II pour le patrimoine repéré par la Z.P.P.A.U.P..

- Capteurs solaires

L'installation de capteurs solaires peut être admise

- au sol,
- lorsque la couverture est une terrasse, l'installation de panneaux est admise, à condition que leur point le plus haut ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau de l'acrotère périphérique à la terrasse.
- En couverture, à condition
  - d'être intégrée au pan de toiture, avec la même pente et sans saillie supérieure à 10cm du nu supérieur de la couverture.
  - de ne pas être implantée sur un bâtiment protégé au titre du patrimoine architectural

L'installation de panneaux photovoltaïque à usage autre que *in situ* ou domestique est interdite.

- Façade solaire : double peau avec espace tampon, en matériaux verriers avec ou sans capteurs intégrés

  L'installation d'un système à double peau tel que « mur trombe » ou zone tampon est admise si elle s'inscrit dans l'élaboration d'un projet architectural, en dehors des façades vues de l'espace public et en dehors des immeubles protégés

- Doublage extérieur des façades et toitures

  Le doublage extérieur est admis, à condition
  - De ne pas se présenter sous la forme de panneaux ou planches d'aspect bois,
  - De ne pas porter sur des immeubles protégés

  Le doublage de façade doit se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble.
  Toutefois, le doublage de façade ne doit pas avancer sur l'espace public de plus de 10 cm en rez de chaussée, et de 30cm au dessus de la cote de 4,50m mesurée à partir du sol de l'espace public au droit de la façade.

- Menuiseries étanches : menuiseries de fenêtres et volets

  - Bâti protégé

    Les menuiseries anciennes doivent être maintenues ; l'insertion dans la menuiserie de verres feuilletés, sans vide d'air central, d'épaisseur de 6 à 7mm peut être admise ; lorsque la menuiserie doit être renouvelée, il doit être fait appel à une copie de la menuiserie déposée.

  - Bâti existant non protégé
    - Pour les façades situées à l'alignement sur l'espace public,
      - Le renouvellement des menuiseries doit s'inscrire dans l'harmonie générale de la séquence de front bâti donnant sur l'espace public, notamment en rapport avec les immeubles situés en mitoyen (vantaux de fenêtre à 3 ou 4 carreaux par exemple) ; en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).
    - Pour les autres façades,
      - Le renouvellement des menuiseries doit s'intégrer à la composition de la façade. en cas de renouvellement de menuiseries qui se traduirait par une modification de leur aspect (matériau, forme, partage de la baie, section des bois) le renouvellement doit se faire sur l'ensemble de la façade ou la partie de façade dont l'aspect présente une cohérence architecturale (façades ordonnancées).

  - Bâti neuf

    La façade et ses menuiseries s'inscrivent dans un projet architectural d'ensemble

  Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux façades commerciales, aux façades d'ateliers et aux constructions d'intérêt collectif dont l'architecture présente un caractère atypique.

AUTRES INSTALLATIONS

Les éoliennes sur mat quelque soit leur hauteur ou de toitures

Leur installation est interdite.

Les citernes

Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale ainsi que les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles de l'espace public.

Les pompes à chaleur et les climatiseurs

- Les ouvrages techniques des pompes à chaleur ainsi que les installations similaires doivent être implantés de manière à ne pas être visibles de l'espace public, inscrits dans le bâti ou intégrés dans une annexe située en dehors de l'espace libre entre la façade sur rue et l'alignement, lorsqu'il existe.
- La pose des appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre est interdite. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle portera atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

Toutefois, lorsque leur insertion s'inscrit dans un projet architectural sous forme d'habillage, type moucharabieh, ils peuvent être admis, sauf sur des immeubles protégés.

ARTICLE US 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1°-Il est exigé :

- pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :
  1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
  2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

- pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :
  1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher.

- pour les salles de spectacles, de réunions :
  un nombre de place de stationnement correspondant à 50 % de la surface du bâtiment.

- pour les établissements de soin:
  une place pour 4 lits

- pour les installations sportives :
  surfaces couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
  surfaces non couvertes : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

2°-Les obligations énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas lors du ré-emploi ou de l'adaptation de bâtiments existants.

3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

4 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :

- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

ARTICLE US 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

3 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

4- Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

5- La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.

6- A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

7 - Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

8- Les alignements d'arbres figurés au plan au 1/2000è doivent être conservés et complétés. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

9-Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE US 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone US est fixé à 0,60.
Il est fixé à 0,10 en secteur USe.
Il est fixé à 0,30 en secteur USt.
Il n'est pas fixé de COS en secteur USa

Il n'est pas fixé de C.O.S. :

- pour les bâtiments scolaires ou universitaires ou les bâtiments rattachés et directement liés à l'activité d'un établissement scolaire ou universitaire, tels que logements collectifs d'étudiants et du personnel,
- pour les équipements de santé (tels que Hôpitaux, Résidence pour personnes âgées).

ARTICLE US 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.
Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïque nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

ARTICLE US 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UY regroupe tous les secteurs d'activités liés à l'artisanat et à la petite industrie.

Elle comprend :

- *le secteur UYa correspondant à la zone d'activités de la Florizane.*
- *Le secteur UYb correspondant à Fontlong*
- *Le secteur UYp secteur d'activités protégé (périmètre Seveso)*
- *Le secteur UYt correspondant à la zone d'activités du Fromental*
- *Le secteur UYr correspondant au secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier*

RAPPELS

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du 11/07/2013, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis à déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III (voir plan réglementaire) s'appliquent :

- *Z1 : 260 m « risque mortel »*
- *Z2 : 290 m « risque moindre »*
- *Z3 : 500 m « bris de verre »*

ARTICLE UY 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les logements, sauf logement de fonction ou de gardiennage
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sauf en secteur UYt et UYr
- le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- les maisons mobiles, HLL, PRL,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les affouillement et exhaussements du sol sauf :
  - si la superficie est inférieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2,00 m.

  ou
  - si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.

  Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.

De plus, sont interdits

- En secteur UYa, les logements de toute nature sont interdits.
- En secteur UYb, les installations qui nécessitent un stockage de produits ou matériaux en extérieur, d'engins ou de véhicules autres que celles des employés ou de la clientèle.
- En secteur UYt les entrepôts sont interdits
- En secteur UYp : les installations autres que les installations de stockage et de traitement ou de transformation des granulats.
- En secteur UYr, les dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets …

Dans les secteurs paysagers « espaces verts protégés » marqués au plan par une trame de petits ronds verts, en zone UY et tous les secteurs, les constructions sont interdites, sauf :

- les aménagements nécessaires à l'accès aux parcelles et les terrassements éventuels induits, lorsqu'il n'existe pas d'autre accès possible en dehors du secteur paysager,
- les clôtures,
- les travaux d'infrastructure et de desserte des réseaux,
- les aires de stationnement sous boisé (avec 1 arbre de haute tige pour 100 m²), sous réserve de ne pas modifier la pente des terrains,
- La construction en sous-sol, lorsque :
  - l'aménagement ne supprime pas de masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert,
  - L'aménagement ne modifie pas le niveau du sol fini et sa forme initiale (reliefs, pentes),

la reconstitution du bâti existant après démolition.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UY 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- En UY, UYb et UYr les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment principal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone.
- Toute construction ayant été l'objet d'une autorisation de démolir peut être autorisée à être reconstruite en assurant la reconduction des droits acquis (implantation, hauteur, etc...), dans les cinq ans suivant l'arrêté autorisant la démolition.
- En UYr, les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.
- En UYr, les constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles présentent un lien fonctionnel avec une activité autorisée dans la zone.

En secteur UYp : risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE UY 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privé soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...
La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 12 m avec une chaussée de 7 m.
Leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules et notamment les poids lourds, de faire aisément demi-tour.

Tout accès direct sur la voie de contournement de Saint-Flour est interdit.

ARTICLE UY 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc...) préexistant est interdit.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Tout déversement d'eaux résiduaires dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En particulier, un pré traitement approprié des effluents pourra être exigé avant leur rejet à l'égout public.

ARTICLE UY 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE UY 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ensemble de la zone hormis le secteur UYt :

Les constructions devront être édifiées
- A l'alignement ou en recul de 5,00m au moins de l'alignement sur les voies intérieures de la zone.

Toutefois, en respectant un retrait minimum de :
- 7 m par rapport à l'alignement de la RD 909,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.
- 100 m par rapport à l'axe de la voie de la RD 926-A75, à l'exception des constructions visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

En secteur UYt :

Une bande inconstructible le long de la RD 909 est reportée sur le plan de zonage. Seuls les abris non clos pourront être implantés dans cette bande.

Les constructions seront implantées en respectant un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

La marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandise.
Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE UY 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Ensemble de la zone hormis le secteur UYt :

Les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives

En cas d'impossibilité:

1 - A moins que le bâtiment à construire avec mur coupe-feu ne jouxte la limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

2 - Toutefois, les implantations en limites extérieures de la zone devront respecter la règle H/2 minimum 5 m sauf dans le secteur UYa.

