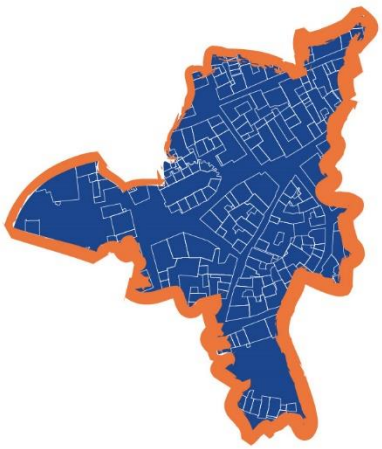
AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour COMMUNAUTÉ





PLU

Plan Local d'Urbanisme Saint-Flour









MODIFICATION N°4

NOTE DE PRESENTATION

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

Table des matières

1. PRÉAMBULE 2
1.1. Contexte de la Modification n°4 2
1.2. Contexte règlementaire 2
1.3. Déroulement de la procédure 3

2. EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC 4
2.1. Contexte intercommunal des Zones d'Activités Economiques 4
2.2. Localisation et description du projet de la ZAE de Volzac 6
2.2.1. Localisation du projet 6
2.2.2. Description du projet 7
2.2.3. Contexte urbanistique et technique 8
2.3. Impacts de la modification sur le PLU 10
2.3.1. Exposé des modifications apportées 10
2.3.2. Les pièces modifiées 10

3. RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER 19
3.1. Localisation du projet 19
3.2. Contexte et description du projet 21
3.2.1. Contexte urbanistique et technique 21
3.2.2. Description du projet 23
3.3. Impacts de la modification sur le PLU 26
3.3.1. Exposé des modifications apportées 26
3.3.2. Les pièces modifiées 27

4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU 29

5. ANNEXE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE LA ZAE VOLZAC 30
5.1. Préambule 30
5.2. Contexte général 31
5.3. Présentation du secteur d'étude 32
5.3.1. Caractéristiques physiques 32
5.3.2. Caractéristiques des milieux naturels 34
5.4. Le paysage 39
5.5. Milieux agricoles et forestiers 40
5.6. Les risques naturels et technologiques 41
5.7. Résumé non technique 44

1. PRÉAMBULE

1.1. Contexte de la Modification n°4

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 d'1 modification, de 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 modification de son Plan Local d'Urbanisme afin d'ouvrir à l'urbanisation deux secteurs à urbaniser** :

- **La zone AUy de « Volzac » afin d'étendre la zone d'activité économique intercommunale contigüe ;**
- **Une partie de la zone AUt du secteur du « Rozier », correspondant à une fraction de l'emprise de l'ancienne discothèque le « V.I.P. », afin de permettre la reconversion de cette friche en un Complexe routier (station-service, hôtel, restaurant…)**. Il est à noter que ce projet nécessite de conduire conjointement deux procédures d'évolution du PLU : une Révision allégée n°1 (qui fait l'objet d'un dossier distinct) pour déclasser de la zone N les parcelles AD n°76, 80 (pour partie) et 99 (pour partie) et une Modification n°4 (objet de la présent note) pour déclasser de la zone AUt les parcelles AD n°99 (pour partie) et 80 (pour partie).

Considérant que ces évolutions du PLU relèvent du champ d'application de la procédure de modification du PLU dite de « droit commun », **Saint-Flour Communauté a engagé cette procédure par arrêté du 5 octobre 2020** (qui se substitue à l'arrêté du 15 novembre 2019 abrogé) ; à noter que la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUY de Volzac a également fait l'objet d'une délibération en date du 11 décembre 2019.

1.2. Contexte règlementaire

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

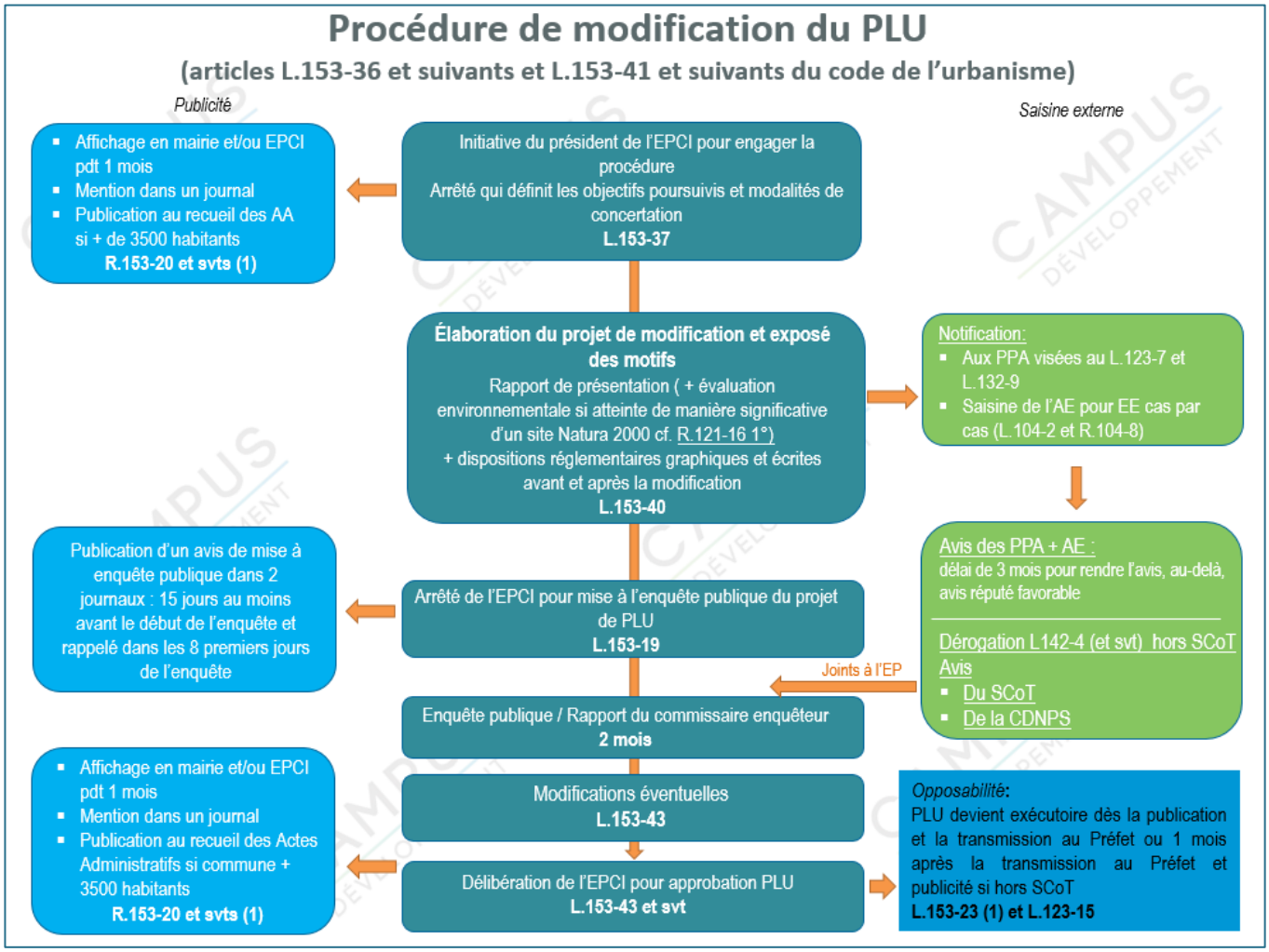
- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

… Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'EPCI ou la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation …

Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions des articles L.153-36 à L 153-44 du code de l'urbanisme.

1.3. Déroulement de la procédure

⇒ ***Synoptique de la démarche***



2. EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC

2.1. Contexte intercommunal des Zones d'Activités Economiques

NB : partie élaborée à partir du diagnostic du PLUI de Saint-Flour Communauté – Septembre 2019

Dix ZAE intercommunales, accueillant aujourd'hui plus de 110 entreprises, **sont recensées sur Saint-Flour Communauté dont quatre localisées sur le pôle urbain**, à savoir :

- 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**.

Intitulé des ZAE	Communes	Surface Totale (en ha)	Foncier occupé/ commercialisé (en ha)	Disponibilités foncières (en ha) - Terrains viabilisés	Projet d'extension	
					Foncier maîtrisé	Foncier non maîtrisé
ZAE du Rozier-Coren	Saint-Flour / Coren	26	26	0	10	
ZAE de Volzac	Saint-Flour	13	11,5	1,5		7,6
ZAE de Montplain	Saint-Flour / Andelat / Roffiac	15,2	15,2	0		
ZAE du Crozatier	Saint-Georges	19	19	0		
ZAE de Belvezet	Ruynes-en Margeride	5	2,5	2,5		
ZAE de la Voreille	Vabres	5,4	5,4	0		
ZAE de Neuvéglise	Neuvéglise-sur-Truyère	2,5	2,5	0	3,5	
ZAE de L'Aubrac	Pierrefort	2,5	2,5	0		2
ZAE du Rouchar	Chaudes-Aigues	2,7	1,6	1,1	0	
ZAE de Luc d'Ussel	Ussel	4,6	1,3	3,3		
TOTAL ZAE		**95,9**	**87,5**	**8,4**	**13,5**	**9,6**

- **Une prédominance de ZAE à vocation industrielle/artisanale, en particulier dans les pôles relais**

70 % des ZAE sont à vocation industrielle / artisanale, en particulier dans les pôles relais. **Les autres ZAE dont la ZAE de Volzac sont à vocation mixte, c'est-à-dire industrielle/artisanale et commerciale ou tertiaire.**

- **Une concentration des principales ZAE dans les espaces les mieux desservis (autour de l'A75)**

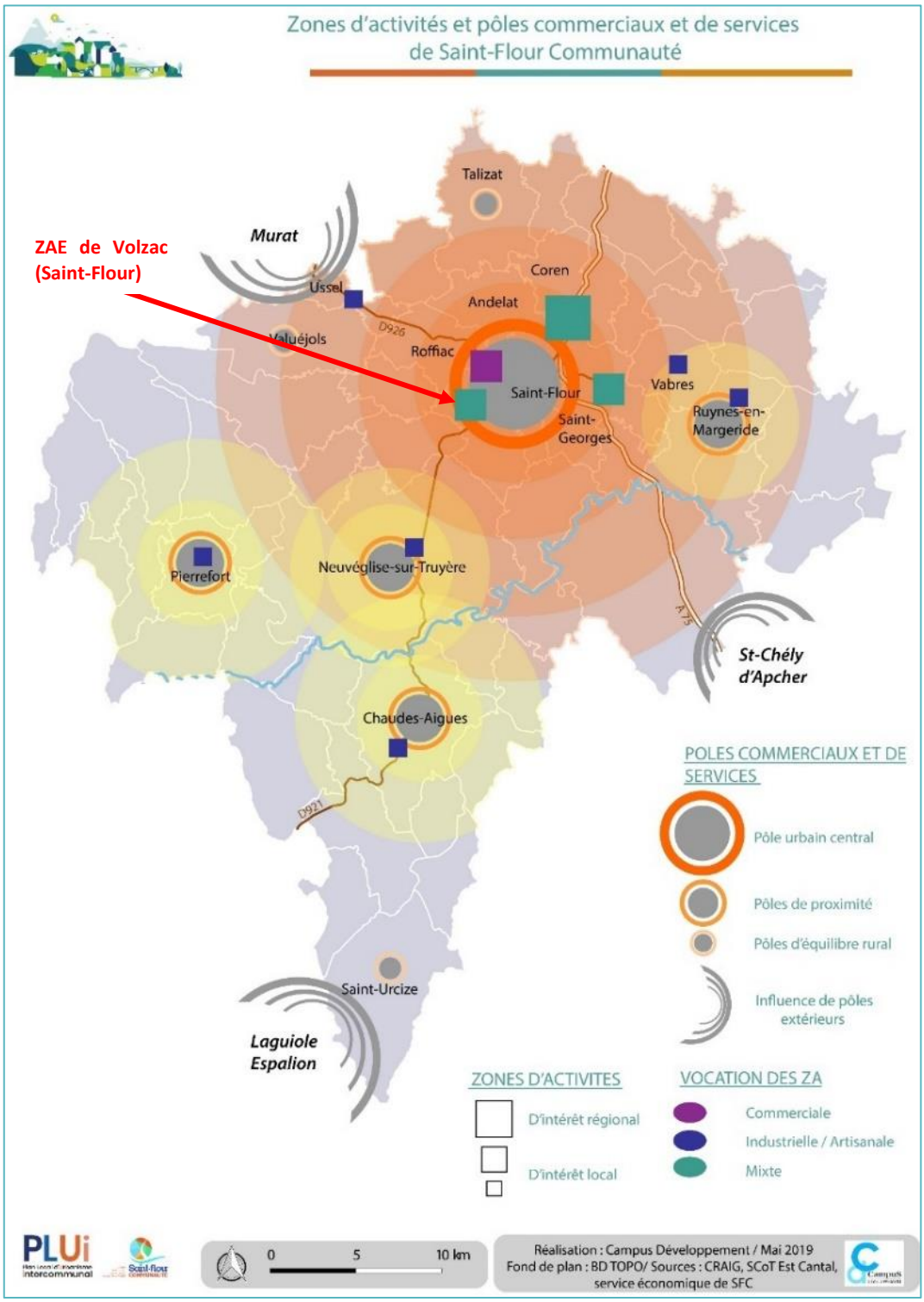
Les ZAE sont inégalement réparties sur la Communauté de communes, et toutes n'ont pas le même degré d'importance. On remarque une **forte concentration de ZAE au sein du pôle urbain**. Cette densité de ZAE autour de Saint-Flour est due à la situation géographique des zones qui sont localisées à proximité des grands axes routiers (A75, D926, D921) et qui jouissent d'une très bonne accessibilité. **Le parc d'activités du Rozier-Coren est le seul espace à vocation économique d'intérêt régional du département**. Les trois autres zones, localisées dans le pôle urbain dont **la ZAE de Volzac**, sont situées à chaque entrée de ville de Saint-Flour.

- **Une offre foncière actuelle limitée de 8,4 ha à l'échelle de Saint-Flour Communauté**

Les dix zones d'activités s'étendent sur 95,9 ha dont 8,4 ha de potentiel foncier immédiatement commercialisable ; ces disponibilités foncières se localisent principalement sur des zones d'activités fragiles (localisation, faiblesse de la demande…) à l'image de la ZAE de Luc d'Ussel (3,3 ha), de la ZAE de Belvezet à Ruynes (2,5 ha) et de la ZAE du Rouchar de Chaudes-Aigues.

Afin de renforcer son offre foncière, Saint-Flour Communauté envisage d'engager **plusieurs projets d'extension, à court et moyen terme, sur les zones les plus attractives du territoire** de par leur localisation et leur desserte : **les ZAE de Saint-Flour (Rozier-Coren et Volzac**), de Pierrefort (ZAE de l'Aubrac) et de Neuvéglise. 23,1 ha de réserves foncières sont d'ores et déjà identifiés dont 13,5 ha sont maîtrisés par la Communauté de communes.