La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou de constructions justifiées par la création d'un soutènement en limite séparative.

En secteur UYt :

A moins que le bâtiment à construire avec mur coupe-feu ne jouxte la limite séparative la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

ARTICLE UY 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour les parties de constructions en vis-à-vis la distance entre celles-ci ne devra être inférieure à 4 m.

ARTICLE UY 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 60%

ARTICLE UY 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction à quelque usage que ce soit ne doit pas excéder 12 m.

ARTICLE UY 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les terrains non bâtis ainsi que les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

Les constructions doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels voisins.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu toujours discret se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière quant à leur forme et leur matériau; leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. En secteur UYb, la couleur des couvertures est limitée au gris.

Tous les éléments techniques des constructions seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils seront entièrement masqués ou feront partie de la composition architecturale de façon évidente.

Tous les terrains devront être clos. Les clôtures devront être réalisées par des grillages montés ou non sur murs bahuts agrémentés ou non de végétation. Elles ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes -lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes- doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et à la polychromie employée. Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (alignements et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m et signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement.
Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

ARTICLE UY 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pour l'extension de bâtiments existants le règlement s'applique uniquement sur les surfaces nouvelles créées.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
  1 place par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux :
  1 place pour 30 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.

- pour les constructions à usage commercial :
  Jusqu'à 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.
  Au-dessus de 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 10 m².

- pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :
- soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

ARTICLE UY 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres et particulièrement la marge de recul bordant les voies doivent être plantées d'arbres de haute tige. Le choix des essences est limité aux végétaux se développant naturellement dans la région.

Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE UY 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet.

ARTICLE UY 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.
Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïque nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

ARTICLE UY 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dites zones à urbaniser « simples »

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'espaces non bâtis ou faiblement occupés dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation, doit se faire par une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble.

On distingue :

1AU n°1	*CHAMP DE BARRAL*	*A moyenne et faible densité*
1AU n°2	*BEL-AIR*	*A faible densité*
1AU n°3	*PRE-CHARREYRE*	*A faible, moyenne et très forte densité*
1AU n°4	*LA FONTLONG*	*A moyenne densité*
1AU n°5	*FRAISSINET NORD - MOURELLE*	*A faible densité*

Les orientations d'aménagement et de programmation donnent les dispositions fondamentales de mise en œuvre (pièce n°5 du PLU°.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

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

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - SONT INTERDITS

- Les constructions à usage commercial dont la Surface de Plancher réservée à cet usage est supérieure à 300 m²,
- Les constructions à usage d'entrepôts ou de dépôts sauf ceux liés aux commerces ou services de première nécessité.
- Les constructions à usage agricole,
- Les installations classées, sauf dans les conditions énoncées à l'article 1AU 2 ci-dessous.
- Les installations classées soumises à autorisation, sauf si elles sont liées à l'activité et aux services de la ville.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les caravanes isolées.
- Les terrains de stationnement de caravanes.
- Les terrains de camping.
- sauf les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les carrières.
- Les exhaussements ou affouillements du sol modifiant notablement la silhouette du terrain.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE 1AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis à des conditions particulières,

- Les constructions qui s'insèrent dans une opération d'ensemble portant sur l'ensemble de chaque zone, ou par parties, à mesure des équipements, sous réserve de dispositions techniques et urbanistiques qui ne nuisent pas à l'aménagement d'ensemble. En l'absence de ces conditions, peuvent être autorisés l'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 15% de surface de plancher supplémentaire.

- Les installations classées soumises à autorisation ne sont admises que si elles sont liées à l'activité des quartiers (petits ateliers, boulangeries, charcuteries, bâtiments et travaux publics, garages réparation et services) et que :
  - leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d'un tel établissement dans la zone soient prises ;
  - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les travaux de modification ou d'extension des installations classées existantes ne sont autorisés que si des améliorations sont apportées afin d'en diminuer les nuisances.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - ACCES

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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les accès doivent être réalisés sur les voies internes à l'aménagement.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les groupes de 2 garages individuels et plus doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la même voie publique.
Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte.
Leur largeur de plate-forme ne doit pas être inférieure en moyenne à :
- 3,50 m pour la desserte de 1 à 10 logements avec une chaussée de 2,50 m
- 6 m pour la desserte de plus de 10 logements avec une chaussée de 5 m.

La pente de ces voies ne doit pas être supérieure à 12 % ; lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau collectif de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.
Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Si un réseau collectif existe, il doit être tel qu'il garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
Réseau séparatif : lorsqu'il existe, le mélange des eaux pluviales et des eaux usées est interdit.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) doivent être adaptés à l'opération et au terrain et être conformes, le cas échéant, aux prescriptions de l'autorité administrative. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

AUTRES RESEAUX

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade dans la mesure du possible à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension. Les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.
Les réseaux communautaires éventuels de radiodiffusion et de télévision seront prévus conformément à la législation en vigueur.

L'alimentation en eau et l'assainissement de toute nouvelle construction sont réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire en zone IAU.
Lorsque le raccordement immédiat au réseau séparatif n'est pas possible il doit être mis en place un réseau séparatif en attente.

ARTICLE 1AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Le long de la R.D. 44, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe.
2. Le long de toutes les autres voies, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement de voies publiques ou privées existantes ou à créer, soit à l'alignement du bâti existant, soit en retrait de 3,00 m au moins.
3. Des implantations autres que celles prévues aux § 1 et 2 sont possibles :
   - lorsque la construction intéresse une parcelle n'ayant pas de façade sur l'alignement d'une voie mais est desservie dans les conditions exigées à l'article 1AU 3 ci-dessus ;
   - lorsque la pente moyenne du terrain excède 20 % suivant la ligne de pente la plus forte ou lorsque la profondeur du terrain excède trois fois sa largeur sur voie.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE 1AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

L'implantation des constructions en ordre continu, c'est-à-dire de limite en limite est conseillée.

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales. Dans le cas contraire la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières devra être telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire arrière qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (H/2 minimum 4 m).
Toutefois, la construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées :

- dans les limites de l'opération d'ensemble pour des dispositions propres à celle-ci; dans ce cas l'article 7 s'applique sur les limites séparatives de l'opération avec les parcelles riveraines.
- dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE 1AU 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées de manière qu'elles la distance entre elles ne devant jamais être inférieure à 4 m.

Ces dispositions peuvent être adaptées :

- dans les limites de l'opération d'ensemble pour des dispositions propres à celle-ci, lorsque les constructions sont réalisées en une seule tranche ; dans ce cas l'article 7 s'applique sur les limites séparatives de l'opération avec les parcelles riveraines.
- dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE 1AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone 1AU.

ARTICLE 1AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de la construction ; elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 10 m au faîtage, quel que soit le type de toiture.
Si le terrain est en pente, il est partagé en sections nivelées de 15 m maximum dans le sens de la pente.

Pour les zones 1AU n°1 (Champ de Barral) et 1AU n°3 (Pré-Charreyre), dans le cadre d'une opération d'ensemble issue d'une composition urbaine et paysagère, une hauteur supérieure peut être admise pour les parties denses de la zone dans la limite de 18,00m au faitage (soit, à

titre indicatif, un rez-de-chaussée, 4 étages droits et un étage en comble selon le type de toiture) et 12,00 à l'acrotère pour les couvertures terrasse.

ARTICLE 1AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

- Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I ASPECT ARCHITECTURAL

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

1 - <u>Architecture contemporaine</u>

- Les volumes devront être simples sans saillies et sans défoncés excessifs.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte. Elles peuvent toutefois être admises,
  - dans le cadre d'une opération d'ensemble,
  - Pour prolonger le sol naturel, lorsque la terrasse est accolée à un terrain en pente ou une dénivellation du sol,
  - Pour réaliser une toiture végétalisée,

  Toutefois la disposition en couverture terrasse peut être interdite si le volume bâti produit est en rupture avec un environnement cohérent dominé par des couvertures obliques.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre en façade devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre.

Toute imitation de matériau est ***<u>interdite</u>***.

2 - <u>Architecture régionale</u>

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni défoncé ni saillie.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en matériau fait pour être enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués en couleur ou en relief.
- Toute imitation de matériau est ***<u>interdite</u>***.

II - <u>COUVERTURES</u>

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui -ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

1 - <u>Locaux à usage d'habitation</u>

1-1 - <u>Lauze</u> ou matériau similaire de même module et de même teinte.

1-2 - M<u>Matériau de teinte ardoisée</u>

- ardoise naturelle,

- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- le zinc, l'acier (non ondulé, mais en bacs dans le sens de la pente)
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.
- dalles d'ardoise ou de pierres volcaniques ou de béton pour les terrasses

1-3 - Matériau de teinte rouge

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).
L'emploi de plaques support est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

1-4 - Règles particulières

Pour les toitures-terrasses, voir en I-1° ci-dessus.
Les toitures plates, à très faible pente, ne seront admises que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.
Sont interdits les matériaux de teinte brune.

2 - Autres locaux admis dans la zone

- Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.
- L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
- Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

III - COULEURS

La couleur des façades doit être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment ou des matériaux et choisie dans les tonalités, gris beige ou ocrée.

Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

IV - FAÇADES COMMERCIALES

- L'aménagement des commerces doit se faire dans le respect de la composition d'ensemble de l'immeuble.
- Les enseignes parallèles devront être faites de lettres séparées d'un graphisme contemporain et non pseudo-ancien.
- Les enseignes perpendiculaires devront être simples et discrètes.
- Les caissons équipés d'éclairage sont autorisés à la triple condition, qu'ils tiennent lieu d'enseignes perpendiculaires, qu'ils ne soient que partiellement lumineux et que leurs silhouettes soient jugées intéressantes.

V - CLOTURES

Les clôtures sur rue ne doivent pas dépasser pas 1,60 m de hauteur, les clôtures entre parcelles 1,80 m.

ARTICLE 1AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

- Il n'est pas imposé de création d'aires de stationnement pour les logements prévus à l'article L 123-2 du code de l'urbanisme.

- Il est exigé :
    - pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :
      1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.

    - pour les constructions à usage d'habitation individuelle :
      1 place par logement.

    - pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant :
      1 place par 50 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.

    - pour les constructions nouvelles à usage commercial ou lors d'une création de commerce dans un immeuble existant :
      1 place de stationnement pour 50 m² de surface de vente avec au minimum un emplacement par commerce.

    - pour les hôtels restaurants nouveaux :
      hôtels : 1 place par chambre plus 1 place pour 50 m² de salle de restaurant
      restaurants seuls : 1 place pour 25 m² de salle de restaurant.

    - pour les salles de spectacles, de réunions :
      un nombre de place de stationnement correspondant à 30 % de la surface du bâtiment.

    - pour les établissements d'enseignement :
      1,5 place de stationnement par classe. Ces établissements devront également comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

    - pour les installations sportives :
        - *surfaces couvertes* : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment
        - *surfaces non couvertes* : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations.

  La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.

  Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé :
    - soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
    - soit à solliciter l'application du 4e alinéa de l'article L 421-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige pour 40 m² de terrain.

Les marges de recul par rapport aux voies (article 1AU 6) ou par rapport aux limites séparatives (article 1AU 7) devront être plantées d'un arbre de haute tige par tranche de 7 m.
Les dispositions ci-dessus peuvent être adaptées lorsque l'opération présente un projet paysager sur l'ensemble de la zone.

L'abattage d'arbres existants est interdit sauf lorsqu'il est indispensable pour l'implantation de la construction (la plantation d'un nombre égal d'arbres est alors obligatoire).

Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).

La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets, pourra être demandée.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver figurés au plan, par une trame à petits ronds, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut-être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement. L'obtention du permis de construire ou de l'autorisation de travaux peut être subordonnée au maintien de tout ou partie des plantations existantes.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.

ARTICLE 1AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Le COS réglementé ci-après ne porte pas sur l'ensemble de la zone mais constitue un maximum pour chaque unité foncière mise en œuvre. Les orientations d'aménagement peuvent fixer des secteurs à moindre densité pour certaines d'entre elles.

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé ainsi par zone 1AU :

1AU n°1	*CHAMP DE BARRAL*	*A moyenne et faible densité*	*1,5*
1AU n°2	*BEL-AIR*	*A faible densité*	*0,40*
1AU n°3	*PRE-CHARREYRE*	*A faible, moyenne et très forte densité*	*1,5*
1AU n°4	*LA FONTLONG*	*A moyenne densité*	*0,60*
1AU n°5	*FRAISSINET NORD - MOURELLE*	*A faible densité*	*0,40*

ARTICLE 1AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les locaux d'habitation, de bureaux et de lieux de vie doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les annexes et les garages.
Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïque nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique.
Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales et des conditions d'aspect à titre général.

ARTICLE 1AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cadre de l'aménagement, la distribution du réseau de communications électroniques est obligatoire. Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

Dites zones à urbaniser « simples »

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUy correspond au secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités artisanales et industrielles.
Cette zone non équipée fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP - cf. pièce n°5 du PLU). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP prévue pour le secteur considéré.

Risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.) : les disposions règlementaires propres aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE 1AUy 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les habitations, sauf logement de fonction ou de gardiennage,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Le camping et le stationnement de caravanes (terrain aménagé, aire naturelle, ou stationnement isolé),
- Les maisons mobiles, HLL, PRL,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE 1AUy 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, dans la limite d'un logement par établissement, intégré ou accolé au bâtiment artisanal, et si l'installation du logement n'est pas susceptible de compromettre la destination de la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol sauf :
  - Si leur superficie est inférieure à 100 m² et la hauteur ou la profondeur n'excède pas 2 m,
    ou
  - Si l'opération s'inscrit dans un plan de composition d'ensemble paysagère.
- Les parkings souterrains ne sont pas visés par cet alinéa.
- 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.

ARTICLE 1AUy 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - 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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.
Les accès doivent être réalisés sur les voies internes à la zone.
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II - VOIRIE

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...
La largeur de plate-forme des voies publiques ou privées ne doit pas être inférieure à 10 m avec une chaussée de 6 m de large minimum.
Dans le cas de voie en impasse, leur extrémité doit être aménagée afin de permettre aux véhicules et notamment les poids lourds, de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AUy 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable. L'extension ou le renforcement d'alimentation privée (puits, captage, etc.…) préexistant est interdit.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Tout déversement d'eaux résiduaires dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. En particulier, un pré traitement approprié des effluents pourra être exigé avant leur rejet à l'égout public.

ARTICLE 1AUy 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUy 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être édifiées à l'alignement ou selon un recul de 5,00m minimum de l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

La marge d'isolement devra être aménagée en espace vert ou en aire de stationnement et ne devra en aucun cas servir de dépôt de marchandises.
Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, ...).

ARTICLE 1AUy 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative afin de permettre l'optimisation de l'occupation de la parcelle sous condition de prévoir toutes les précautions contre le risque incendie pour les constructions mitoyennes (mur coupe-feu). L'implantation est autorisée sur une seule des limites séparatives. Toutefois, les implantations en limites extérieures de la zone (pourtour de la zone 1AUy) devront respecter la règle H/2 minimum 5 m décrite ci-après.
- Soit en retrait : Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (H/2 minimum 5 m).

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, ...) ou de constructions justifiées par la création d'un soutènement en limite séparative.

ARTICLE 1AUy 8 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUy 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUy 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder 12 m.

ARTICLE 1AUy 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les terrains non bâtis ainsi que les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc. ..., est interdit.

Les constructions doivent présenter, une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels voisins.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mat et de ton soutenu ou assez soutenu toujours discret se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière quant à leur forme et leur matériau ; leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande.
La couleur des couvertures est limitée au gris foncé et au gris anthracite.

L'ensemble des installations photovoltaïques en toiture (panneaux, cellules, structure porteuse) sera de teinte uniforme noire et mate.

Tous les éléments techniques des constructions seront intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils seront entièrement masqués ou feront partie de la composition architecturale de façon évidente.

Les clôtures devront être réalisées par des grillages montés ou non sur murs bahuts doublées ou non de végétation. Elles ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions réglementaires en vigueur. Toutes publicités, enseignes -lumineuses ou non, accrochées ou non aux façades des bâtiments ou annexes- doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et à la polychromie employée.
Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses zones de reculement (alignements et limites séparatives) en dehors d'un panneau bas dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 m et signalant exclusivement la raison sociale de l'établissement.
Les façades visibles à partir des voies publiques peuvent être illuminées la nuit par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

ARTICLE 1AUy 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.
Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
  1 place par logement.

- Pour les constructions à usage de bureaux :
  1place pour 30 m² de surface de plancher avec au minimum 1 place par bureau.

- Pour les constructions à usage commercial :
  Jusqu'à 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec au minimum 1 place par commerce.
  Au-dessus de 400 m² de surface de vente : 1 place par tranche de 10 m².

- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal :
  1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.
Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;

ARTICLE 1AUy 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les surfaces libres et particulièrement la marge de recul bordant les voies doivent être plantées d'arbres de haute tige. Le choix des essences est limité aux végétaux se développant naturellement dans la région.

Une espèce exotique envahissante est une espèce (animale ou végétale) exotique (allochtone, non indigène) dont l'introduction par l'homme (volontaire ou fortuite) sur un territoire menace les écosystèmes, les habitats ou les espèces indigènes avec des conséquences écologiques, économiques et sanitaires négatives.
Les chantiers d'entretien et de plantation présentent un risque de propagation d'introduction d'espèces envahissantes. La liste annexée en annexe du présent règlement présente les espèces potentiellement présentes en Auvergne dont il convient d'éviter la propagation.

ARTICLE 1AUy 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 1AUy 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les locaux de bureaux et les locaux sociaux doivent être isolés thermiquement ; cette disposition n'est pas obligatoire pour les ateliers et locaux de confection, de stockage, les entrepôts et les garages.
Lorsque la couverture est à terrasse, celle-ci doit recevoir les panneaux de capteurs solaires ou photovoltaïques nécessaires à une réduction conséquente de la consommation électrique de l'établissement, sauf si la couverture se situe en vue plongeante depuis le haut de la cité.