Cette offre de foncier économique permet, **d'une part, de maintenir le tissu d'entreprises locales en proposant des espaces plus adéquats** (développement endogène) **et, d'autre part, d'attirer des entreprises extérieures** (développement exogène) **qui contribuent à renforcer l'attractivité économique du territoire.**

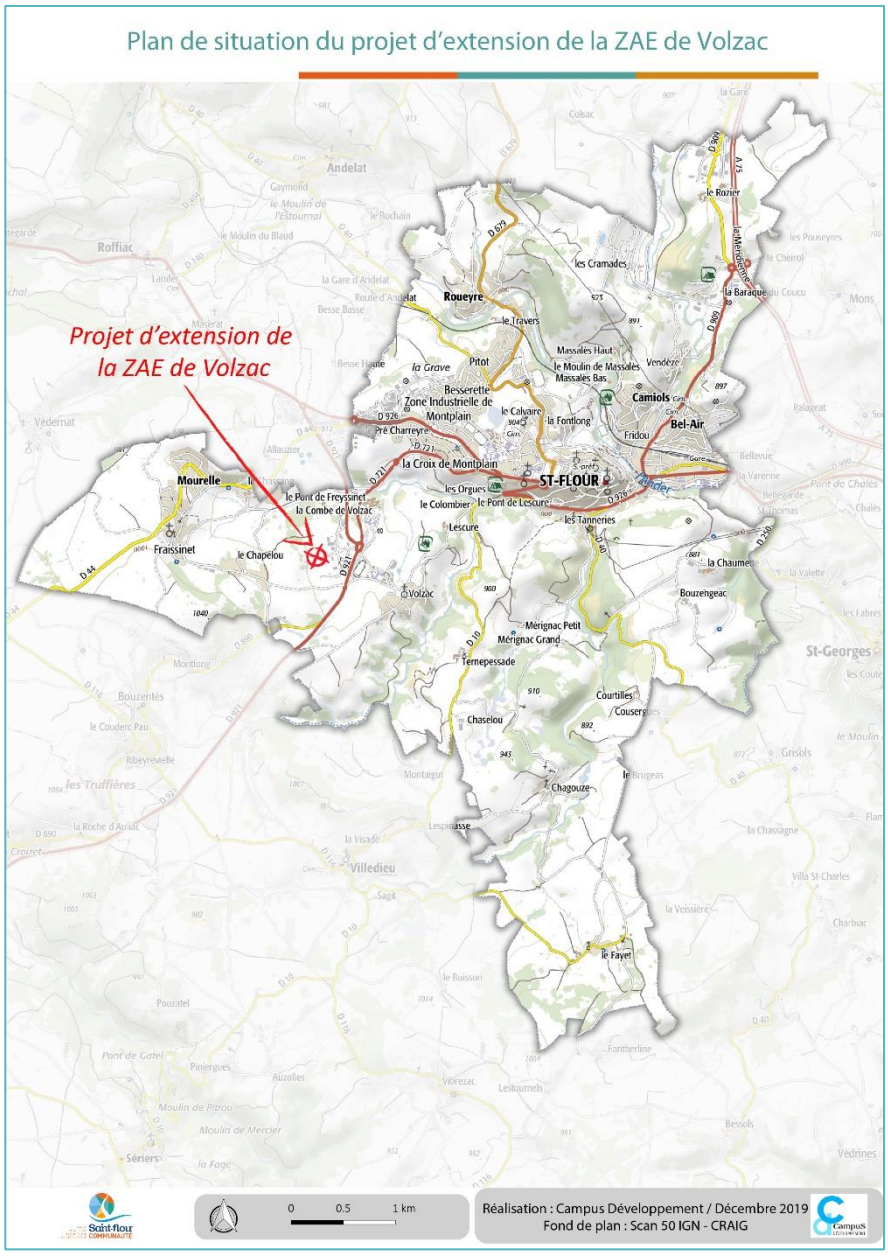


2.2. Localisation et description du projet de la ZAE de Volzac

2.2.1. *Localisation 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).

L'emprise foncière du projet s'étend sur les **parcelles cadastrées section BM n°58, 59, 60, 61 et 62 (pour partie) représentant une surface totale[1] de 84°311 m².**











Source : Campus Développement

[1] Il s'agit de la surface brute du projet ; les 7,6 ha évoqués dans le tableau des ZAE à l'échelle intercommunale correspondent au foncier à commercialiser.

2.2.2. Description du projet

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 à cet effet : la 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)**.

L'emprise de 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.
Les terrains du projet d'extension sont contigus :

- Au Nord, à des parcelles agricoles,
- À l'Ouest, à des parcelles agricoles avec une zone boisée,
- À l'Est, à la zone existante et à la D 921,
- Au Sud, à un chemin communal agricole et des parcelles agricoles.

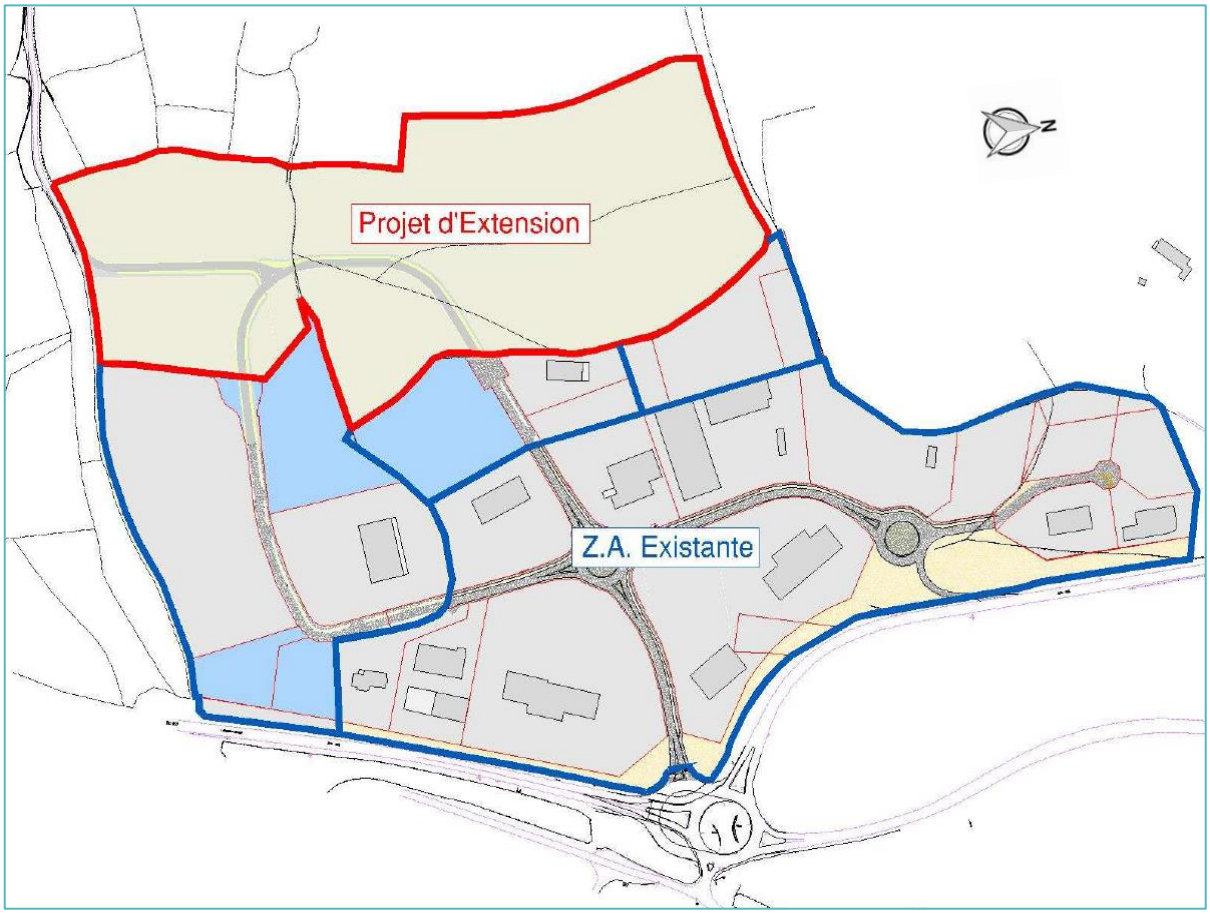


Schéma de principes d'extension de la ZAE de Volzac - source : Etudes préalables au projet d'extension de la Z.A. de Volzac - SCP ALLO - CLAVEIROLE - COUDON Géomètres-Experts – octobre 2019

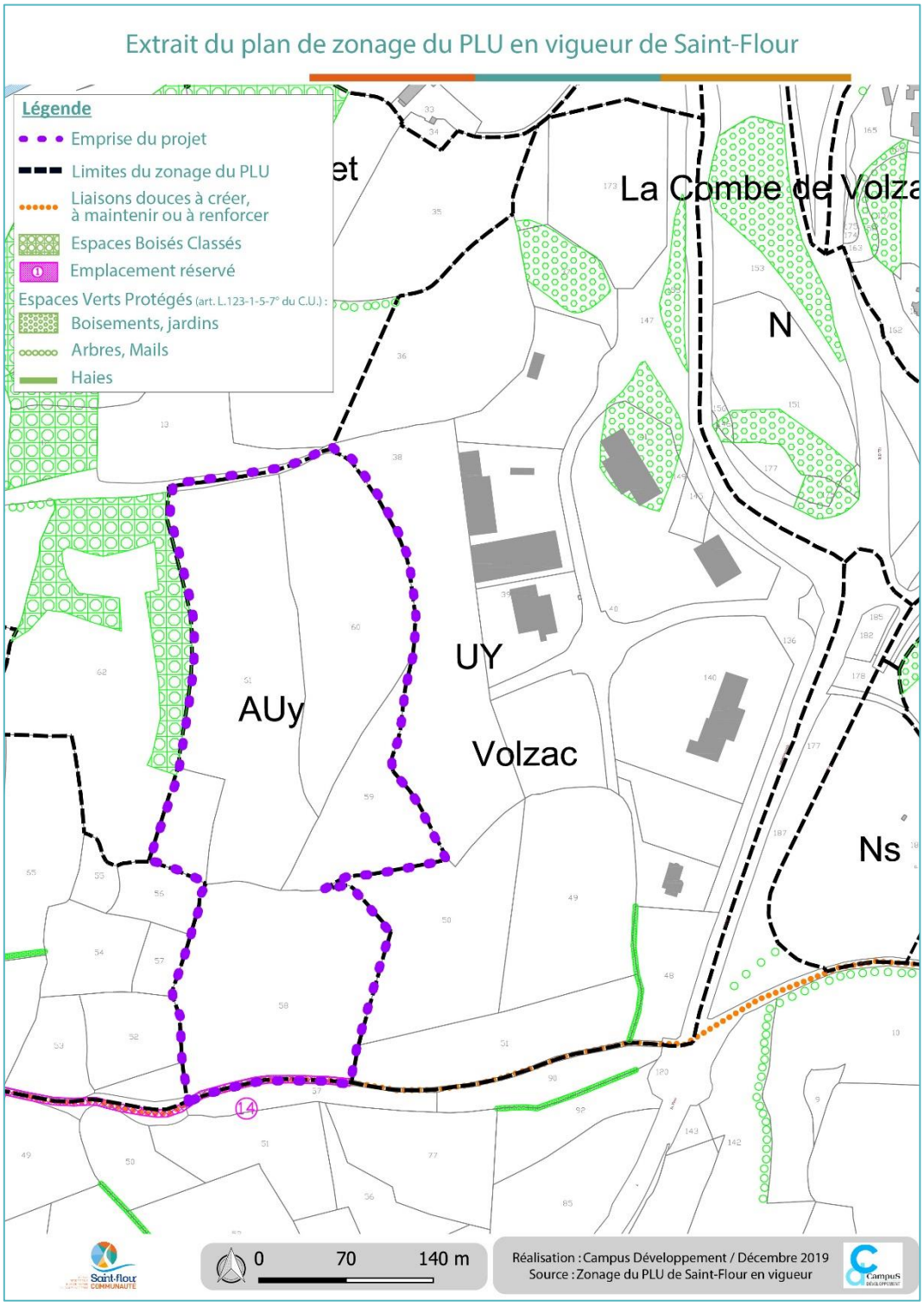
2.2.3. Contexte urbanistique et technique

⇒ Situation au regard de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

L'emprise du projet d'extension de la ZAE de Volzac coïncide avec la zone AUy au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour.

La zone AUy est un secteur destiné aux activités industrielles et artisanales. Il s'agit d'une zone à urbaniser dite « stricte » ou « fermée », c'est-à-dire un secteur insuffisamment équipé (voiries et/ou réseaux) dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R151-20 du CU).

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Saint-Flour



⇒ *Situation au regard des Servitudes d'utilité publique*

Le projet d'extension de la ZAE de Volzac est concerné par une servitude d'utilité publique de type PM1, relative à un Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-0289 du 27 janvier 2012.
Ce PPR classe **la moitié Ouest de l'emprise de l'extension en zone « ZB2 », c'est-à-dire soumise à un risque faible** lié à un ou plusieurs aléas mouvement de terrain.
En application du règlement applicable à cette zone, la production d'une étude géotechnique spécifique est conseillée pour les constructions nouvelles ainsi que pour les terrassements en déblai ou en remblai d'une hauteur supérieure à 2 m.

Aucune autre servitude d'utilité publique n'est présente aux abords du projet.

⇒ *Situation au regard des infrastructures et des réseaux[2]*

- **Assainissement**

Le site d'extension de la ZAE de Volzac est situé en assainissement collectif au sein du Schéma d'Assainissement des Eaux Usées (S.D.A.E.U.). L'extension devant se raccorder au réseau existant dans la ZAE de Volzac qui est lui-même raccordé au réseau longeant le Fraissinet et l'Ander jusqu'à la station de Saint Thomas qui a été rénovée récemment.

Concernant les Eaux Pluviales, **deux bassins de rétention (1°300m^3 au Nord et 3°800m^3 au Sud) avaient été réalisés lors de l'aménagement de la 1ère tranche de la ZAE de Volzac, avec la prise en compte de son extension future**.
Depuis, la commune de Saint-Flour s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (S.D.A.E.P.). Les parcelles concernées sont positionnées en zone EP2, correspondant aux zones rurales présentant des enjeux moindres. La nouvelle réglementation applicable au projet nécessitera un agrandissement du bassin Sud (+600m^3) à moins qu'une gestion à la parcelle soit retenue, en fonction des possibilités d'infiltration.

- **Adduction en eau potable**

La ZAE de Volzac est alimentée en eau potable depuis le réservoir de Fraissinet (3500 m^3), largement dimensionné pour la consommation supplémentaire liée au projet d'extension.

La consommation actuelle de la zone est de 1712 m^3 (données 2017) pour les 17 entreprises qui occupent une surface d'environ 11,9 ha, ce qui correspond à un ratio de 144 m^3/an/ha. En appliquant ce taux aux 4 autres lots vacants, la consommation de la zone existante peut être estimée à 2 000 m^3/an.

En considérant des ratios variants de 150 m3/an/ha à 500 m3/an/ha, pour l'extension de 8 ha environ, ne connaissant pas les activités devant s'y implanter, on peut s'attendre à une consommation supplémentaire de 1 100 à 3 900 m^3/an.

[2] D'après l'Études préalables au projet d'extension de la Z.A. de Volzac - SCP ALLO - CLAVEIROLE - COUDON Géomètres-Experts – octobre 2019

2.3. Impacts de la modification sur le PLU

2.3.1. *Exposé des modifications apportées*

Saint-Flour Communauté souhaite permettre l'extension de la ZAE de Volzac en ouvrant à l'urbanisation la zone AUy (zone à urbaniser « stricte » 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 » ou « simple » 1AUy, comportant notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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.**

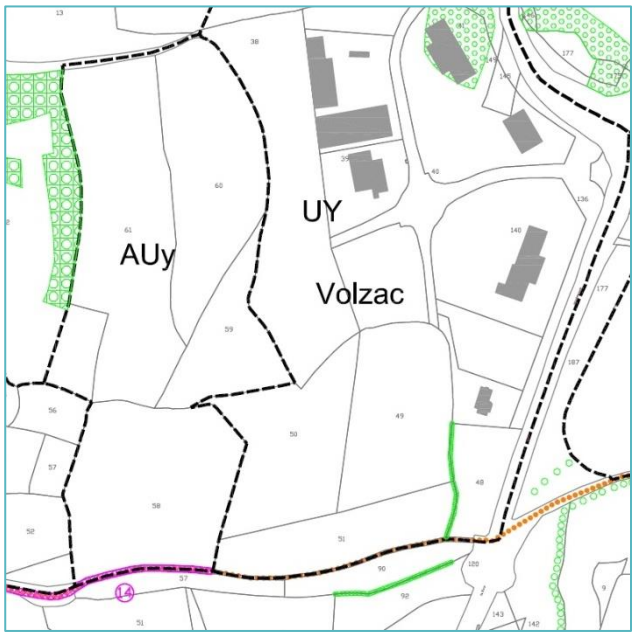
2.3.2. *Les pièces modifiées*

⇒ ***Modifications apportées au Règlement graphique***

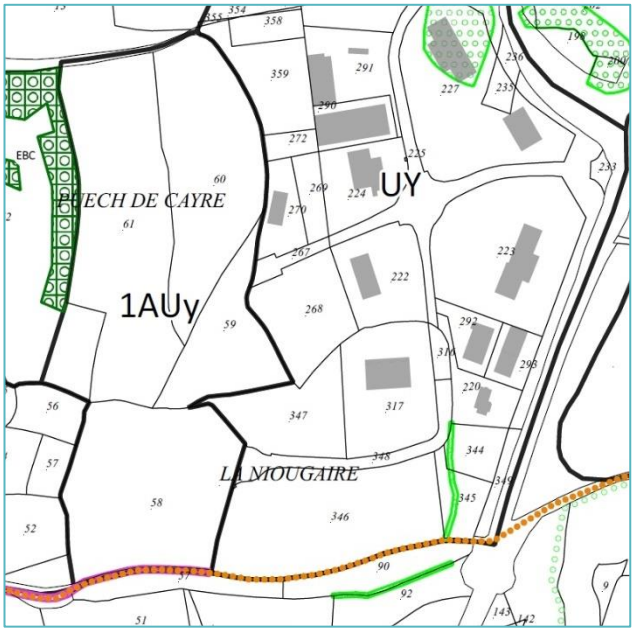
La procédure de Modification du PLU reclasse la zone AUy en zone 1AUy dans le règlement graphique, sans en modifier le périmètre, à savoir les parcelles cadastrées section BM n°58, 59, 60, 61 et 62 (pour partie) représentant une surface totale de 84°311 m².