ARTICLE 1AUy 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Dites « Zones à urbaniser strictes »

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains non équipés à réserver par le Plan Local d'Urbanisme pour l'urbanisation future de l'agglomération.
Elle comprend les secteurs suivants :

Secteur AUs : secteur destiné aux équipements publics
Secteur AUt : secteur destiné aux activités touristiques et de loisir

Ces secteurs sont donnés comme programmes d'aménagements futurs ; les modalités réglementaires seront mises au point dans le cadre des procédures nécessaires de la modification ou de la révision du P.L.U..

Cette zone est urbanisable par modification du P.L.U.

Rappel :

Les démolitions sont soumises à autorisation préalable
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au document graphique
Les demandes de défrichement présentées en application des articles L311.1 et L.312.1 du Code Forestier sont rejetées de plein droit dans les espaces boisés classés figurés au document graphique.

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

ARTICLE AU 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En l'absence d'ouverture à l'urbanisation, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions, à destination de :
  - habitation,
  - hébergement hôtelier, sauf en secteur AUt,
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - fonction d'entrepôt
- le stationnement isolé des caravanes, sauf en secteur AUt,
- les carrières
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les terrains de camping, de caravanage
- les habitations légères de loisirs
- Les dépôts de toute nature
- Les discothèques

- Dans les espaces verts protégés (au titre des éléments remarquables visés à l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme), marqués au plan par une trame de ronds verts, les constructions sont interdites, sauf :

- L'extension mesurée des bâtiments existants (contigus à ceux-ci), dans la limite de 20m².

- La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert.

En outre, dans ces espaces verts, toute modification du site, remblais ou déblais, quelle que soit leur hauteur ou leur superficie, coupe ou abattage de végétation, est soumise à déclaration.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE AU 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

S'ils ne compromettrent pas l'aménagement ultérieur de la zone et sa cohérence d'ensemble, et si le niveau des équipements en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée le permet :

- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors que leur implantation n'est pas susceptible d'empêcher l'urbanisation cohérente de la zone.
- L'adaptation, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes dans la limite de 15% de surface supplémentaire, S.H.O.B.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

ARTICLE AU 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet.

ARTICLE AU 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE AU 6 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- En bordure des routes départementales, les constructions doivent être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des autres voies, elles devront être édifiées en respectant une distance minimum de 8 m par rapport à l'axe des voies.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE AU 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales.

Si constructions ne sont pas édifiées sur l'une ou les deux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).
Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

1 - Les constructions non contiguës en vis-à-vis doivent être édifiées de manière qu'elles respectent par rapport aux baies des pièces principales d'habitation les dispositions de l'article R 111-16 du code de l'urbanisme, la distance ne devant jamais être inférieure à 4 m.
2 - Pour les parties de constructions en vis-à-vis auxquelles l'article R 111-16 du code de l'urbanisme ne s'applique pas, la distance entre celles-ci ne devra être inférieure à 4 m.

ARTICLE AU 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur AUs : *La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.*
Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, plateforme d'héliport et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 15 mètres ; elle peut être portée à 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne.

Dans les autres secteurs :

La hauteur hors tout des constructions est limitée à 6,00 m.

ARTICLE AU 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 – En l'absence d'aménagements en vue d'opérations d'ensemble, les clôtures doivent être de type clôture agricole. Toutefois lorsqu'un mur de clôture est rendu nécessaire, les murs d'un bâtiment, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.
L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

ARTICLE AU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE AU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE AU 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone AU.

ARTICLE AU 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les obligations de réalisations en matière de performance énergétiques pourront être exigées lors de la modification du PLU pour l'ouverture à l'urbanisation.

ARTICLE AU 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée, notamment, à la desserte en infrastructure pour le haut-débit.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des espaces où sont regroupées les activités agricoles.

Le secteur Ap correspond au secteur agricole de grand intérêt paysager dans lequel les aménagements ruraux sont autorisés à l'exclusion de tout bâtiment.

Le secteur Ae dans lequel les constructions et installations destinées aux activités équestre sont admises.

La zone A et le secteur Ap comportent des bâtiments agricoles, situés au plan, qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet de changement de destination dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003.

RAPPELS

1. *L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du…/…/…, conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
2. *Les démolitions sont soumises au permis de démolir en Z.P.P.A.U.P. et en application de la délibération du…/…/…., conformément au décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007.*
3. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés (E.B.C.) figurant au plan.*
4. *Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.*
5. *Les défrichements sont soumis déclaration dans les espaces boisés non classés.*

Risques d'inondation et risques de mouvement de terrain (portés en annexe au P.L.U.): les disposions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

Distance par rapport aux habitations pour les établissements pouvant générer des nuisances: "à proximité des bâtiments agricoles en activité, les constructions nouvelles sont soumises au respect de distances d'éloignement relevant de l'article L 111-3 du code rural sauf dérogation après avis de la chambre d'agriculture."

ARTICLE A 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - RAPPEL

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - INTERDICTIONS

- Toutes les constructions autres que :
  - Les installations agricoles
  - Les adaptations et changements de destination des bâtiments repérés au plan de zonage, pour leur intérêt architectural ou patrimonial, dans les conditions fixées par l'article 15 de la loi du 2 juillet 2003 (article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols visés à l'article R.442.2c du Code de l'Urbanisme, autres que pour les activités agricoles,
- Les dépôts de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravanage, autres que ceux dont le statut est lié à l'activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,

- Les garages collectifs de caravanes,
- Les champs photovoltaïques,
- Les installations sur mats telles que antennes et les éoliennes,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public.

De plus en secteurs Ap,

Les bâtiments sont interdits, sauf les bâtiments destinés au fonctionnement des réseaux (tel que les postes de transformation, communications).

Le long des cours d'eau, sont interdits :

- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE A 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions ci-après :

a) La réalisation des équipements d'infrastructures d'intérêt public est autorisée, sous réserve du respect de l'environnement et de l'intégration au site,

b) En zone A, sauf en secteur Ap,
   - les constructions d'habitation des exploitants, à condition que la présence de l'exploitant sur la zone soit nécessaire à l'activité.
   - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition d'être nécessaires au besoin de l'exploitation, situées à proximité du siège de l'exploitation agricole et qu'elles n'apportent aucune gêne à l'activité agricole environnante et qu'elles ne nécessitent pas le renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte,
   - Les structures légères à usage agricole, à condition que leur implantation et leur aspect permettent une intégration satisfaisante dans l'environnement,
   - Les aménagements ou constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que campings à la ferme, aires naturelles de camping, vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôte, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole,

c) En secteur Ae, les installations et constructions nécessaires aux activités équestres sont admises sous condition de leur bonne insertion au site.

2 – l'autorisation d'édifier une clôture peut être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

3 - Les constructions, à l'exception des infrastructures routières, ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de dix mètres de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien de ces cours d'eau.

4 – L'implantation des constructions d'habitation pourront être soumises à des prescriptions particulières d'éloignement par rapport à des installations nuisantes ou à risques conformément à la réglementation en vigueur et inversement, des constructions nuisantes ou à risques pourront être soumises à des éloignements de constructions résidentielles ou d'équipements recevant du public.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE A 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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 fonds voisin conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil modifié par l'article 36 de la loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967.

Les caractéristiques des voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères, etc...
La pente de ces voies ne doit pas excéder 12 % lorsqu'elles sont en impasse, leur partie terminale doit être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

Tout accès direct sur la voie de contournement de Saint Flour est interdit.

ARTICLE A 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité agricole, doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,

- L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1er août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,
- Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel.
- L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

ARTICLE A 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

1. En bordure des voies, les constructions doivent être implantées en respectant une distance minimale de 10,00 m par rapport à l'axe.

   En bordure de la voie de contournement de Saint-Flour, les constructions doivent être implantées à 100 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, à l'exception des constructions visées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

2. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsque la construction projetée est liée à un groupe de constructions existantes.

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE A 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être réalisées postérieurement au bâtiment agricole et être implantées à 50,00 m maximum d'une construction existante.

ARTICLE A 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone A, sauf en secteur Ae.

En secteur Ae, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 8,00 m au faitage (soit l'équivalent, à titre indicatif de 2 niveaux plus un comble soit R + 1 + C).

<u>En secteur Ae,</u> la hauteur maximale (faitage de couverture) est fixée à 11,00 m.

ARTICLE A 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

<u>RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME</u>

En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples, leur rythme devra être en accord avec le contexte environnant.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre. Toute imitation de matériau est ***interdite***.

En secteur Ae, l'ensemble du bâti doit être traité d'aspect bois naturel ; les bardages de bois doivent à des lames verticales et réalisées en planches larges. Le bois doit rester naturel.

2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni saillie, ni défoncé excessifs.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures vitrées, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués soit en couleur, soit en relief.
- Toute imitation de matériau est ***interdite***.

II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.