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 la modification n°4 du PLU :



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



⇒ *Modifications apportées au Règlement écrit*

- **Suppression des dispositions relatives à la zone AUy**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy (seule et unique zone AUy au PLU de Saint-Flour) requiert la suppression des mentions à cette zone dans le règlement applicable aux zones AU (cf. mentions en bleu dans le tableau ci-dessous).

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°4 apparaissent en bleu dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU Dites « Zones à urbaniser strictes » ***CARACTÈRE 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* *Secteur AUy : secteur destiné aux activités industrielles et artisanales* *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.*** […]	**CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU** Dites « Zones à urbaniser strictes » ***CARACTÈRE 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.*** […]

- **Règlement applicable à la nouvelle zone 1AUy**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy s'effectue via un reclassement du secteur en zone 1 AUy, et nécessite donc **la création de dispositions réglementaires propres à la zone créée, au sein du Règlement écrit du PLU de Saint-Flour**.

Rédaction du PLU modifié

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUy

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.

Rédaction du PLU modifié

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, ...).

Rédaction du PLU modifié

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.

Rédaction du PLU modifié

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 :

Rédaction du PLU modifié

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.

⇒ *Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation*

La procédure de Modification du PLU crée une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à la nouvelle zone 1AUy et complémentaire au règlement écrit. Cette OAP « extension de la ZAE de Volzac » modifie la pièce « 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU de Saint-Flour. Elle comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

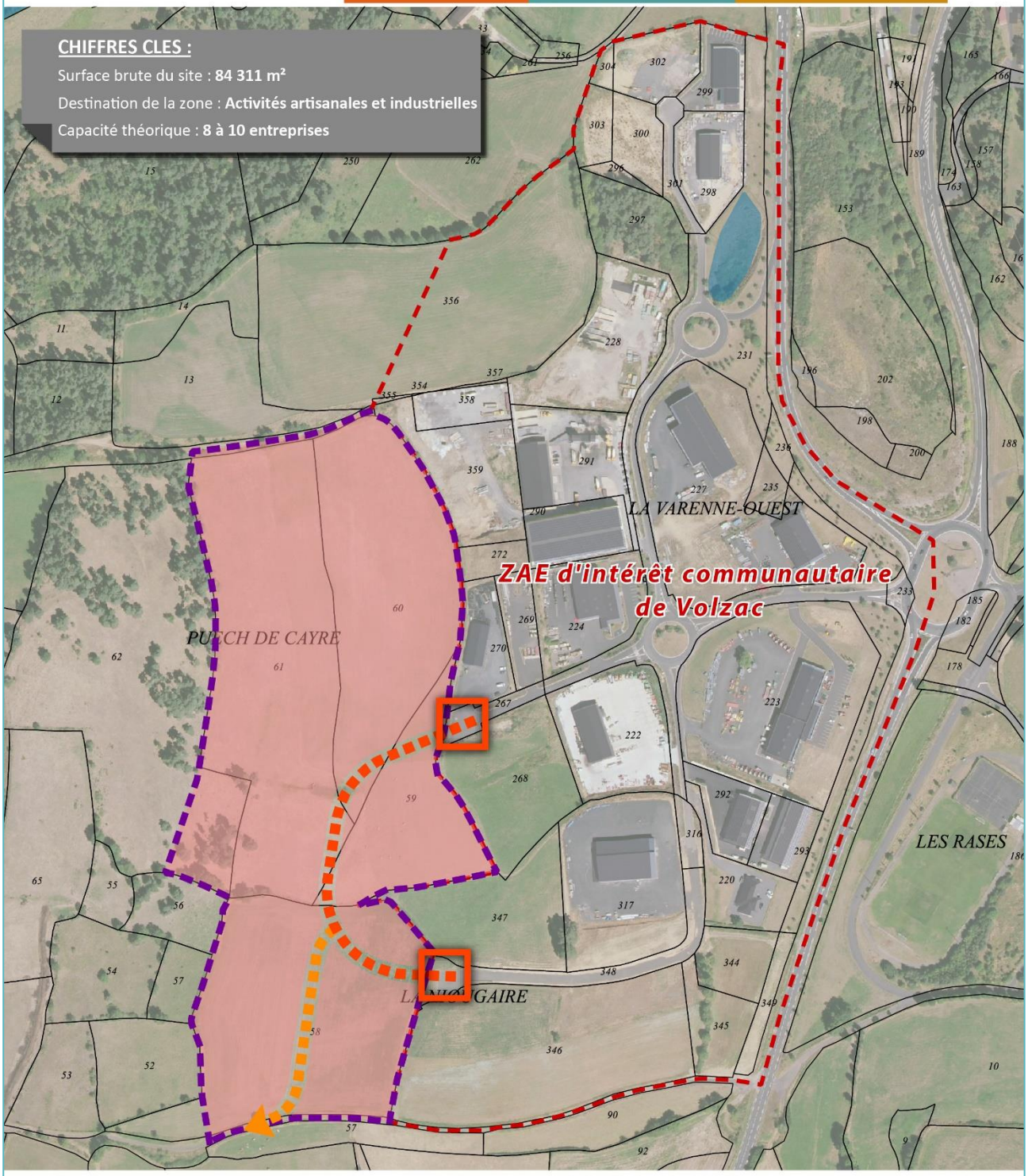
- Le volet rédactionnel expose les principes d'aménagement, les orientations d'aménagement et les principes de composition au sein de l'OAP (voir ci-après).
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

- **Principes d'aménagement de l'OAP « extension de la ZAE de Volzac » :**
  - Concevoir l'extension de la ZAE de Volzac comme une « greffe » de la zone existante avec pour objectif de garantir la cohérence de l'ensemble de la zone, en veillant :
    - À la continuité des infrastructures, notamment des voies de circulation des véhicules et des cheminements doux,
    - À l'intégration architecturale et paysagère des constructions et des aménagements sur l'ensemble de la ZAE de Volzac.
  - Rationaliser et maîtriser le foncier via un découpage et une desserte des lots fonctionnels.
  - Optimiser et mutualiser la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone.
  - Soigner les interfaces entre la zone d'activités et les zones agricoles périphériques.

L'aménagement de cette extension pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, lots …).

- **Orientations d'aménagement et principes de composition de l'« extension de la ZAE de Volzac » :**
  - Desserte :
    - Créer une desserte principale pour les véhicules se connectant et reliant les deux amorces de voirie existantes au sein de la ZAE de Volzac. L'accès principal de la zone se fera depuis le carrefour giratoire situé sur D 921 via la voirie interne de la zone existante.
    - Prévoir une possibilité de connexion de la zone au chemin communal venant de Fraissinet (pour lequel la commune projette un recalibrage).
    - Conserver le profil de la voie existante de la ZAE de Volzac : chaussée de 6m de large minimum, bordée d'un massif planté et d'un cheminement piéton d'un côté et d'un accotement de l'autre.
    - Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé, depuis la voie principale.
  - Liaisons douces :
    - Mettre en place des cheminements piétonniers en accompagnement des voiries principales créées.
    - Assurer la continuité des cheminements piétonniers entre la ZAE existante et son extension.
  - Formes urbaines / implantations :
    - S'inspirer des typologies bâties au sein de la zone existante (implantation, volumes simples, couleurs, matériaux…) afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles au paysage environnant.
  - Paysage :
    - Traiter les interfaces entre le projet d'extension de Volzac et le secteur agricole qui l'entoure, par le maintien et/ou la création d'une frange végétale (haie, clôture doublée par diverses plantations…).

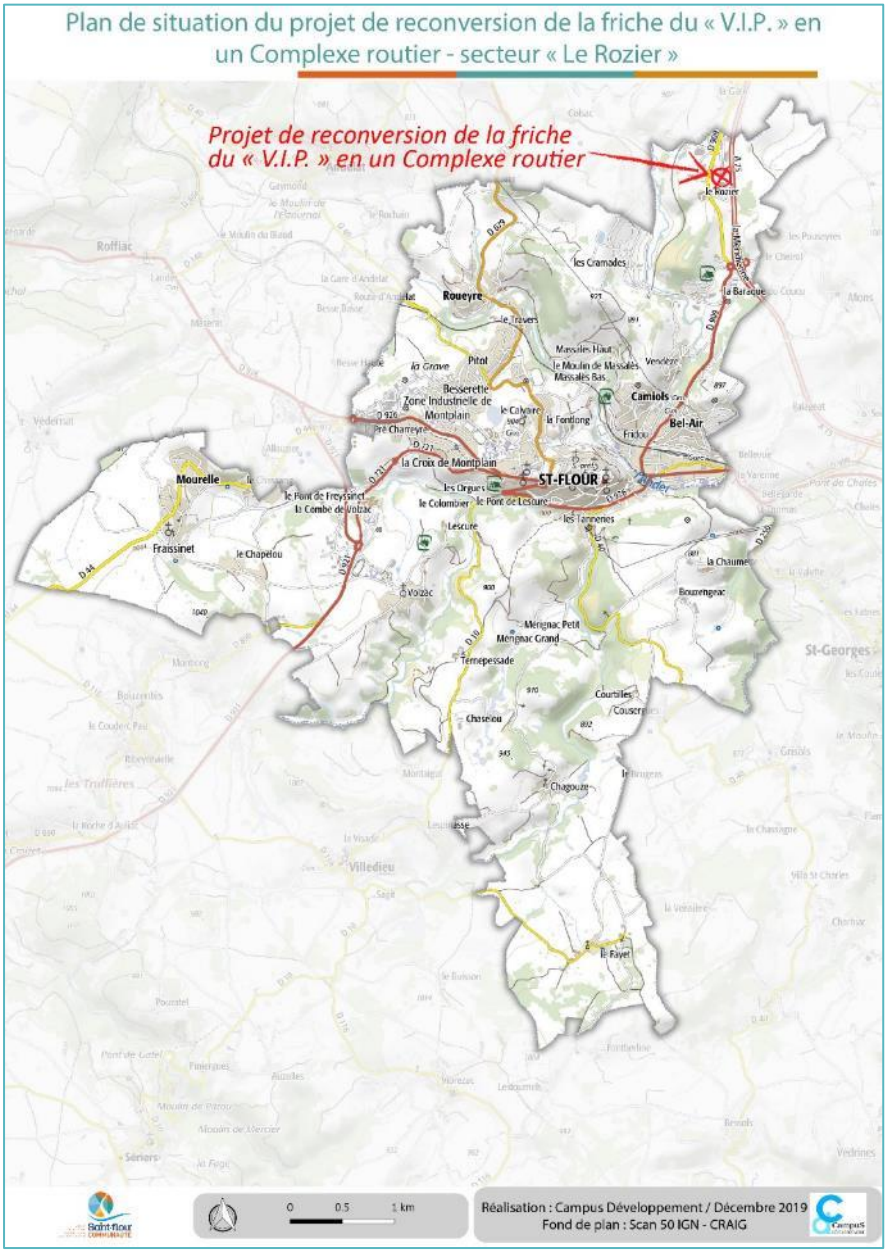
Schéma de principe d'aménagement - OAP « extension de la ZAE de Volzac »



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

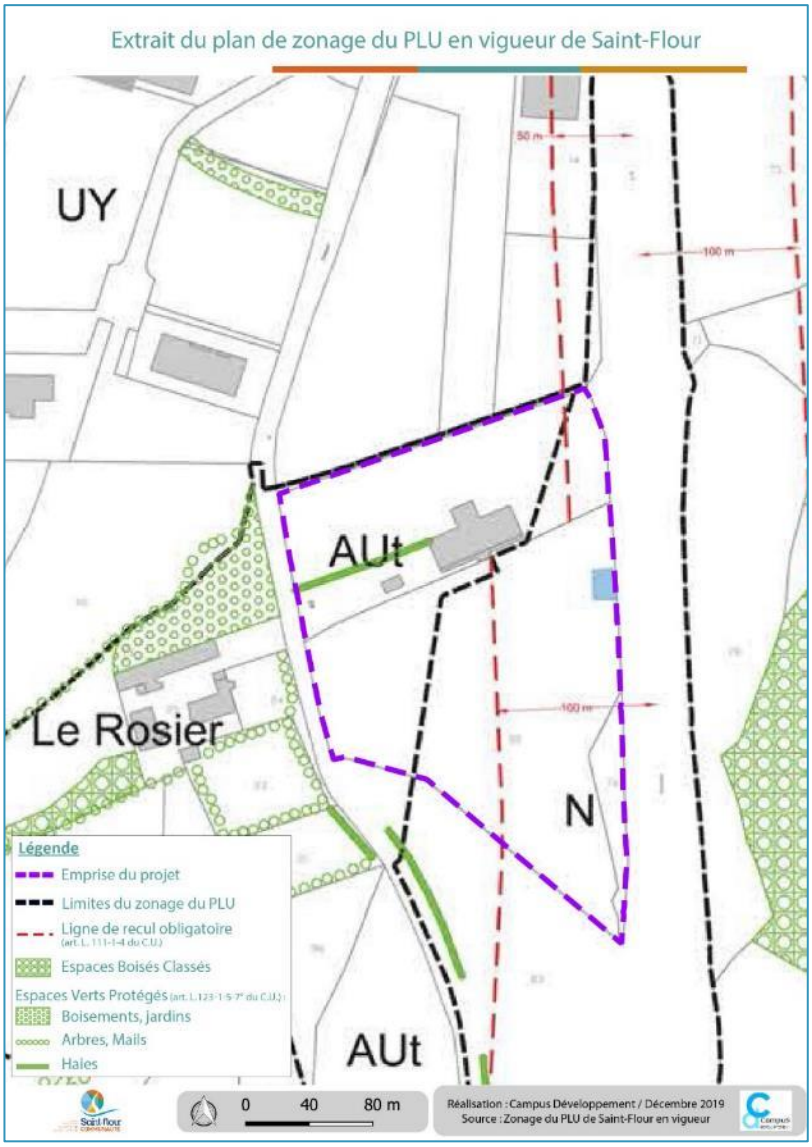
3.2.1. *Contexte urbanistique et technique*

⇒ ***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.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur de Saint-Flour



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.