Les constructions existantes devront être restaurées en tenant le plus grand compte de leur caractère d'origine.

Les modifications projetées peuvent être interdites dans la mesure où elles altèrent le caractère de l'immeuble.

- La couverture devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les enduits en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les menuiseries doivent maintenues ou, en cas de remplacement copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont ***interdites***.

III - COUVERTURES

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui-ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

3-1 - Locaux à usage d'habitation

3-1-1 - Lauze ou matériau similaire de même module et de même teinte.

3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

3-1-3 - Matériau de teinte terre-cuite

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support fibro-ciment et tuile canal).
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

L'emploi de plaques support de tuiles est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture en rive de toit.

3-1-4 - Règles particulières

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.
Sont interdits les matériaux de teinte brune.

3-2 - Autres locaux admis dans la zone

Les couvertures des bâtiments destinés aux activités agricoles doivent être traitées en teintes foncées (teinte ardoisée ou gris foncé, gris graphite), sauf extension d'un bâtiment par des matériaux traditionnels en continuité de l'existant.

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.

L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.
Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

IV - COULEURS

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.
Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

V - CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.
La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.
Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu, toujours discret, se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante. Les bardages pourront être de type bac acier ou bois.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière, quant à leur forme et leur matériau. Leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. La couverture en plaques auto portantes ondulées (amiante ciment, bac acier) est autorisée.

VI - <u>CLOTURES</u>

Les clôtures sont un des éléments caractéristiques du paysage rural.

Les clôtures primaires sont constituées de fils horizontaux sur poteau bois. A défaut, les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

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

Des arbres devront être obligatoirement plantés aux abords immédiats des constructions, de préférence des frênes à proximité des bâtiments d'exploitations et des tilleuls aux abords des logements.

ARTICLE A 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone A.

ARTICLE A 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

ARTICLE A 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de protection de site et de paysage.

Elle comprend :

Le secteur Na affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,
Le secteur Nb pouvant recevoir la décharge, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées…
Le secteur Ne destiné à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité,
Le secteur Nf, secteur naturel à fort enjeux floristique,
Le secteur Nc correspondant à l'emprise des carrières,
Le secteur Nh, secteur naturel occupé par des constructions isolées,
Le secteur Nj, secteur de jardins avec possibilité d'implanter les cabanes de jardins
Le secteur Nr correspondant à l'emprise de l'autoroute,
Le secteur Ns destiné aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,
Le secteur Nt destiné à l'accueil et à l'aménagement d'équipements sportifs et touristiques de petite taille en site naturel.
Le secteur Nv affecté à l'accueil des gens du voyage

RAPPELS

1 - L'édification de clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme, sauf celles nécessaires à l'utilisation agricole et forestière.
2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme.
3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan en application de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
5 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et les risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) s'appliquent.

Risque Seveso : les dispositions relatives aux périmètres de danger de niveau I, II et III s'appliquent.

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Les constructions nouvelles, sauf
  les constructions liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général, en Nt
  les constructions liées à l'infrastructure autoroutière, et les constructions mentionnées à l'article N2.
  sauf dans les secteurs Na, Nb, Nc, Ne, Ns, Nt, dans les conditions fixées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sols, sauf en secteur Nc
- Les dépôts de toute nature, sauf en secteur Nb,
- Les terrains de camping et de caravanage, sauf en secteur Na,
- les parcs résidentiels de loisirs sauf en secteur Na,
- les bâtiments à usage agricole,
- Le stationnement de caravanes pratiqué isolément,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les pylônes, les mats, les antennes (sauf en secteurs Nc et Nb) et les éoliennes,
- Les parcs photovoltaïques,
- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports, ouverts au public sauf en secteur Ns,

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

Le long des cours d'eau, sont interdits :
- Tous travaux, remblais et activités de quelques natures qu'ils soient, faisant obstacle à l'écoulement des eaux ou restreignant dangereusement le champ d'inondation.
- La création de terrains de camping ou de caravanage et les parcs résidentiels de loisir.
- La démolition des ouvrages concourant à la protection contre les inondations.

ARTICLE N 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Si leur localisation ne peut pour des considérations techniques, être envisagée à l'extérieur de la zone, et sous réserve que le caractère de la zone soit respecté au maximum :

- La réalisation d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général liées aux réseaux et leurs annexes.

- Dans le secteur Na, les constructions et installations liées au fonctionnement des campings,

- Dans le secteur Nb, les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des installations techniques et bureaux et les locaux sociaux correspondants,

- Dans le secteur Nc, :
  - les constructions strictement nécessaires au fonctionnement des installations techniques et bureaux et les locaux sociaux correspondants,
  - l'extension de la carrière au sud et au sud-ouest est admise sous condition d'un pré-verdissement tel que défini à l'article N13

- Dans le secteur Ne : l'aménagement d'un parking souterrain, sous réserve de reconstitution de la forme initial du glacis de la colline en surface mise en herbe,

- Dans le secteur Nh : pour les constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., si le niveau des équipements le permet et s'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone :
  - L'adaptation,
  - le changement de destination pour l'habitation
  - le changement de destination pour l'activité agricole
  - l'extension dans la limite de 50% de surface supplémentaire à la surface existante à la date d'approbation du P.L.U., calculées en surface de plancher.

- Dans le secteur Nj : les cabanes de jardins d'une surface maximale de 9,00 m²

- Dans le secteur Ns : les constructions à condition qu'elles soient liées aux activités de plein-air (tels que bureau d'accueil, vestiaires, sanitaires, tribunes).

- Dans le secteur Nt, les constructions destinées aux activités de plein air, d'accueil touristique et de loisirs, à condition d'implanter les constructions à proximité de bâti existant, dans la limite de 50,00 m de celui-ci.

- Dans le secteur Nv, les constructions strictement nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Les dispositions règlementaires propres aux risques d'inondation (P.P.R.I.) et aux risques de mouvement de terrain (P.P.R.M.) sur les secteurs mentionnés au plan par des à plat de couleur s'appliquent (dispositions portées en annexe au P.L.U.).

ARTICLE N 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Tout accès à la voie publique doit aboutir en un point de celle-ci où la visibilité assure des conditions de sécurité compatibles avec le trafic sur cette voie.

ARTICLE N 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

EAU POTABLE

Toute construction ou installation, à usage d'habitation ou d'activité, qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe.

A défaut de branchement possible, sur un réseau collectif d'assainissement, l'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées par l'autorité compétente,
L'installation d'un dispositif de traitement individuel est obligatoire (article L.1331.1 du Code de la Santé Publique). Ce dispositif devra être conforme aux normes techniques en vigueur (D.T.U. 64-1 du 1er août 1998) et soumis à l'approbation de la collectivité et du SPANC,
Le rejet des eaux traitées dans un milieu superficiel devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité et du SPANC. Dans le cas où la solution retenue nécessiterait un rejet en milieu hydraulique superficiel, le pétitionnaire devra préciser le lieu et les conditions de rejet des effluents traités dans le milieu hydraulique superficiel,
L'installation doit être conçue de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé dans un délai de 2 ans qui peut être prolongé jusqu'à 10 ans par arrêté municipal.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite, tant dans les milieux superficiels que dans le sol.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif, s'il existe.

ARTICLE N 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article n'est pas réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées en respectant :

- une distance de 100 m par rapport à l'axe de l'A 75 pour les constructions à usage d'habitation, 50 m pour les autres constructions ;
- une distance minimale de 35 m par rapport à l'axe de la RD 909 pour les constructions à usage d'habitation, 25 m pour les autres constructions ;
- une distance minimale de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales, autre que la RD 909,
- une distance minimale de 8 m par rapport à l'axe de toutes les autres voies.

Toutefois, des implantations différentes sont possibles lorsque les constructions s'implantent en continuité d'un bâtiment existant

Les dispositions des § précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

ARTICLE N 7 – L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES

Lorsque la construction ne jouxte pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).

Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...).

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise en zone N.

- En secteur Na, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Nb, l'emprise au sol est limitée à 0,05
- En secteur Nc, l'emprise au sol est limitée à 0,02
- En secteur Ne, l'emprise au sol est limitée à 0,01 en surface, et 1 en sous-sol.
- En secteur Nf, l'emprise au sol est limitée à 0,00
- En secteur Nh, l'emprise au sol est limitée à 0,20
- En secteur Nj, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Ns, l'emprise au sol est limitée à 0,10
- En secteur Nt, l'emprise au sol est limitée à 0,05
- En secteur Nv, l'emprise au sol est limitée à 0,05

ARTICLE N 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder celle du bâtiment existant, lorsqu'il en jouxte un. En tout état de cause, elle ne doit pas excéder 7,00m (soit à titre informatif l'équivalent d'un étage droit sur rez-de-chaussée (R + 1).

Cette règle ne s'applique pas aux équipements de la zone N, Sauf dans les secteurs où une densité est imposée en application de l'article R.123-9, § 14 du Code de l'Urbanisme :

- En secteur Na, la hauteur des constructions et limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
- En secteur Nb, la hauteur des constructions est limitée à 10,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations techniques
- En secteur Nc : dans le fond de carrière, la hauteur des constructions est limitée à 10,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations techniques ; en espaces de crêtes, cette hauteur est limitée à 6,00m au faîtage.

- En secteur Ne : la hauteur des constructions est limitée à 0,00 m sauf pour les émergences ponctuelles (20m² maximum par émergence) nécessaires aux installations techniques (accès, sorties, ascenseurs, ventilations)
- En secteur Nf : sans objet, inconstructible
- En secteur Nh, la hauteur des constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toits et 9,00 au faitage
- En secteur Nj, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
- Le secteur Ns, la hauteur des constructions et limitée à 6,00 m à l'égout des toits, sauf pour les installations sportives ou les tribunes, dans la limite de 9,00m.
- Le secteur Nt, la hauteur des constructions est limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage, sauf pour les équipements recevant du public où elle est limitée à 6,00m et 9,00 au faitage
- Le secteur Nv, la hauteur des constructions et limitée à 3,00 m à l'égout des toits et 4,00 m au faitage
-

ARTICLE N 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article L.123-1-5 du C. de l'U.)

RAPPEL DE L'ARTICLE R 111-21 DU CODE DE L'URBANISME

En dehors du territoire couvert par la Z.P.P.A.U.P., le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par "leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

1 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

2 - Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux faits pour être enduits, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, etc..., est interdit.

I - CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le constructeur ayant pris le parti de réaliser un ouvrage s'inscrivant dans une réflexion architecturale contemporaine appliquera les règles du § 1. Le constructeur qui décide la réalisation d'un ouvrage à caractère régional, appliquera les règles du § 2.

1 - Architecture contemporaine

- Les volumes devront être simples, leur rythme devra être en accord avec le contexte environnant.
- Les couvertures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 30 % de la surface totale couverte.
- L'aspect des matériaux de gros œuvre devra être mat. Les matériaux brillants ne sont acceptables que pour le second œuvre. Toute imitation de matériau est ***interdite***.

2 - Architecture régionale

- Le rythme des volumes devra être en accord avec celui du bâti ancien.
- Les façades ne présenteront ni saillie, ni défoncé excessifs.
- Les murs devront être traités comme des pleins percés et non comme des ossatures vitrées, ils devront être traités en matériaux traditionnels du pays laissés apparents ou en enduit.
- Les percements devront être à l'aplomb les uns des autres, et respecteront la décroissance des baies.
- Les encadrements des baies devront être marqués soit en couleur, soit en relief.

- Toute imitation de matériau est ***interdite***.

II - CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Dans la partie du territoire couverte en ZPPAUP le règlement de celle-ci s'applique.

- La couverture devra être traitée en tuile canal ou en ardoise selon la pente. Tout autre matériau est interdit.
- Les enduits en ravalements ou création devront être exécutés par des enduits pleins jeté et dressé à la truelle; seules les pierres assisées destinées à être vues ne sont pas enduites.
- Les murs de pierres non assisées (moellonnées) qui peuvent être maintenus à pierre vue (clôtures, murs mignons, annexes, dépendances), doivent être jointoyés à fleur de la pierre ou à joints largement beurrés de ton sable.
- Si la pierre de taille des œuvres vives (encadrement de baies, etc...) est en saillie du nu des moellons, le ravalement devra être réalisé en plein enduit. Dans les autres cas, il pourra être admis à pierre vue.
- Les menuiseries doivent maintenues ou, en cas de remplacement copiées à l'identique ou restituées sous forme de fenêtres « à la Française » à 6 ou 8 carreaux, de type bois peint, sauf exceptions. Il en est de même pour les fermetures.
- Les imitations de matériau sont ***interdites***.

III - COUVERTURES

L'environnement bâti immédiat sera déterminant pour le choix de la teinte et du module du matériau de couverture. Celui-ci pourra être pris dans une gamme de matériaux suivants :

3-1 - Locaux à usage d'habitation

3-1-1 - Lauze ou matériau similaire de même module et de même teinte.

3-1-2 - Matériau de teinte ardoisée

- ardoise naturelle,
- tuiles ciment de forme plate de ton ardoisé teintées dans la masse à l'exclusion de tous modèles à ondes,
- ardoise en amiante ciment de forme plate et rectangulaire et teintée dans la masse,
- bardeau d'asphalte de ton lauze ou ardoise.

3-1-3 - Matériau de teinte rouge

- tuile plate de terre cuite,
- bardeau d'asphalte de teinte rouge poterie,
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur à celle de la tuile plate de poterie,
- tuile creuse de terre cuite de couleur naturelle rouge brique ou procédé similaire (support amiante-ciment et tuile canal).
- tuile ciment présentant une identité de matière et de couleur avec la tuile creuse rouge de terre cuite.

L'emploi de plaques support de tuiles est autorisé à condition qu'elles ne soient pas visibles en sous-toiture au droit du débord de toit à l'égout

3-1-4 - Règles particulières

Les toitures plates ne seront tolérées que pour des raisons techniques, et qu'en couverture de faible volume.
Sont interdits les matériaux de teinte brune.

3-2 - Autres locaux admis dans la zone

Les couvertures devront être, sauf pour les parties éventuellement traitées en terrasses, réalisées en ciment teinté d'usine ou bacs métalliques prépeints, ou autre matériau présentant de bonnes garanties de vieillissement.
L'utilisation de la tôle ondulée est interdite.

Les matériaux cités à l'article 3-1 peuvent également être utilisés.

IV - COULEURS

La couleur des façades devra être recherchée dans une gamme de coloris naturels correspondant au caractère du bâtiment et choisie dans les tonalités beige ou ocrée. Sont interdits le blanc et le blanc cassé.

Les peintures des menuiseries extérieures devront être en harmonie avec les couleurs de l'enduit de façade. Elles pourront être de couleurs soutenues à condition qu'elles ne soient pas vives.

V - CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels avoisinants.

La forme des bâtiments devra être simple et extérieurement justifiée tant par les besoins de fonctionnement que par les matériaux utilisés.

Les matériaux de façade devront être de ton mats et de ton soutenu ou assez soutenu, toujours discret, se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante. Les bardages pourront être de type bac acier ou bois.

Les couvertures feront l'objet d'une attention particulière, quant à leur forme et leur matériau. Leur couleur neutre et discrète se mariera à celle de la façade et de l'environnement. Les éclairages en toiture devront être autant que possible disposés en bande. La couverture en plaques auto portantes ondulées (amiante ciment, bac acier) est autorisée.

VI - CLOTURES

Les clôtures sont un des éléments caractéristiques du paysage rural.

Les clôtures primaires sont constituées de fils horizontaux sur poteau bois. A défaut, les clôtures doivent être principalement constituées de haies vives, de grillages, sur mur bahut ou non, doublés de végétation.

Le mur en moellon apparent ou en matériau enduit et chaperonné de tuiles canal peut être admis pour les hameaux, ou en prolongement d'un mur existant, mais être interdit s'il est susceptible de couper un corridor écologique.

VII CABANES DE JARDINS

Dans le secteur Nj : les cabanes doivent être en bois ; un modèle unique est déterminé par ensemble de jardins. La couverture peut être réalisée en zinc, en acier prélaqué ou en tuiles.

ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.
Il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation deux places de stationnement par logement,
- pour les emplacements de camping et de caravaning, une place par emplacement.

ARTICLE N13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Un arbre de haute tige au moins, adapté à l'environnement devra être planté par emplacement.

Dans le secteur Na, les constructions devront être très abondamment entourées de végétation. Des alignements d'arbres et des bosquets devront être constitués afin que tentes et caravanes soient quelque peu noyées dans la verdure.

Dans le secteur Nc : les plantations pour pré-verdissement avant extension de l'exploitation doivent être réalisées à raison de 1 sujet au moins tous les 20 m², comprenant 50 % environ d'arbres à feuille persistante et port de grande hauteur, 50 % de feuillus tels que noisetiers, frênes, érables, sorbiers…, en fonction de la nature du sol.

ARTICLE N 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).

Sans objet

ARTICLE N 15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des restrictions aux dispositifs destinés aux performances énergétiques peuvent être apportées pour des raisons architecturales, notamment en Z.P.P.A.U.P. (voir article 11-VII).