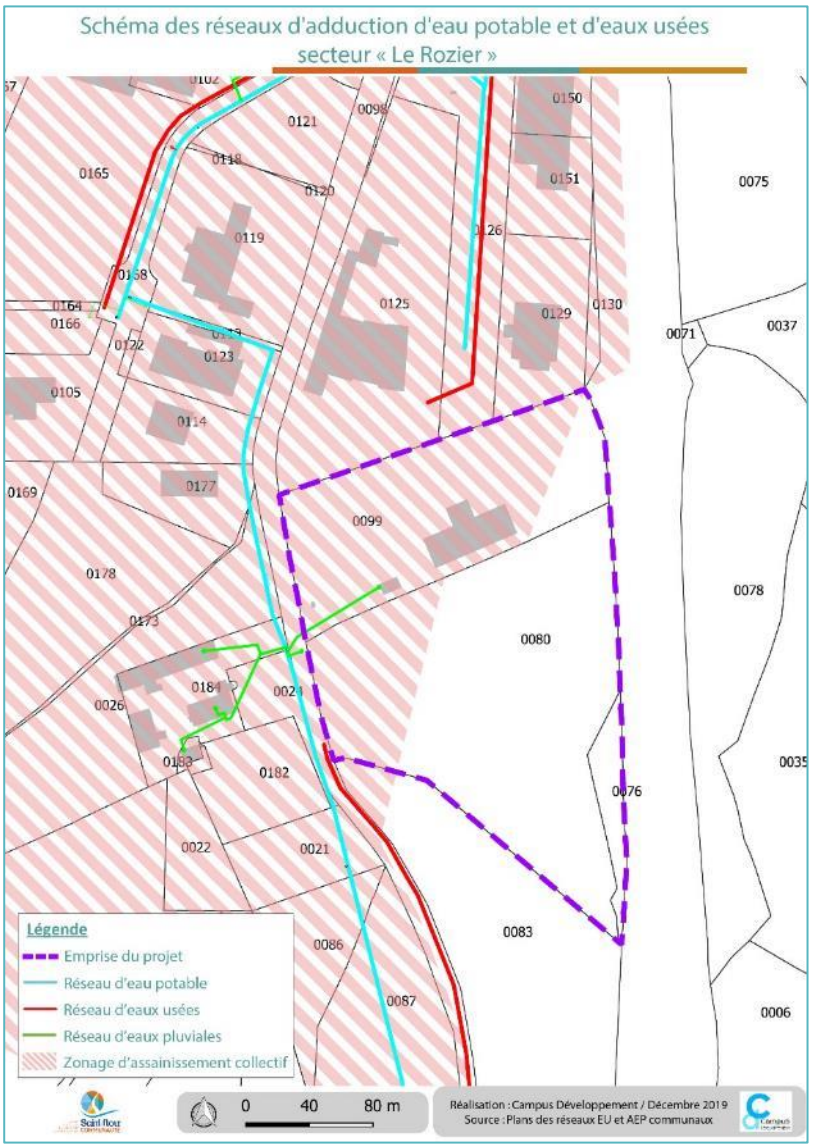
Il est à noter que l'implantation de cette haie est légèrement décalée sur le plan de zonage par rapport à la réalité sur le terrain. De même, son linéaire est surdimensionné. En effet, cette haie est localisée dans le prolongement de la façade principal de l'ancienne discothèque et non dans le prolongement 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 :

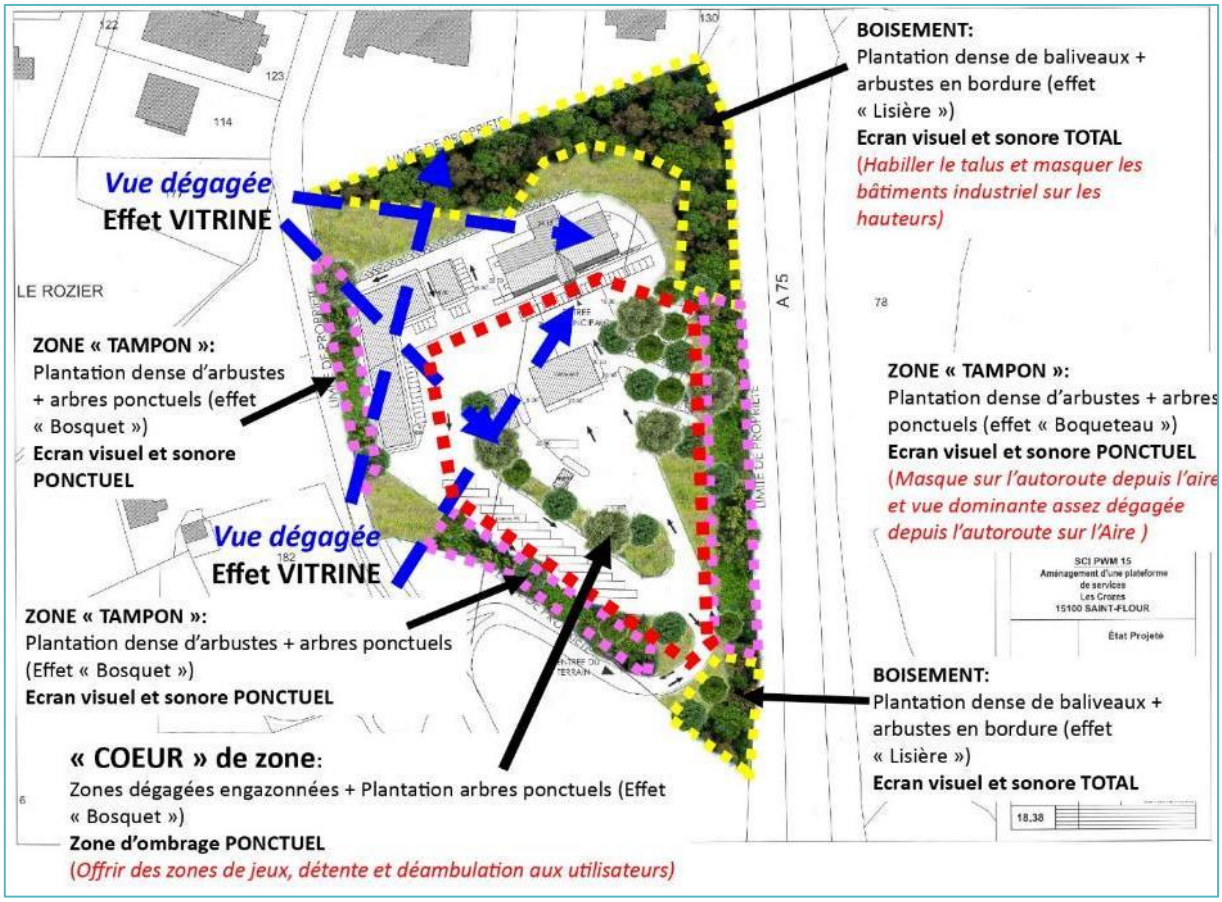
- D'un **Fast Food** à l'Ouest du bâtiment de l'ancienne discothèque,
- D'un **hôtel** (45 chambres) en bordure Ouest du site,
- D'une **station-service** (6 pompes VL, 2 pompes PL, station de lavage, borne de recharge électrique, aires de stationnement VL et PL) au centre du site,
- D'**espaces paysagers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


Principes d'aménagement du Complexe routier
emprise du projet
Création d'un Fast Food
Requalification du bâtiment
Plateau de 400m²
Hall d'accueil
Plateau « annexe »
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
LES CROZES
LE ROZIER
178
A-75
D909
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

⇒ *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. Impacts de la modification sur le PLU

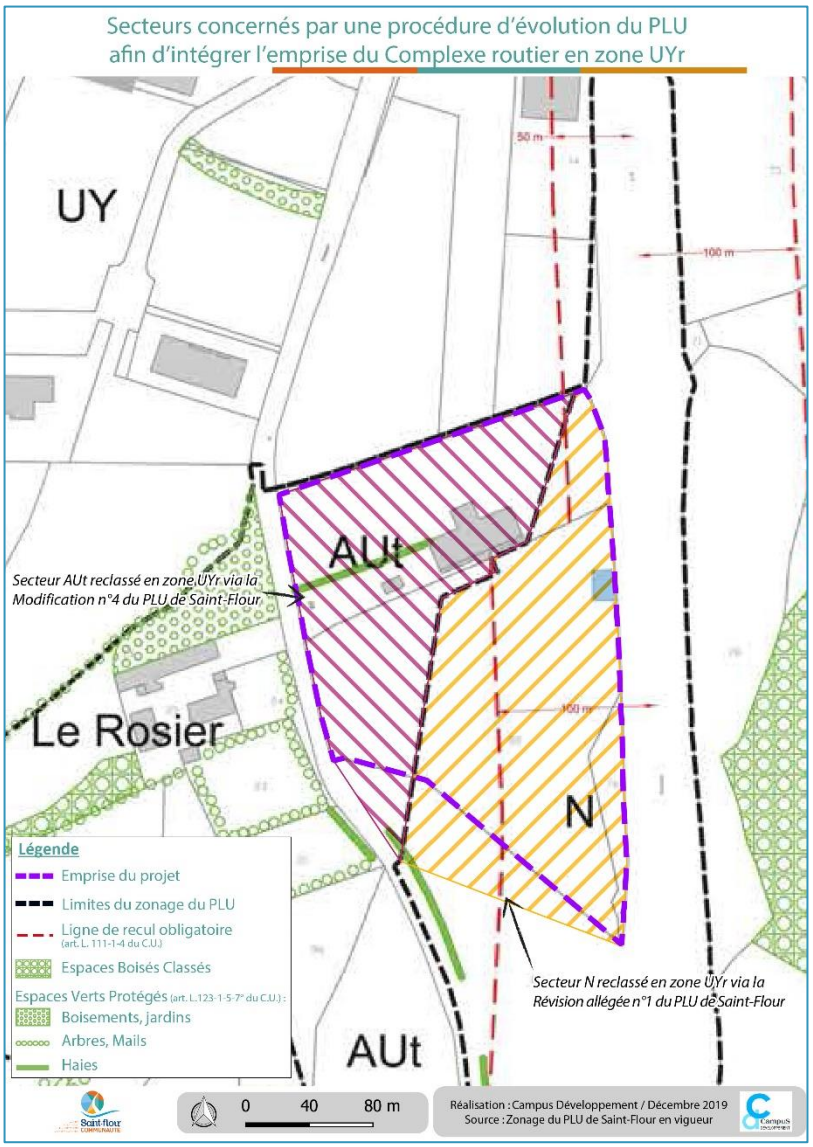
3.3.1. *Exposé des modifications apportées*

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 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 » fait l'objet de la présente note de présentation.
- **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 » est menée conjointement à la présente Modification n°4, 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 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.

De même, l**es dispositions réglementaires applicables à la zone UYr créée sont définies dans le cadre de la procédure de révision allégée.**

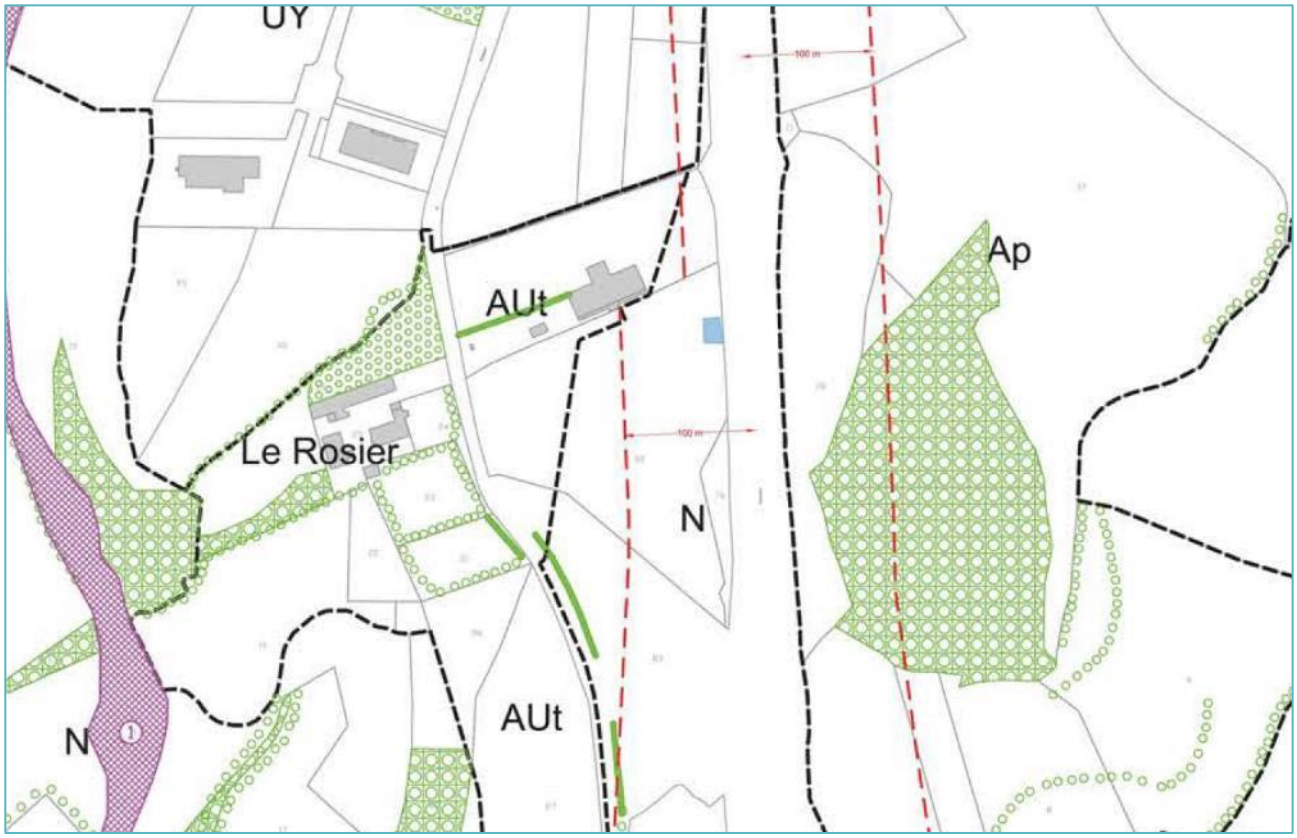
3.3.2. Les pièces modifiées

⇒ Modifications apportées au Règlement graphique

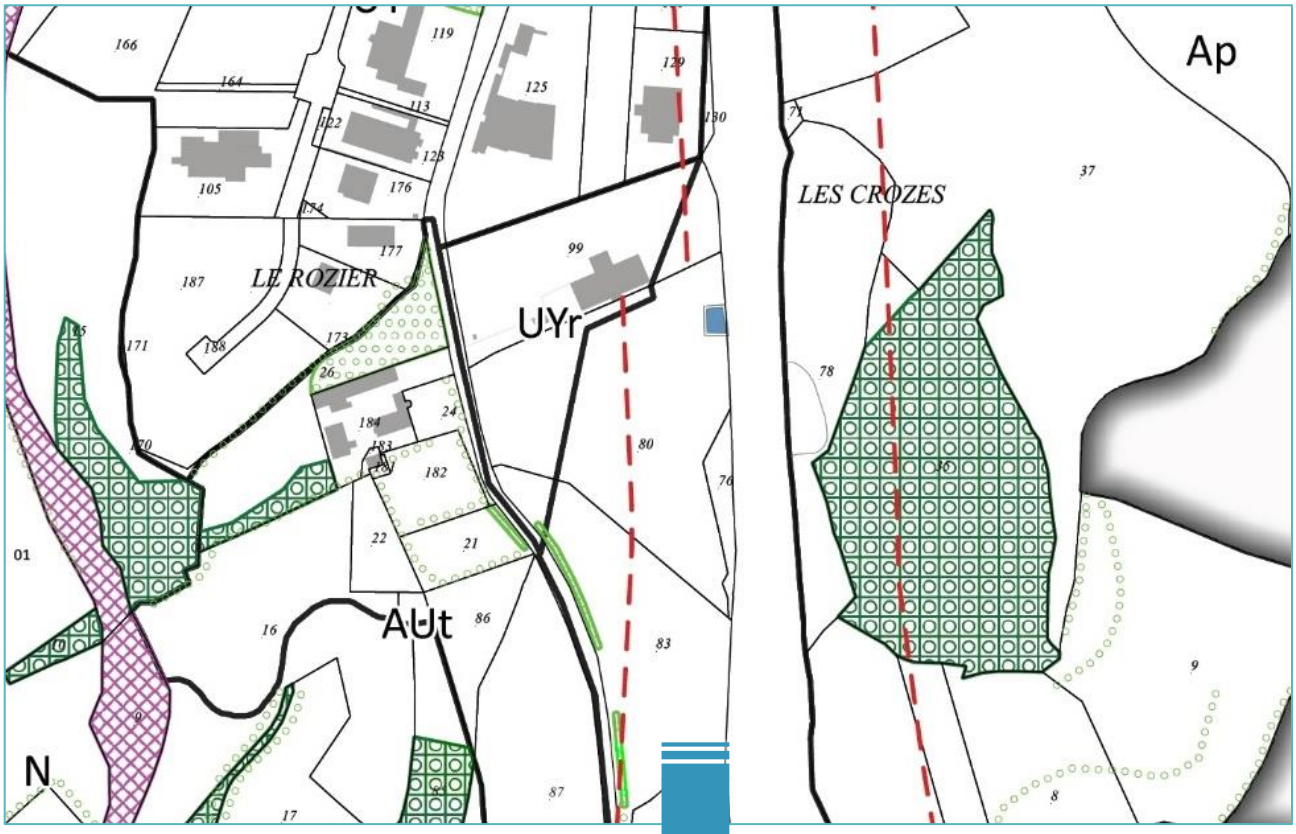
Les modifications du règlement graphique consistent en le reclassement en zone UYr des parcelles cadastrées section AD n°80 (pour partie), 83 (pour partie) et 99 (pour partie), actuellement classées en zone AUt dans le PLU en vigueur, et représentant une superficie totale de 24°935 m².