ARTICLE N 16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle ; dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

ANNEXE AU REGLEMENT – ESPECES ENVAHISSANTES EN AUVERGNE

Espèces envahissantes ou potentiellement envahissantes en Auvergne

Taxon		Nom français
Espèces prioritaires menaçant la conservation des habitats et de la biodiversité		
Egeria densa Planch.		Elodée dense
Impatiens glandulifera Royle		Balsamine glanduleuse (de l'Himalaya)
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss		Grand Lagarosiphon
Ludwigia plurisp.	*Ludwigia grandiflora* (Michx.) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs
	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven	Jussie faux-Péplis
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc.		Myriophylle du Brésil
Paspalum distichum L.		Paspale distique
Reynoutria plurisp.	*Reynoutria japonica* Houtt.	Renouée du Japon
	Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai	Renouée de Sakhaline
	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova	Renouée de Bohème
Espèces prioritaires posant des problèmes de santé publique		
Ambrosia artemisiifolia L.		Ambroisie à feuilles d'armoise
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier		Berce du Caucase
Espèces secondaires		
Acer negundo L.		Erable négundo
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle		Ailanthe glanduleux (Faux-vernis du Japon)
Amorpha fruticosa L.		Faux-Indigo
*Artemisia plurisp.**	*Artemisia annua* L.	Armoise annuelle
	Artemisia verlotiorum Lamotte	Armoise des frères Verlot
Aster plurisp.	*Aster lanceolatus* Willd.	Aster lancéolé
	Aster novae-angliae L.	Aster de Nouvelle-Angleterre
	Aster novi-belgii L.	Aster de Nouvelle-Belgique
	Aster x salignus Willd.	Aster à feuilles de saule
	Aster x versicolor Willd.	Aster changeant
Azolla filiculoides Lam.		Azolla fausse-fougère
Bidens frondosa L.		Bident feuillu
Buddleja davidii Franch.		Buddléia de David (Arbre aux papillons)
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.*		Campylopus introflexus
Collomia grandiflora Douglas ex Lindl.*		Collomie à grandes fleurs
Conyza plurisp.	*Conyza blakei* (Cabrera) Cabrera*	Vergerette de Blake
	Conyza bonariensis (L.) Cronquist	Vergerette de Buenos Aires
	Conyza canadensis (L.) Cronquist	Vergerette du Canada
	Conyza floribunda Kunth	Vergerette à fleurs nombreuses
	Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker	Vergerette de Sumatra
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn.		Herbe de la Pampa
Crassula helmsii (T.Kirk) Cockayne		Orpin de Helms
Elodea plurisp.	*Elodea canadensis* Michx.	Elodée du Canada
	Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John	Elodée de Nuttall
Galega officinalis L.*		Galéga officinal
*Helianthus plurisp.**	*Helianthus pauciflorus* Nutt.	Hélianthe raide
	Helianthus tuberosus L.	Hélianthe tubéreux (Topinambour)
	Helianthus x laetiflorus Pers.	Hélianthe vivace
Hydrocotyle ranunculoides L.f.		Hydrocotyle fausse-renoncule
Impatiens balfouri Hook.f.		Balsamine de Balfour
Impatiens capensis Meerb.		Balsamine du Cap
Impatiens parviflora DC.*		Balsamine à petites fleurs
Lemna plurisp.	*Lemna minuta* Kunth	Lentille d'eau minuscule
	Lemna turionifera Landolt	Lentille d'eau turionifère
Lindernia dubia (L.) Pennell		Lindernie douteuse
Lysichiton americanum Hultén & H.St.John*		Lysichiton d'Amérique
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch		Vigne-vierge à cinq folioles
Paspalum dilatatum Poir.		Paspale dilaté
*Phyllostachys plurisp., Sasa plurisp., Pleioblastus plurisp. Semiarundinaria plurisp....**		Bambous
Phytolacca americana L.		Raisin d'Amérique
Polygonum polystachium Meisn.		Renouée à épis nombreux
Prunus laurocerasus L.		Laurier-cerise
Prunus serotina Ehrh.*		Cerisier tardif
*Rhus plurisp.**	*Rhus typhina* L.	Sumac de Virginie
	Rhus coriaria L.	Sumac des corroyeurs
Robinia pseudoacacia L.		Robinier faux-acacia
Senecio inaequidens DC.		Seneçon du Cap
Solidago plurisp.	*Solidago canadensis* L.	Verge d'or du Canada
	Solidago gigantea Aiton subsp. *serotina* (Kuntze) McNeill	Verge d'or géante
*Sporobolus plurisp.**	*Sporobolus indicus* (L.) R.Br.	Sporobole de l'Inde
	Sporobolus vaginiflorus (Torr.) Wood	Sporobole à inflorescences engainées
Veronica peregrina L.*		Véronique voyageuse
Xanthium plurisp.	*Xanthium albinum* (Widder) Scholz & Sukkop	Lampourde blanchâtre
	Xanthium italicum Moretti	Lampourde d'Italie
	Xanthium orientale L.	Lampourde à gros fruits
	Xanthium spinosum L.	Lampourde épineuse

* : Espèces exotiques considérées comme envahissantes en Auvergne, mais qui ne sont pas présentes sur la liste d'espèces du Bassin Loire-Bretagne

PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Flour

4-a Plan de zonage
Planche Nord

Echelle :
1:5000

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 4 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE
Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Révision allégée n°1 du .....
Modification n°4 du .....

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

UA - Zone urbaine de caractère dense, bâtie en continu et affectée à l'habitat et aux activités liées à la centralité de Saint-Flour
UAa - Sous-secteur des pentes Sud de la ville

UB - Extension de la ville ancienne et faubourgs
UBb - Secteur dense du hameau de Vendèze

UB* - Secteur de hameaux anciens, non équipés

UC - Extension récente (type pavillonnaire)
UCd - Secteur d'urbanisation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone
UCn - Secteur d'urbanisation à faible densité et à dominante naturelle
UC* - Secteur de hameaux : abords récents et extensions des hameaux

US - Secteur d'équipements publics, culturels et sportifs
USe- Secteur d'équipements publics (site de compostage)
USt - Secteur de développement touristique et de loisirs

UY - Zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie
UYa - Secteur d'activités de la Florizane
UYb - Secteur d'activités de Fontiong
UYp - Secteur de protection (SEVESO II)
UYt - Secteur d'activités du Fromental
UYr - Secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »

AU - Zone d'urbanisation future, urbanisable par modification du POS
AUs - Secteur réservé aux équipements publics
AUt - Secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs

↑AU - Zone non bâtie ou faiblement occupée, dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation doit se faire par une opération d'ensemble
1AUy - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles

A - Zone réservée aux activités agricoles
Ae - Secteur agricole destiné aux centres équestres
Ap - Secteur agricole de grand intérêt paysager

N - Zone de protection de site et de paysage
Na - Secteur affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes
Nb - Secteur pouvant recevoir la décharge publique d'ordures ménagères, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées
Nc - Secteur lié à l'exploitation de carrières à ciel ouvert
Ne - Secteur destiné à l'aménagement d'un parking (Pompidou)
Nf - Secteur naturel à enjeu floristique
Nh - Secteur naturel occupé par des constructions isolées
Nj - Secteur de jardins ouvriers
Ns - Secteur destiné aux équipements de plein-air dont les terrains de sports
Nt - Secteur paysager destiné aux installations des loisirs et à la mise en valeur du site
Nv - Secteur affecté à l'accueil des gens du voyage

Limite zones et secteurs
Espaces Boisés classés
Emplacement réservé

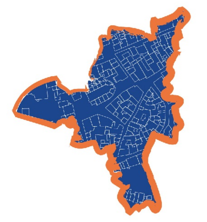
Espaces Verts Protégés (art. L.123-1-5-7° du C.U.) :
- Boisements, jardins
- Haies
- Arbres, Mails

Bâtiment agricole présentant une qualité architecturale et pouvant faire l'objet d'une transformation (application de l'article L.123-3-1 du C.U.)
Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer
Lignes de recul obligatoire (art. L.111-1-4 du CU)
Alignement des bâtiments

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Bénéficiaire	Destination	Superficie en m²
1	C.d.C. du Pays de St-Flour	Gestion et maîtrise des réseaux entre Cramades/Rozier-Coren (sur ancienne voie ferrée)	34462
2	C.d.C. du Pays de St-Flour	Aménagement giratoire avec RD 926	267
3	Commune	Aménagement d'une liaison douce de 4 m de large	711
4	Commune	Extension du cimetière	11169
~~5~~	~~Commune~~	~~Extension du campings~~ (Suppression Déclaration de Projet 2019)	~~6760~~
6	Commune	Aménagement d'un carrefour, avenue Saillant/Léon Bélard/route de Massales	2343
7	Commune	Jardins ouvriers	7819
8	Commune	Jardins ouvriers	10279
9	Commune	Espace vert	234
10	Commune	Parking	95
11	Commune	Equipement public de quartier	934
12	Commune	Création de voirie de quartier	2171
13	Commune	Extension du centre équestre	4396
14	Commune	Aménagement - élargissement d'une voie de liaison entre Volzac et Fraissinet - larg. 6 m	7936
15	Commune	Espace vert	6468
16	Commune	Espace vert	260
17	Département	Contournement de St-Flour	97466
18	Commune	Jardins familiaux	6483
19	Commune	Aménagement du giratoire du Docteur Mallet/Avenue du Lioran	41
20	Commune	Aménagement d'un parking	1725
21	Commune	Création d'un parking de quartier	3230
22	Commune	Equipement de quartier avec logements sociaux en étages	3453
23	Commune	Aménagement d'une liaison douce	1989

Saint-Flour COMMUNAUTÉ



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Flour

4-b Plan de zonage Planche Sud

Echelle :
1:5000

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE
Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Révision allégée n°1 du ……………………………
Modification n°4 du ……………………………
……………………………………………

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

CAMPUS DÉVELOPPEMENT

UA - Zone urbaine de caractère dense, bâtie en continu et affectée à l'habitat et aux activités liées à la centralité de Saint-Flour
- UAa - Sous-secteur des pentes Sud de la ville

UB - Extension de la ville ancienne et faubourgs
- UBb - Secteur dense du hameau de Vendèze
- UB* - Secteur de hameaux anciens, non équipés

UC - Extension récente (type pavillonnaire)
- UCd - Secteur d'urbanisation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone
- UCn - Secteur d'urbanisation à faible densité et à dominante naturelle
- UC* - Secteur de hameaux : abords récents et extensions des hameaux

US - Secteur d'équipements publics, culturels et sportifs
- USe- Secteur d'équipements publics (site de compostage)
- USt - Secteur de développement touristique et de loisirs

UY - Zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie
- UYa - Secteur d'activités de la Florizane
- UYb - Secteur d'activités de Fontlong
- UYp - Secteur de protection (SEVESO II)
- UYt - Secteur d'activités du Fromental
- UYr - Secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »

AU - Zone d'urbanisation future, urbanisable par modification du POS
- AUs - Secteur réservé aux équipements publics
- AUt - Secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs

1AU - Zone non bâtie ou faiblement occupée, dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation doit se faire par une opération d'ensemble
- 1AUy - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles

A - Zone réservée aux activités agricoles
- Ae - Secteur agricole destiné aux centres équestres
- Ap - Secteur agricole de grand intérêt paysager

N - Zone de protection de site et de paysage
- Na - Secteur affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes
- Nb - Secteur pouvant recevoir la décharge publique d'ordures ménagères, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées
- Nc - Secteur lié à l'exploitation de carrières à ciel ouvert
- Ne - Secteur destiné à l'aménagement d'un parking (Pompidou)
- Nf - Secteur naturel à enjeu floristique
- Nh - Secteur naturel occupé par des constructions isolées
- Nj - Secteur de jardins ouvriers
- Ns - Secteur destiné aux équipements de plein-air dont les terrains de sports
- Nt - Secteur paysager destiné aux installations des loisirs et à la mise en valeur du site
- Nv - Secteur affecté à l'accueil des gens du voyage

Limite zones et secteurs

Espaces Boisés classés

Emplacement réservé

Espaces Verts Protégés (art. L.123-1-5-7° du C.U.) :
- Boisements, jardins
- Haies
- Arbres, Mails

★ Bâtiment agricole présentant une qualité architecturale et pouvant faire l'objet d'une transformation (application de l'article L.123-3-1 du C.U.)

Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer

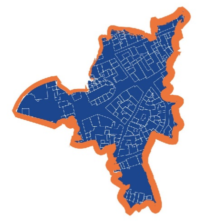
Lignes de recul obligatoire (art. L.111-1-4 du CU)

Alignement des bâtiments

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Bénéficiaire	Destination	Superficie en m²
1	C.d.C. du Pays de St-Flour	Gestion et maîtrise des réseaux entre Cramades/Rozier-Coren (sur ancienne voie ferrée)	34462
2	C.d.C. du Pays de St-Flour	Aménagement giratoire avec RD 926	267
3	Commune	Aménagement d'une liaison douce de 4 m de large	711
4	Commune	Extension du cimetière	11169
~~5~~	~~Commune~~	~~Extension du camping~~ (Suppression Déclaration de Projet 2019)	~~5758~~
6	Commune	Aménagement d'un carrefour, avenue Sailhant/Léon Bélard/route de Massales	2343
7	Commune	Jardins ouvriers	7819
8	Commune	Jardins ouvriers	10279
9	Commune	Espace vert	234
10	Commune	Parking	95
11	Commune	Equipement public de quartier	934
12	Commune	Création de voirie de quartier	2171
13	Commune	Extension du centre équestre	4396
14	Commune	Aménagement - élargissement d'une voie de liaison entre Volzac et Fraissinet - larg. 6 m	7936
15	Commune	Espace vert	6468
16	Commune	Espace vert	260
17	Département	Contournement de St-Flour	97466
18	Commune	Jardins familiaux	6483
19	Commune	Aménagement du giratoire du Docteur Mallet/Avenue du Lioran	41
20	Commune	Aménagement d'un parking	1725
21	Commune	Création d'un parking de quartier	3230
22	Commune	Equipement de quartier avec logements sociaux en étages	3453
23	Commune	Aménagement d'une liaison douce	1989

PLU
Plan Local d'Urbanisme
Saint-Flour



4-c Plan de zonage
Planche Ville de Saint-Flour

Echelle :
1:2000

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE
Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Révision allégée n°1 du ……………………………………
Modification n°4 du ……………………………………
……………………………………………………………

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

UA - Zone urbaine de caractère dense, bâtie en continu et affectée à l'habitat et aux activités liées à la centralité de Saint-Flour
UAa - Sous-secteur des pentes Sud de la ville

UB - Extension de la ville ancienne et faubourgs
UBb - Secteur dense du hameau de Vendèze

UB* - Secteur de hameaux anciens, non équipés

UC - Extension récente (type pavillonnaire)
UCd - Secteur d'urbanisation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone
UCn - Secteur d'urbanisation à faible densité et à dominante naturelle
UC* - Secteur de hameaux : abords récents et extensions des hameaux

US - Secteur d'équipements publics, culturels et sportifs
USe- Secteur d'équipements publics (site de compostage)
USt - Secteur de développement touristique et de loisirs

UY - Zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie
UYa - Secteur d'activités de la Florizane
UYb - Secteur d'activités de Fontlong
UYp - Secteur de protection (SEVESO II)
UYt - Secteur d'activités du Fromental
UYr - Secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »

AU - Zone d'urbanisation future, urbanisable par modification du POS
AUs - Secteur réservé aux équipements publics
AUt - Secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs

1AU - Zone non bâtie ou faiblement occupée, dont l'urbanisation, essentiellement destinée à l'habitation doit se faire par une opération d'ensemble
1AUy - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles

A - Zone réservée aux activités agricoles
Ae - Secteur agricole destiné aux centres équestres
Ap - Secteur agricole de grand intérêt paysager

N - Zone de protection de site et de paysage
Na - Secteur affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes
Nb - Secteur pouvant recevoir la décharge publique d'ordures ménagères, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées
Nc - Secteur lié à l'exploitation de carrières à ciel ouvert
Ne - Secteur destiné à l'aménagement d'un parking (Pompidou)
Nf - Secteur naturel à enjeu floristique
Nh - Secteur naturel occupé par des constructions isolées
Nj - Secteur de jardins ouvriers
Ns - Secteur destiné aux équipements de plein-air dont les terrains de sports
Nt - Secteur paysager destiné aux installations des loisirs et à la mise en valeur du site
Nv - Secteur affecté à l'accueil des gens du voyage

Limite zones et secteurs
Espaces Boisés classés
Emplacement réservé

Espaces Verts Protégés (art. L.123-1-5-7° du C.U.) :
- Boisements, jardins
- Haies
- Arbres, Mails

★ Bâtiment agricole présentant une qualité architecturale et pouvant faire l'objet d'une transformation (application de l'article L.123-3-1 du C.U.)
Liaisons douces à créer, à maintenir ou à renforcer
Lignes de recul obligatoire (art. L.111-1-4 du CU)
Alignement des bâtiments

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° ER	Bénéficiaire	Destination	Superficie en m²
1	C.d.C. du Pays de St-Flour	Gestion et maîtrise des réseaux entre Cramades/Rozier-Coren (sur ancienne voie ferrée)	34462
2	C.d.C. du Pays de St-Flour	Aménagement giratoire avec RD 926	267
3	Commune	Aménagement d'une liaison douce de 4 m de large	711
4	Commune	Extension du cimetière	11169
~~5~~	~~Commune~~	~~Extension du camping~~ (Suppression Déclaration de Projet 2019)	~~5758~~
6	Commune	Aménagement d'un carrefour, avenue Sailhant/Léon Bélard/route de Massales	2343
7	Commune	Jardins ouvriers	7819
8	Commune	Jardins ouvriers	10279
9	Commune	Espace vert	234
10	Commune	Parking	95
11	Commune	Equipement public de quartier	934
12	Commune	Création de voirie de quartier	2171
13	Commune	Extension du centre équestre	4396
14	Commune	Aménagement - élargissement d'une voie de liaison entre Volzac et Fraissinet - larg. 6 m	7936
15	Commune	Espace vert	6468
16	Commune	Espace vert	260
17	Département	Contournement de St-Flour	97466
18	Commune	Jardins familiaux	6483
19	Commune	Aménagement du giratoire du Docteur Mallet/Avenue du Lioran	41
20	Commune	Aménagement d'un parking	1725
21	Commune	Création d'un parking de quartier	3230
22	Commune	Equipement de quartier avec logements sociaux en étages	3453
23	Commune	Aménagement d'une liaison douce	1989