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.

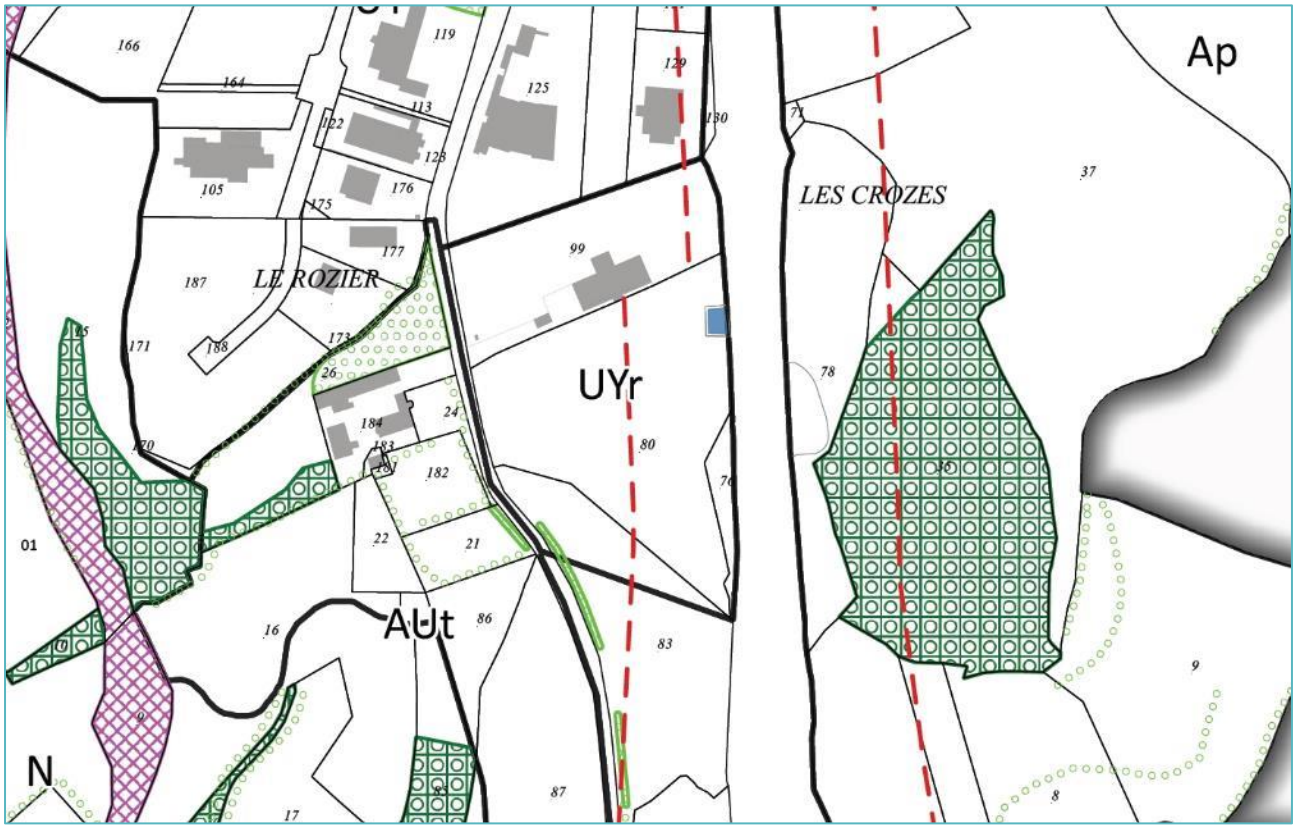
Extrait du zonage avant la modification n°4 du PLU :



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



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



4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La présente procédure de modification n°4 (« M4 ») est menée conjointement avec la procédure de révision allégée n°1 (« RA1 »), pour la prise en compte du projet de reconversion de la friche du « V.I.P. » en un Complexe routier. Ces deux procédures entraînent 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 après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement.

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 et de la modification n°4 (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 (RA1)**
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	**/**	**5.5**	**+ 5.5 (dont + 3.0 RA1)**
UYt	2.0	2.0	
Total zones Urbaines	**410.9**	**418.7**	**+ 7.7**
AU	17.7	17.7	
AUs	4.1	4.1	
AUt	**10.7**	**8.2**	**-2.5 (M4)**
AUy	**8.4**	**/**	**- 8.4 (M4)**
1AU	27.6	27.6	
1AUy	**/**	**8.4**	**+ 8.4 (M4)**
Total zones À Urbaniser	**68.5**	**66.0**	**- 2.5**
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 (RA1)**
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**	

5. ANNEXE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE LA ZAE VOLZAC

5.1. Préambule

⇒ ***Avis de l'Autorité Environnementale***

Pour rappel, le dossier de la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour (15) a été soumis à l'examen au cas par cas. Dans sa décision n°2021-ARA-KKU2102 en date du 15 mars 2021, **la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Flour**, **en particulier pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac**, le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUt en extension de la ZAE « Le Rozier Coren » ayant déjà été traité dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU.

- **Extrait de la décision de la MRAE**

« …*Considérant que la zone AUy pour l'extension de la « ZAE de Volzac » est localisée au sein de la ZNIEFF de type 2 « Planèze de Saint-Flour » et du site Natura 2000 du même nom, sur des terres agricoles, en entrée de ville sur un secteur paysager ouvert ;*
Considérant que les principaux enjeux environnementaux concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy en extension de la « ZAE de Volzac » sont : l'étalement urbain et les paysages, la préservation des terres agricoles et la biodiversité ;
Considérant que pour répondre à ces enjeux le projet prévoit une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « extension de la ZAE de Volzac » dont les préconisations en termes d'aménagement pour la préservation des enjeux environnementaux sont notamment :

- *La recherche d'une unité architecturale avec l'existant afin d'intégrer les constructions nouvelles au paysage, ;*
- *Le maintien et/ou la création d'une frange végétale (haie, clôture doublée de plantations…) entre la zone à aménager et les zones agricoles périphériques ;*

Considérant que ces préconisations ne suffisent pas, à elles seules, à démontrer l'efficacité des mesures prises pour la préservation des enjeux environnement
Concluant que :

- *Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Flour est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;*
- *Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont notamment, pour le secteur de la « ZAE de Volzac » de ;*
  - *produire un état initial de l'environnement, concernant notamment les inventaires des espèces protégées et non protégées présentes sur le site ;*
  - *évaluer les incidences de la modification sur les espaces agricoles et les paysages ;*
  - *démontrer l'absence de perte nette de biodiversité et d'artificialisation du territoire induites pas la modification sur la base des incidences déterminées ci-dessus et des mesures prévues pour les éviter, les réduire et le cas échéant les compenser ;*

….»

⇒ ***Actualisation de l'évaluation environnementale***

Pour rappel, le PLU en vigueur de Saint-Flour a déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale. Le secteur d'étude était fléché comme réserve foncière long terme pour le développement d'activités économiques nécessaire au territoire. Ses impacts sur l'environnement ont déjà été étudiés et en partie compensés lors de l'élaboration de ce document. Toutefois, la planification ne permet pas de corriger toutes les incidences du projet, qui n'est en outre qu'à la phase d'ébauche. Des mesures complémentaires devront être définies et misent en place lors de sa concrétisation et de l'aménagement réel de la zone.

5.2. 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 subsistent 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 éléments 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.

5.3. Présentation du secteur d'étude

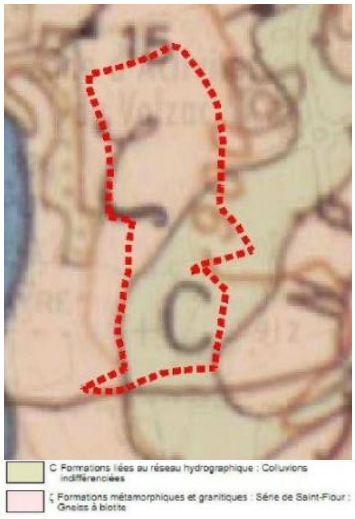
5.3.1. Caractéristiques physiques

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac, limité spatialement, se localise en continuité de la zone d'activité existante. Il n'aura donc aucune incidence sur les enjeux liés à des problématiques à grande échelle tels que le climat.

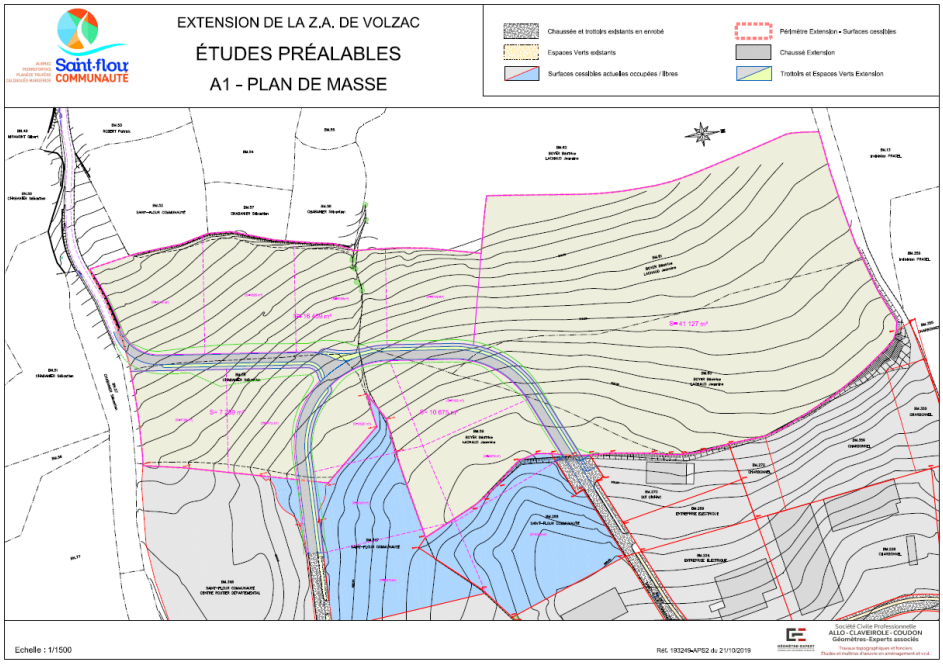
⇒ Géologie et topographie

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac est situé à la jonction de deux formations géologiques présentant des qualités d'infiltration des eaux distinctes d'après le BRGM. Les sols du Sud du secteur reposent principalement sur des colluvions indifférenciées de fond de talweg qui présentent une relativement bonne infiltration. Au contraire, le Nord du secteur présente une formation métamorphique et granitique (roches dures et denses avec une moins bonne infiltration, cf. carte des caractéristiques géologique ci-dessous).

Le terrain d'étude présente une pente relativement homogène, orientée d'Ouest en Est, avec une pente légèrement plus importante au Sud du secteur. On compte une différence d'altitude d'une dizaine de mètres en moyenne entre la frange Est et la frange Ouest du terrain, le point le plus bas étant situé au centre Est du secteur d'étude, au lieu de raccordement des voiries envisagé lors de l'étude préalable (cf. plan masse ci-dessous).



Caractéristiques géologiques du site (S.C.P. Allo et Claveirole - Etude préalable de l'extension de la zone d'activité de Volzac)





➢ **Impact du projet sur la topographie**

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac et l'implantation de bâtiments va légèrement modifier la topographie de la zone d'étude qui présente une légère pente orientée Ouest-Est.
Toutefois, conformément aux prescriptions énoncées dans l'OAP, l'aménagement de la zone sera fait en minimisant les impacts sur le paysage : il s'appuiera sur la topographie du site et les bâtiments seront intégrés dans la pente pour réduire les terrassements. Les impacts du projet sur la topographie sont donc faibles.

⇒ *Hydrologie*

- **Réseau hydraulique du terrain d'étude**

Le site d'étude est implanté au Sud du ruisseau de Fraissinet, affluent du ruisseau de Villedieu, lui-même affluent de la rivière l'Ander, cours d'eau principal traversant la commune de Saint-Flour.

Si aucun élément de la trame bleue n'a été recensé au droit du projet lors de la réalisation de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur (2013), des investigations terrain menées en 2019 par le bureau d'étude ALLO- CLAVEIROLE – COUDON ont permis d'identifier une petite zone potentiellement humide d'environ 500m² au centre de la zone d'étude, non identifiée sur les cartographies administratives (PLU, SCoT, SRADDET). Elle s'est vraisemblablement formée au pied d'un abreuvoir agricole alimenté par une source et déconnectée de tout autre élément de la trame bleue. On y retrouve une strate essentiellement herbacée dans une micro dépression du terrain et sur un sol peu perméable.

Une étude plus approfondie de cette zone devra être établie avant travaux pour qualifier plus spécifiquement son caractère humide et son intérêt écologique. Le cas échéant, elle devra être préservée (mesures d'évitement) par les aménagements de la zone ou des mesures de réduction des impacts ou de compensation devront être mises en œuvre.





Illustration et localisation de la zone potentiellement humide au centre de l'aire d'étude

- **Ressource en eau**

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. Le projet d'extension de la zone d'activité de Volzac doit se raccorder au réseau existant de la ZAE, elle-même raccordée au réseau longeant le Fraissinet et l'Ander. La station de Saint Thomas a été rénovée récemment et dimensionnée pour accueillir les besoins supplémentaires de la zone. De même, le réservoir de Fraissinet (3500 m3), est largement dimensionné pour la consommation supplémentaire liée au projet d'extension.

Concernant les eaux pluviales, la pente générale du secteur orientera les eaux de ruissellement vers la zone d'activité déjà aménagée et ses deux bassins de rétention (1 300 m3 au Nord et 3 800 m3 au Sud) avant de rejoindre le ruisseau en aval. L'extension future de la zone de Volzac avait été prise en compte lors du dimensionnement de ces deux bassins. Toutefois, la nouvelle réglementation applicable au projet (la commune de Saint-Flour s'est dotée d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales, S.D.A.E.P.) nécessitera un agrandissement du bassin Sud (+600 m3) à moins qu'une gestion à la parcelle soit retenue, en fonction des possibilités d'infiltration.

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

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac est localisé à distance de tout cours d'eau. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont correctement dimensionnés pour l'accueil de nouvelles activités au droit du projet. Les eaux de ruissellement s'écoulent, en suivant la topographie du site, vers les bassins de rétention de la zone d'activité. **En accord avec le Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (S.D.A.E.P.) de la commune, le projet d'extension nécessitera des travaux d'agrandissement du bassin de rétention Sud ou une gestion à la parcelle.**

Une zone potentiellement humide d'environ 500 m² a été repérée au centre du terrain d'étude. Elle devra être plus spécifiquement qualifiée avant travaux (sondages géotechniques). A noter que le tracé projeté de la voirie impacte cette zone humide sur son extrémité Est. **En l'état actuel, le projet impacte pour partie la zone humide. Un nouveau tracé pourra être étudié pour éviter ces incidences. En cas d'impossibilité technique, des compensations devront être mises en place, proportionnellement aux impacts réels sur le site (à déterminer dans le cadre du projet précis). Par ailleurs, lors de l'aménagement de la zone, un intérêt devra être apporté à la préservation de la partie de cette zone humide actuellement non impactée par le tracé de la voirie pour réduire les incidences négatives du projet.**

5.3.2. Caractéristiques des milieux naturels

⇒ *Espaces naturels protégés*

L'aire d'étude est située en périphérie Est de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR8312005 « Planèze de Saint-Flour » du réseau Natura 2000 ainsi que de la ZICO et de la ZNIEFF de type II du même nom qui suivent approximativement le même découpage sur le secteur.

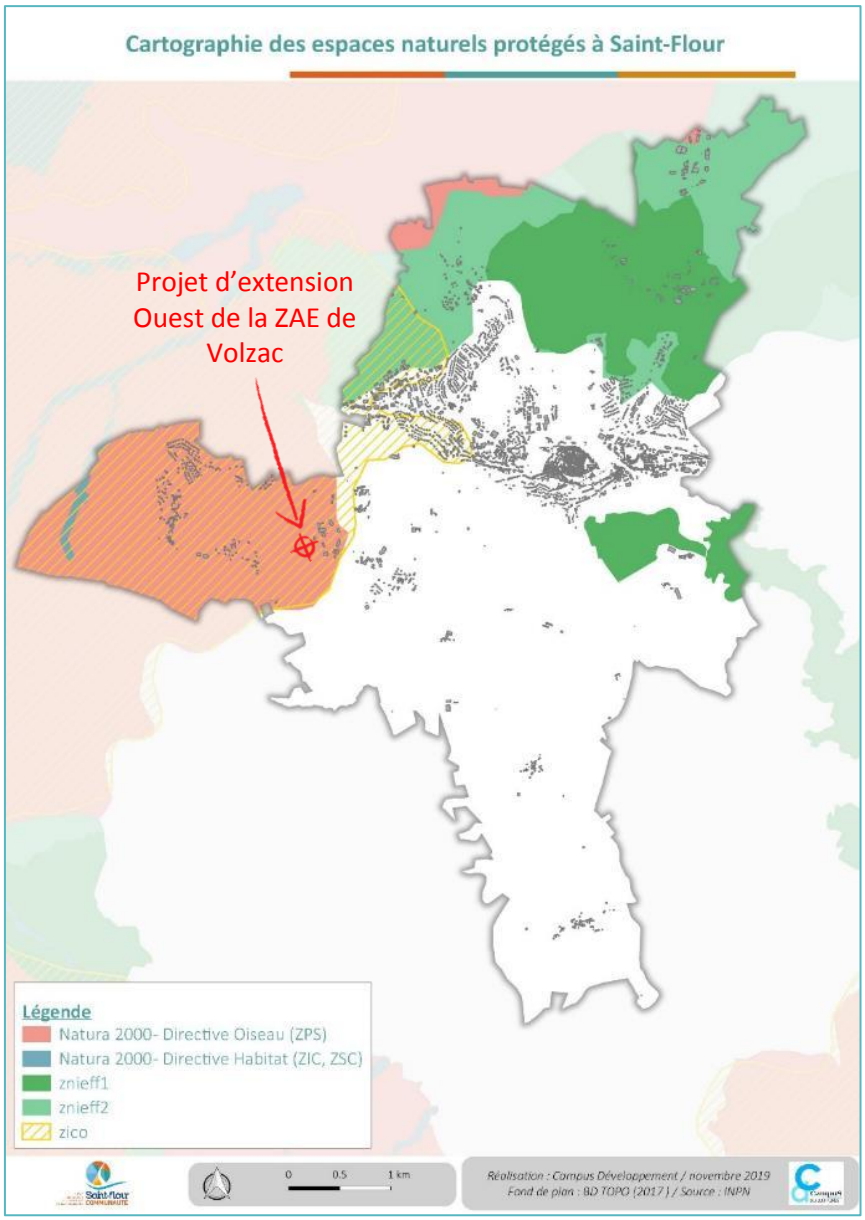
Ces zones de protection ont, en outre, été déterminées sur la base d'espèces fréquentant de préférence des milieux humides (les prairies semi-naturelles humides et prairies mésophiles améliorées représentent 84% de la couverture de la ZPS), zones boisées et zones de cultures bocagères.

Quelques espèces d'oiseaux (petite avifaune) désignées pour la ZPS utilisent potentiellement les terrains semi-ouverts du secteur d'étude comme territoire de chasse et d'habitat : Milan noir et royal, Pie-grièche écorcheur et grise, Alouette lulu.

A noter toutefois que le projet d'extension ne recouvre que 8,4 ha des 25 193 ha qui composent la ZPS. Par ailleurs, la limite de la zone Natura 2000 se trouve à environ 300 m à l'Est, au niveau de la RD 921 et englobe déjà la ZAE de Volzac.

La zone d'étude se trouve donc dans ce que l'on peut appeler la « lisière » de l'espace protégé, où l'impact sur les espèces est plus faible du fait de leur proximité avec d'autres espaces moins favorables. Par ailleurs, des premières mesures avaient été prises lors de la révision générale du PLU en 2013 qui fléchait le secteur d'étude comme réserve foncière pour le développement d'activités économiques nécessaire au territoire.

Parmi ces mesures, la désignation des bosquets en limite Ouest comme Espaces Boisés Classés et le changement de zonage (A vers N) de la zone périphérique (entre la ZAE et le hameau du Chapelou) permet une compensation de l'emprunt sur les zones naturelles pour la zone AUy et fige définitivement la lisière naturelle sur ce secteur. Par ailleurs, lors de la révision du PLU en 2013, le zonage constructible avait été largement réduit en faveur du zonage agricole compensant les impacts sur ce dernier à l'échelle communale.



➢ **Impact du projet sur les espaces naturels protégés et Natura 2000**

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac est inclus dans les périmètres de protection de trois espaces naturels protégés homonymes : la Zo**ne Natura 2000 (ZPS), la ZICO et la ZNIEFF de type II « Planèze de Saint-Flour » qui recouvrent sensiblement le même territoire à l'Ouest de la commune de Saint-Flour.**

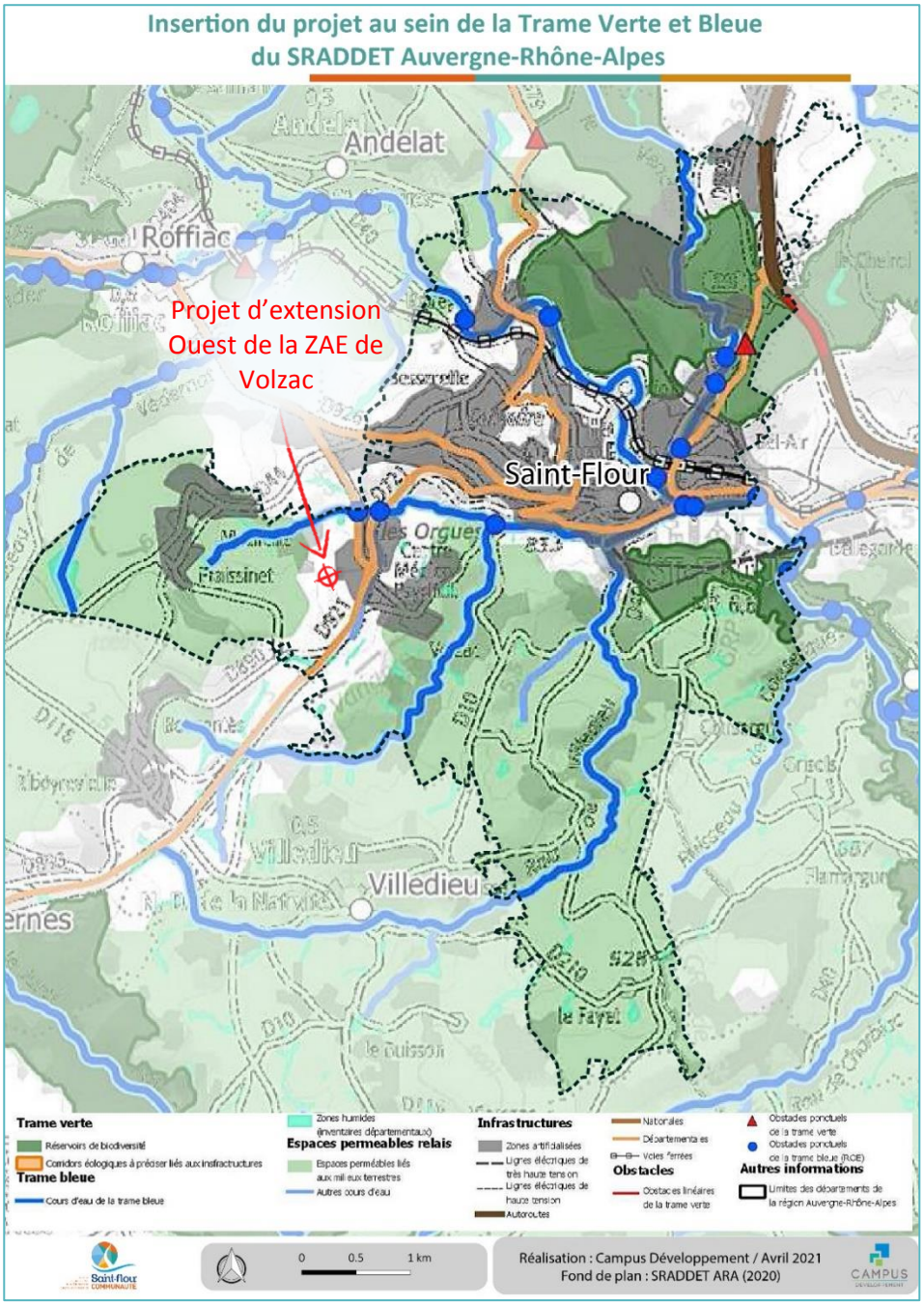
Le projet d'extension de la zone d'activité de Volzac impacte des territoires de chasses et d'habitats d'espèces d'oiseaux désignées pour la ZPS. **Des compensations spécifiques sont donc attendues, proportionnellement aux impacts réels du projet, à déterminer et à mettre en place lors de l'aménagement précis de la zone.**

Le projet d'extension se situe toutefois à 300m de la limite de ces espaces naturels qui recouvrent plusieurs dizaines de milliers d'hectares. Cette implantation et la proximité de la zone d'activité déjà implantée laissent supposer une fréquentation plus faible de la zone par des oiseaux. Par ailleurs, des mesures compensatoires avaient déjà été réalisées lors de la réalisation du PLU en 2013 : classement en zone N du secteur périphérique et désignation des bosquets Ouest comme EBC afin de garantir une bande tampon avec le reste de la zone Natura 2000. **Les impacts du projet seront directs et permanents sur les espaces protégés, et particulièrement sur la zone Natura 2000. Leurs intensités varieront toutefois de fort à modérés en fonction des mesures de compensation complémentaires mises en place.**

⇒ *Les corridors écologiques*

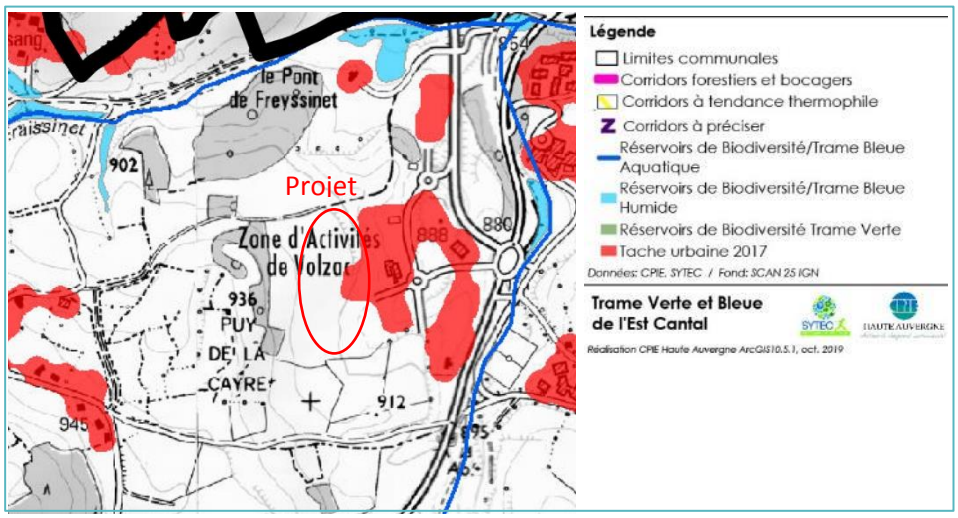
Assurer la préservation des territoires bénéficiant d'une richesse écologique n'est pas suffisant pour assurer la préservation des populations animales et végétales qui s'y trouvent. En effet, ces populations ont besoin de se déplacer pour assurer l'accomplissement de leur cycle de vie (par exemple déplacement 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 d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020 est un document-cadre qui traduit à l'échelle régionale les objectifs de la Trame Verte et Bleue. Sur l'extrait du SRADDET ci-dessous, on constate que **le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac est situé en périphérie de la trame urbaine dense de Saint-Flour, en dehors de tout corridor écologique d'intérêt régional.**



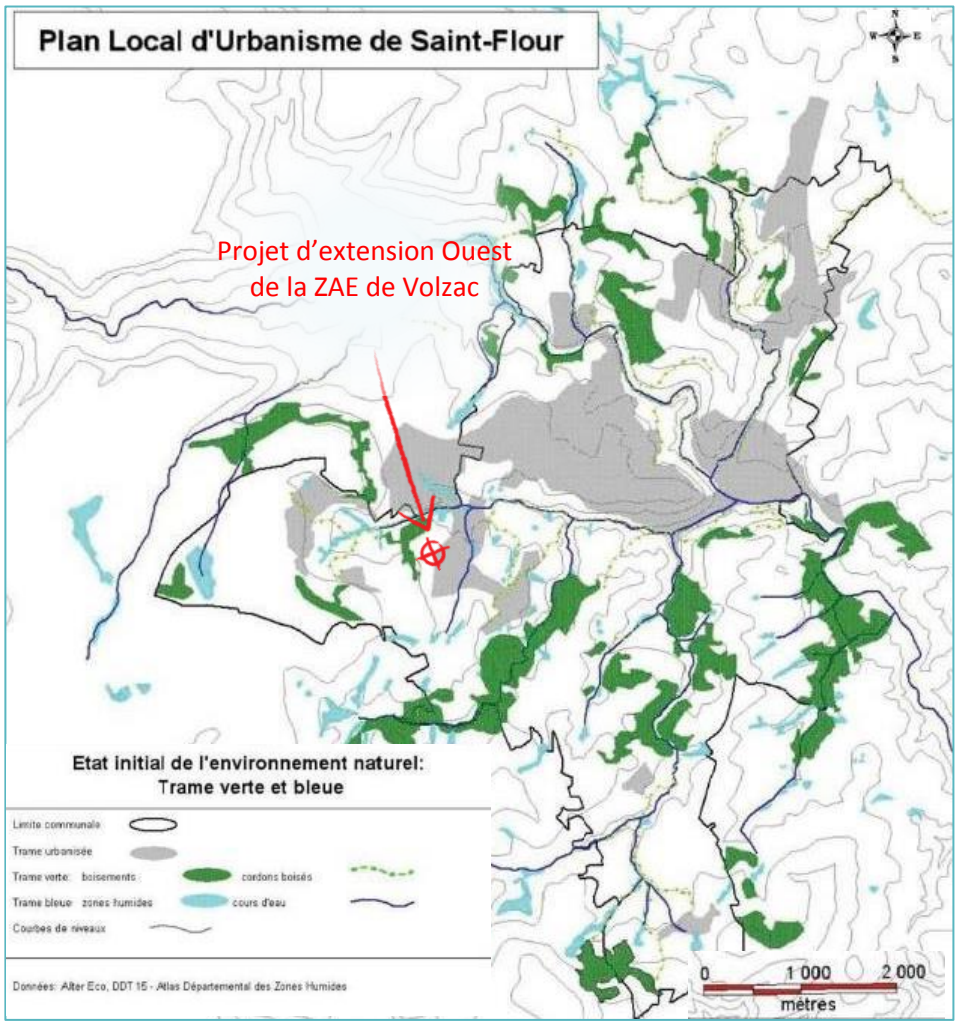
Si le SRADDET aborde les grandes continuités écologiques (et leur réservoir de biodiversité) à une échelle régionale, la TVB est également déclinée à une échelle plus locale dans le SCoT et les documents d'urbanismes tels que le PLU.

Le SCoT de l'Est-Cantal, arrêté le 8 novembre 2019, classe également l'emprise du projet en continuité de la tache urbaine existante, hors de tout corridor ou réservoir de la Trame Verte et Bleue.



Extrait de la carte de la TVB du SCoT Est Cantal au niveau de la zone d'activité de Volzac

Enfin, dans le PLU, la déclinaison la plus locale de la TVB**, le terrain d'étude du projet** d'extension Ouest de la ZAE de Volzac **est implanté en continuité de la trame urbaine communale, hors de toute Trame Verte ou Bleue locale ou de leur corridor écologique associé.**



Source : Révision du PLU de Saint-Flour

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

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac est implanté en périphérie immédiate de la trame urbaine de Saint-Flour, autant à l'échelle régionale (SRADDET) qu'à l'échelle locale (SCoT, PLU). **Aucun corridor écologique n'est impacté par la localisation du projet**.

⇒ *Milieu naturel*

En bordure d'une zone Natura 2000 (ZPS) de plus de 25 000 ha, le projet constitue l'extension d'une zone économique déjà en activité qui a été fléché au PLU en vigueur comme réserve foncière long terme pour le développement d'activités économiques nécessaire au territoire de Saint-Flour Communauté. Le secteur ne renferme en outre aucun corridor écologique notable que ce soit à l'échelle communale ou régionale (cf. partie précédente).

Plus spécifiquement, le site d'implantation du projet s'inscrit dans une trame agricole, recouverte en majorité par une prairie permanente de pâture (strate herbacée). Il est bordé au Nord et au Sud par des chemins agricoles en terre, longés de fourrés arbustifs tels des broussailles ou des ronces. Cet espace semi-ouvert de type prairial hétérogène convient à la petite avifaune (oiseaux) ciblée par la ZPS, notamment comme territoires de chasse et d'habitats (Milan noir et royal, Pie-grièche écorcheur et grise, Alouette lulu).

La strate arbustive est inexistante sur le périmètre du projet, mais un bosquet borde le secteur à l'Ouest. Ce bosquet a par ailleurs fait l'objet d'une désignation comme Espace Boisé Classé et ses alentours classés en zone naturelle lors de la révision générale du PLU, figeant la lisière naturelle du secteur. Cet espace crée en outre un espace tampon entre la zone d'activité et les espaces agricoles et naturels à l'Ouest de la commune.

Une zone potentiellement humide a également été identifiée lors de l'étude préalable du projet par le bureau d'étude ALLO- CLAVEIROLE – COUDON, que l'on distingue par une végétation sensiblement différente du reste du terrain, au cœur d'une micro dépression topographique. Avec la classification du secteur en bordure de la ZPS, ce sont les deux points d'intérêt écologique dominants du secteur.

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

Le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac prend place sur un secteur agricole exploité semi-ouvert, recouvert en quasi-totalité par une prairie permanente et bordé de buissons en accompagnement des chemins. Ce type de milieux est favorable à certaines espèces d'oiseaux ciblées par la ZPS en tant que terrain de chasse ou d'habitat. La zone potentiellement humide au centre du terrain est également un point d'intérêt écologique du secteur susceptible d'être impacté par l'aménagement de la zone.

Les incidences sur le milieu naturel relèvent avant tout d'une perturbation des écosystèmes et des espèces qui y vivent (destruction de l'habitat et/ou terrain de chasse, nuisances sonores, pollution lumineuse, de l'air ou de l'eau…).

Les impacts du projet d'extension de la ZAE de Volzac sont directs et permanents sur le milieu naturel. Toutefois, une partie d'entre eux a déjà été prise en compte et partiellement compensée lors de la révision du PLU en 2013 (classement du secteur Ouest de l'étude en zone N et des bosquets en Espaces Boisés Classés pour assurer leur préservation ainsi que figer la limite des espaces naturels sur le secteur).

Pour réduire encore davantage les impacts de l'extension de la ZAE de Volzac, des mesures complémentaires devront être prises lors de l'élaboration du projet précis et de l'aménagement de la zone. Si elle est avérée, une attention particulière devra être apportée à la zone humide (pendant et après travaux).

Ainsi, **les impacts résiduels du projet d'extension Ouest de la zone d'activité de Volzac dépendront avant tout de la prise en compte de l'environnement dans la réalisation du projet, certaines mesures ayant déjà été mises en place à la phase planification pour limiter ces impacts.**

5.4. Le paysage

Le secteur d'étude est situé sur un flanc Est du plateau volcanique de la Planèze de Saint-Flour.

En raison de la topographie du site en pente et des milieux ouverts alentour, le terrain d'étude offre une vue dégagée à l'échelle des grands paysages, notamment vers les reliefs au Nord de la commune.

La ZAE de Volzac marque une des entrées principales du territoire communal vers le Sud, via la D 921 (route de Chaudes-Aigues). Pourtant, Bordé à l'Ouest par un bosquet d'arbres résineux (feuillages persistants), et à l'Est par la zone d'activité de Volzac, le secteur est relativement peu perceptible depuis les grands axes de circulation alentours, et notamment depuis la D 921 à l'Est du secteur.
Le travail d'intégration paysagère de la première phase de la zone d'activité de Volzac profite donc également à l'intégration paysagère de cette extension.

Par ailleurs, l'OAP réalisée sur le secteur prévoit un certain nombre de principes d'intégration paysagère, limitant d'autant plus les impacts potentiels sur le paysage. Ainsi, lors de l'aménagement de la zone, une attention particulière doit être apportée à l'intégration des bâtiments (d'un point de vue architectural et paysager) mais également au traitement des interfaces avec le milieu naturel et agricole environnant.

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



Point de vue depuis le chemin au Sud du secteur d'étude

➢ **Impact du projet sur le paysage**

S'appuyant sur la topographie du site et sur les éléments paysagers alentours, (masques végétaux, urbanisation), le site d'étude n'est que peu perceptible depuis l'extérieur de la zone et en dehors des chemins de desserte.

Par ailleurs, des prescriptions particulières ont été prévues dans l'OAP du secteur, imposant une vigilance particulière quant à l'intégration paysagère du site.

Les impacts du projet sur le paysage sont donc faibles.

5.5. Milieux agricoles et forestiers

⇒ *Les activités agricoles*

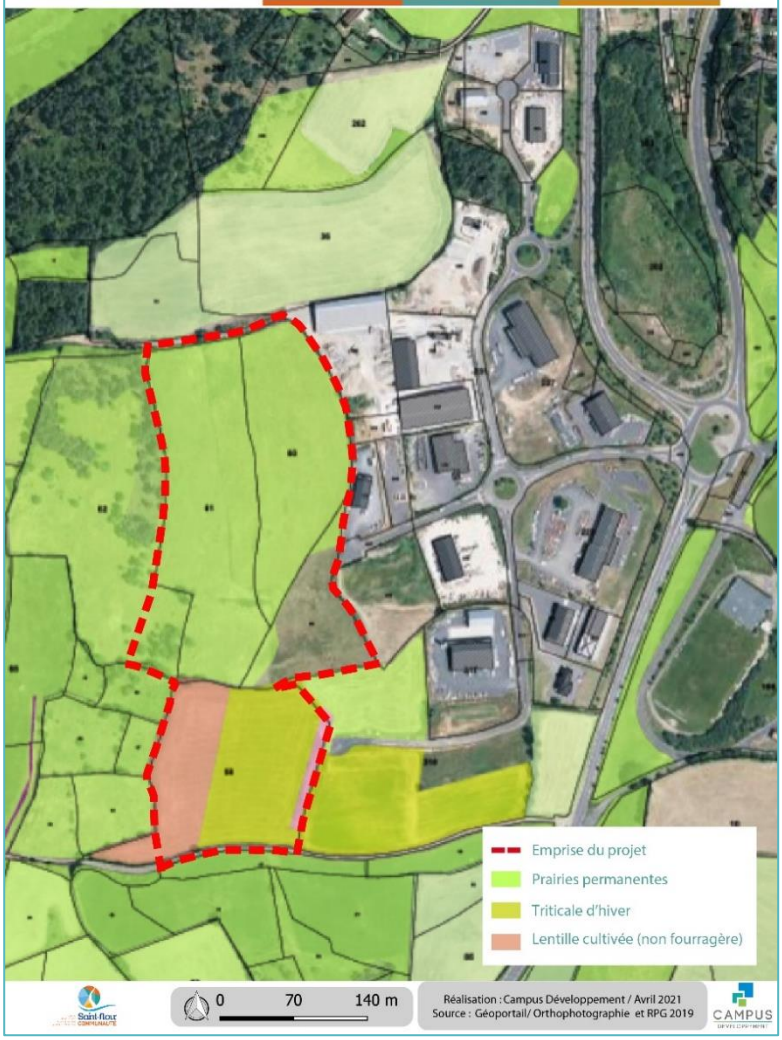
Le secteur agricole représente une activité économique importante de la commune ainsi qu'un élément identitaire et paysager fort. A Saint-Flour, l'activité agricole repose essentiellement sur l'élevage.

L'ensemble des parcelles du projet d'extension de la ZAE de Volzac ont fait l'objet d'une déclaration à la Politique Agricole Commune (PAC) en 2019.

La majorité de la zone est aujourd'hui exploitée pour le bétail : les parcelles BM 60, 61 et 62 sont utilisées comme prairies permanentes de pâture et la partie Est de la parcelle BM 58 est exploitée en culture fourragère (tricale d'hiver). Enfin, une petite partie du secteur sert à de la culture de lentille.
Seule la parcelle BM 59 n'est pas déclarée en totalité comme exploitée à la PAC.

Si le projet d'extension de la ZAE de Volzac engendre une consommation d'espace agricole sur une majeure partie du périmètre du projet, cette consommation a déjà été prise en compte de la révision générale du PLU en 2013.

Destination des terres agricoles aux alentours du projet



Pour rappel, lors de cette révision générale, le zonage constructible avait été largement réduit en faveur du zonage agricole. Si le bilan total des surfaces agricoles était inférieur, c'est que près de 30 ha avaient été classés en zones naturelles pour renforcer leur protection environnementale, sans que l'activité agricole ne soit impactée.

Ainsi, la consommation d'espace agricole du projet d'extension de la ZAE de Volzac a déjà été prise en compte et compensée en 2013. A noter par ailleurs que la surface agricole consommée par le projet (8,4 ha) est relativement faible comparé à la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune qui dépasse les 2 500 ha (soit une consommation de moins de 0,5% par l'extension de la ZAE de Volzac). L'impact de la modification sur les activités agricoles est donc limité.

> ➢ **Impact du projet sur les activités agricoles**
>
> Au vu de l'utilisation actuelle de la majorité des parcelles du projet d'extension de la ZAE de Volzac comme prairies de pâtures ou terre cultivée (lentille), le projet aura un impact sur les activités agricoles. Toutefois, la surface agricole consommée par le projet représente moins de 0,5% de la SAU totale de la commune. De plus, la consommation d'espaces agricoles de 8,5 ha a déjà été compensée lors de la révision du PLU de Saint-Flour avec une restitution importante des secteurs constructibles en zone agricole. **Le projet d'extension de la ZAE de Volzac n'impactera donc pas de façon significative les espaces agricoles à l'échelle communale**.

⇒ *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. L'Ouest du terrain d'étude est bordé par un Espace Boisé Classé (EBC), dont la trame a été significativement renforcée lors de la révision du PLU en vigueur (174,4 ha classés en 2013 contre 3,9 ha précédemment).

A noter toutefois qu'aucun boisement n'est présent sur le site d'étude. Si le bois est une ressource locale exploitée sur la commune, le projet d'extension de la ZAE de Volzac n'impacte ni l'activité sylvicole, ni les boisements classés à proximité.

➢ **Impact du projet sur les boisements**

En raison de l'absence de boisement au droit du projet et de la zone d'activité de Volzac déjà en place, **les impacts sur les milieux naturels associés aux forêts ne sont pas significatifs. De même, les impacts du projet sur la sylviculture sont nuls.**

5.6. Les risques naturels et technologiques

⇒ *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).

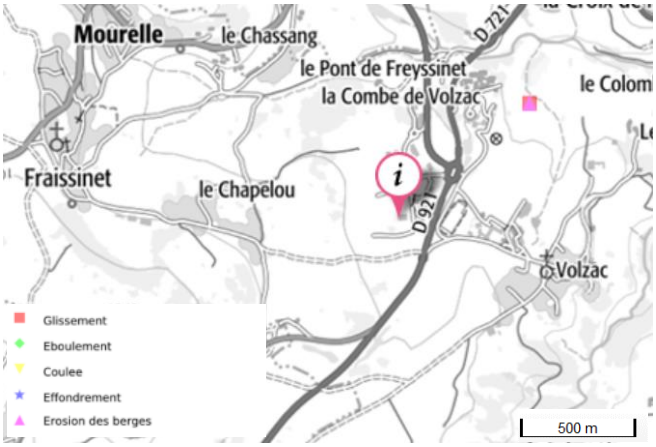
Le site du projet est localisé dans une zone d'aléa faible de retrait-gonflement des sols argileux et aucune cavité souterraine n'est recensée au droit du projet ni dans un rayon de 500m d'après Géorisque. De plus, les zones d'aléa moyen à fort les plus proches sont situées à plus d'un kilomètre.

Par ailleurs, si aucun évènement de mouvement de terrain n'a été recensé aux abords du terrain du projet, **la bordure Ouest de l'emprise est inscrite en aléa « mouvement de terrain » faible au sein du zonage du PPRN mouvement de terrain de la commune**. Toutefois, comme recommandé par le PPRN, une étude géotechnique préalable devra âtre réalisée.

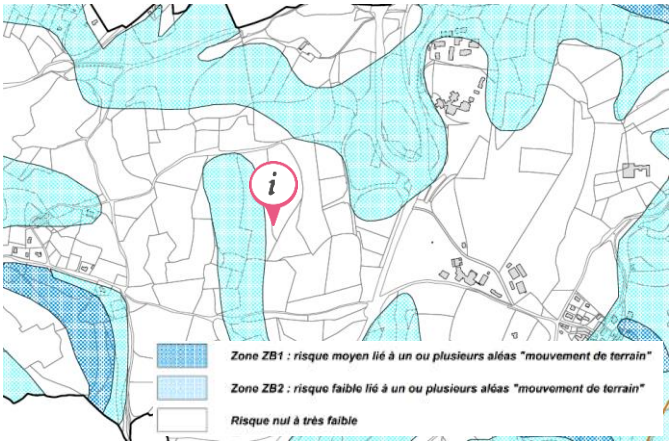
Le **potentiel radon**, présent sur la commune de Saint-Flour, présente un risque dans les lieux confinés (grottes, mines, bâtiments…). Il sera donc à prendre en compte dans la réalisation des projets de constructions.

Par ailleurs, on peut noter que la zone d'étude est située en dehors du zonage réglementaire du PPRN risque inondation, le secteur le plus proche soumis à la réglementation du PPRi étant situé à plus d'un kilomètre à l'Est.

Atlas cartographique des risques naturels impactant potentiellement le projet :



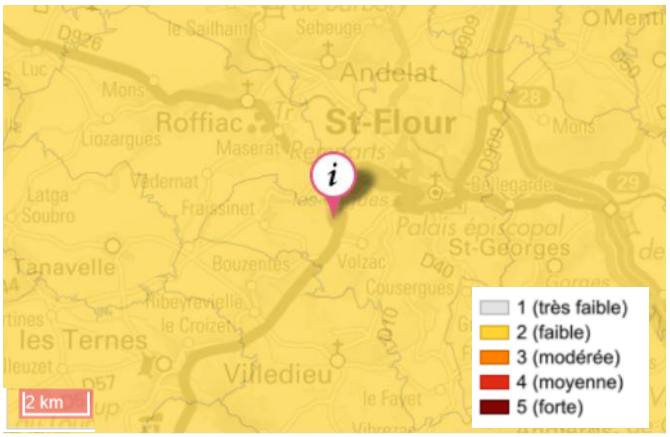
Localisation des mouvements de terrain dans un rayon de 500m autour du projet (Source : BRGM, MEDDE)



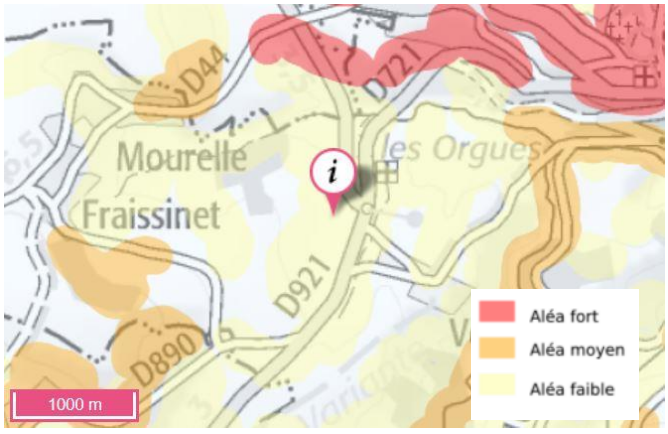
Zonage réglementaire des risques mouvement de terrain (Source : Carte des risques, Saint-Flour 2010)



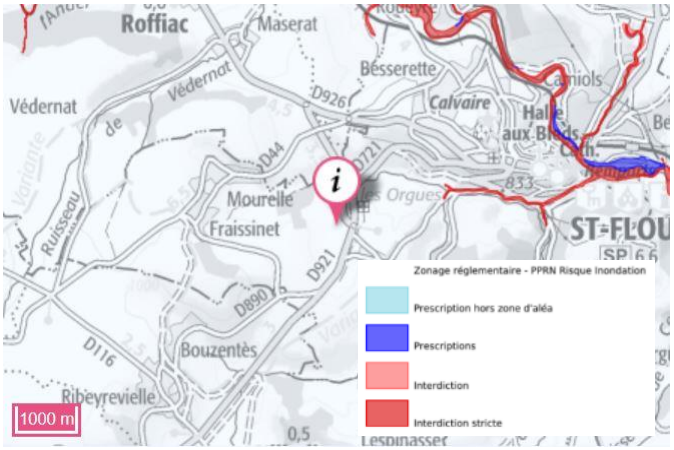
Cartographie du potentiel radon (Source : IRSN)



Carte des risques sismiques (Source : BRGM)



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

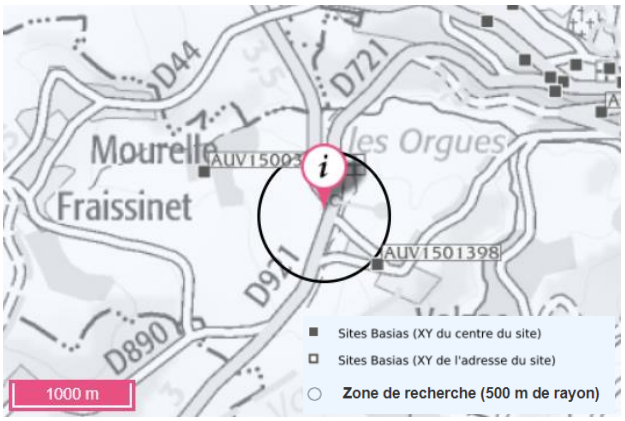


Zones réglementaires du PPRi en vigueur sur la commune (Source : BRGM)

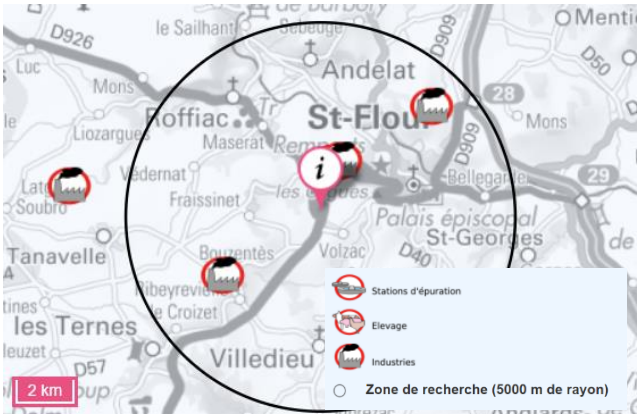
⇒ *Risques technologiques*

Concernant les risques technologiques, un ancien site industriel et activités de services (site BASIAS) est recensé dans un rayon de 500m au droit du terrain d'étude mais son impact sur le terrain d'étude est nul en raison de la topographie du terrain. Il s'agit d'un garage de réparation et entretien autos et machines agricoles au lieu-dit de Chassang.

Aucune Installation Industrielle Classée pour l'Environnement (ICPE) n'est présente dans un rayon de 1 km du projet. On recense 3 industries classées ICPE dans un rayon de 5 km (source : géorisque). Les incidences potentielles sont donc faibles.



Localisation des sites BASIAS / Anciens sites industriels et activités de service (Source : BRGM)



Localisation des ICPE / Installations industrielles rejetant des polluants (Source : BRGM)

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

Concernant les risques naturels, le projet d'extension Ouest de la ZAE de Volzac 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 l'aménagement de l'extension de la ZAE. A ce titre, et en application du règlement applicable à cette zone, une étude géotechnique est conseillée pour les terrassements en déblais ou remblais de plus de 2m ainsi que pour toute nouvelle construction. L**es autres risques recensés sur la commune impactant les parcelles du projet (notamment le potentiel radon) seront également à considérer**.

Concernant les risques technologies, les différents sites potentiellement polluants sont situés à distance du projet d'étude. Par ailleurs, **la topographie du terrain (plus haut que les installations potentiellement dangereuses) rend quasi nuls les risques d'incidence de ces activités sur le projet.**

5.7. Résumé non technique

⇒ *Le projet*

Afin de répondre aux demandes d'implantation d'activités, Saint-Flour Communauté a décidé d'étendre la ZAE de Volzac sur la réserve foncière de 8,4 ha dans le prolongement Ouest de la zone d'activités existante et inscrite au PLU de Saint-Flour à cet effet : la zone AUy, secteur à urbaniser « stricte » destiné aux activités industrielles et artisanales.

En effet, la zone d'activité de Volzac, créée en 2005, ne dispose plus que d'un1,5 ha de foncier disponible et un acteur déjà implanté sur le site, a manifesté sa volonté de développer une nouvelle activité nécessitant une importante surface (4 ha environ). Par ailleurs, cette ZAE intercommunale est implantée à moins de 10 minutes de l'A75, desservie par la D 921 et marque une entrée principale sur le territoire communal de Saint-Flour depuis le Sud (route de Chaudes-Aigues).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUy est subordonnée à son classement en zone à urbaniser dite « constructible » 1AUy, comportant notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En tenant compte du dynamisme de son territoire, de la localisation du projet, de sa proximité aux infrastructures de qualité pour les entreprises (A75), et de la saturation des autres zones d'activités du territoire, Saint-Flour Communauté souhaite permettre la concrétisation du projet en ouvrant à l'urbanisation cette réserve foncière pour renforcer l'attractivité économique du territoire.

⇒ *Les principales incidences sur l'environnement*

Le secteur est situé hors de tous corridors écologiques identifiés dans les Trames Vertes et Bleues régionales et locales. L'extension Ouest de la zone d'activité existante se fera sur des parcelles agricoles en état de pré/pâture (des terrains semi-ouverts), avec une pente descendante de l'Ouest vers l'Est.

Les principales sensibilités de la zone d'étude reposent :

- Sur l'inscription du terrain au sein d'une Zone de Protection Spéciale (zone Natura 2 000 désignée au titre de la Directive européenne Oiseau) : le terrain convient à la petite avifaune ciblée par la ZPS. L'extension de la ZAE de Volzac aura potentiellement des incidences sur leur territoire de chasse et d'habitat ;
- Sur la présence d'une zone humide potentielle (environ 500m²) au centre du terrain d'étude ;

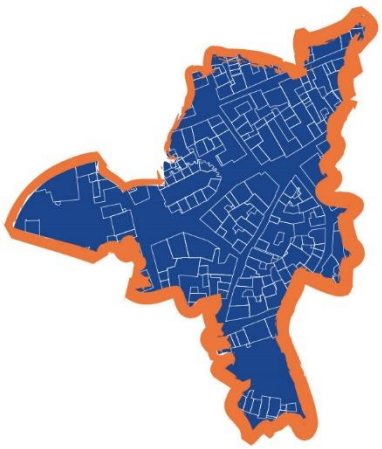
Le projet étant implanté sur des sols possiblement sujets au risque mouvement de terrain, potentiel radon et séisme, les risques naturels, bien que peu significatifs, seront également à prendre en compte dans l'aménagement de la zone, et notamment lors de la construction des bâtiments.

Les incidences identifiées dans l'évaluation environnementale du projet d'extension de la zone d'activité de Volzac sont directes et permanentes, mais leur importance et leur caractère négatif dépendent des mesures mises en place dans le cadre du projet précis. En effet, si des mesures ont déjà été prises, la planification ne permet pas de corriger toutes les incidences du projet, qui n'est en outre qu'à la phase d'ébauche. Des mesures complémentaires (évitement, réduction, compensation) devront être définies et mises en place lors de sa concrétisation et de l'aménagement réel de la zone.

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 ».*

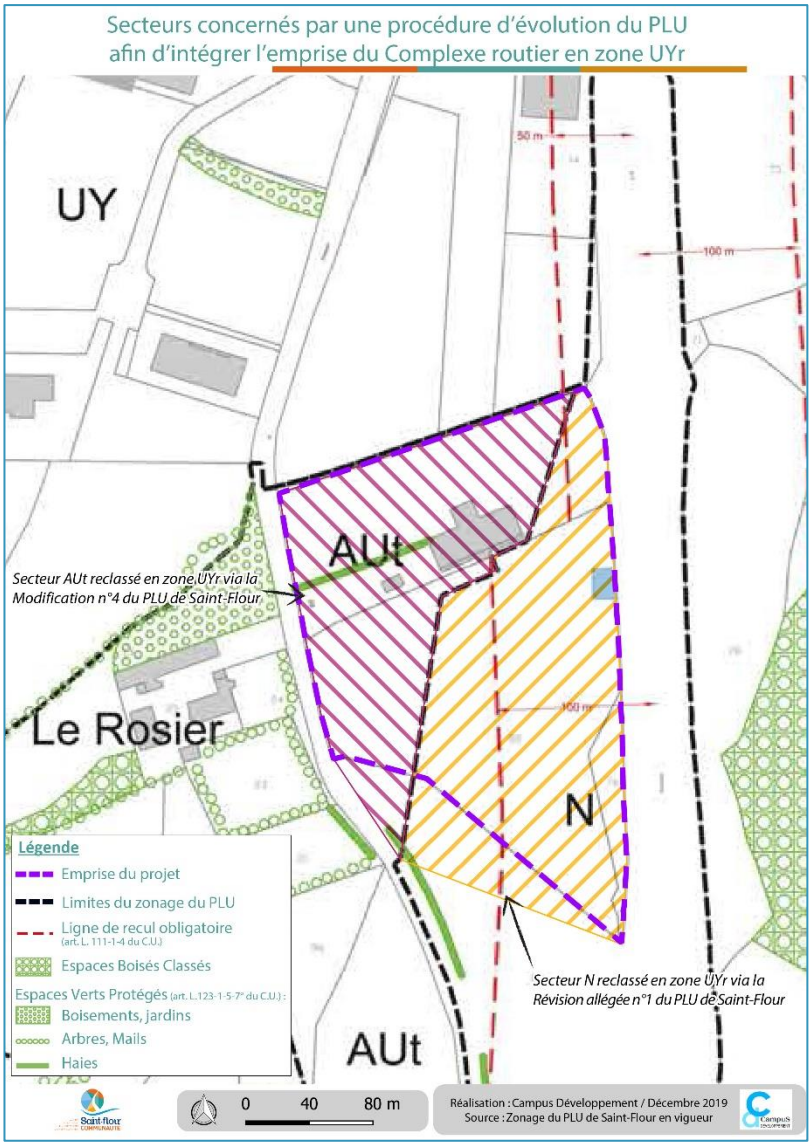
2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES

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).

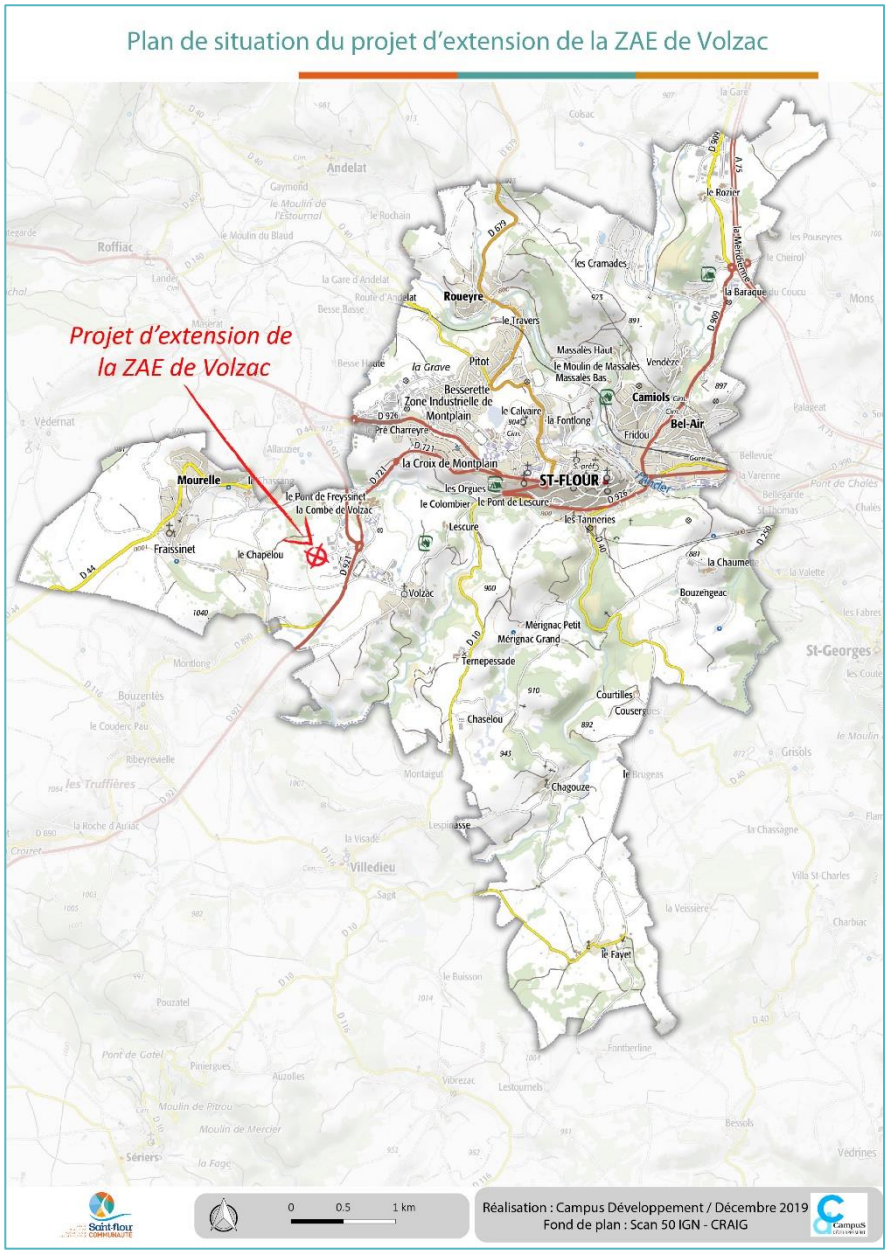


La présente demande de dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT porte donc sur <u>trois secteurs/projets faisant l'objet des procédures de Modification n°4 et de Révision allégée n°1 du PLU de Saint-Flour</u>.

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)**.

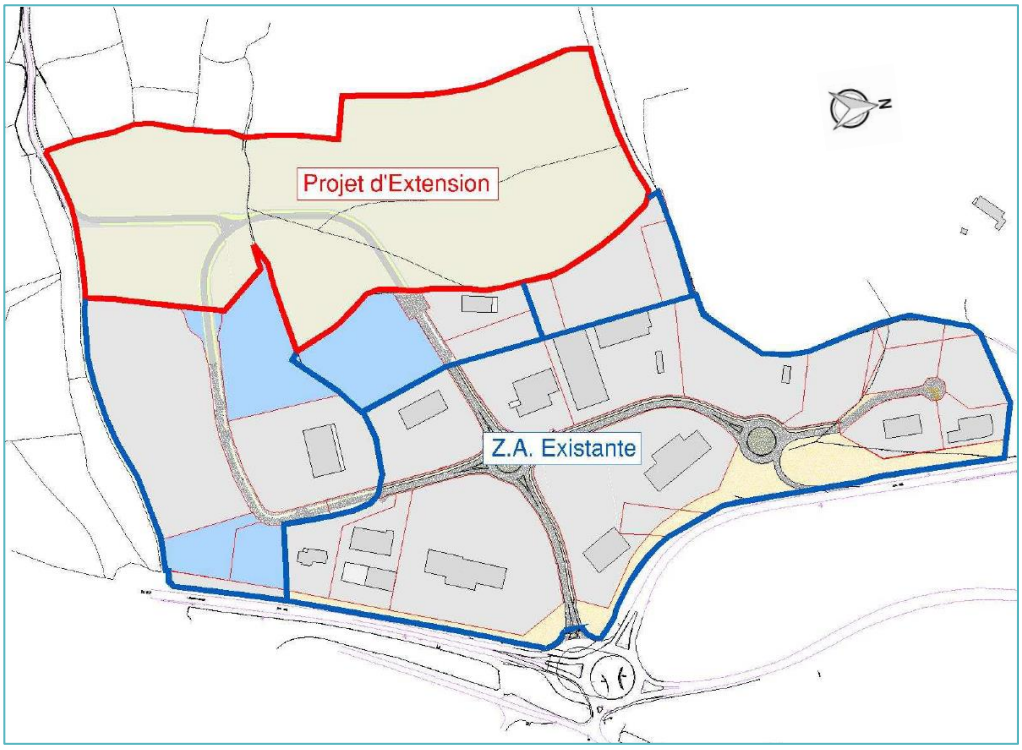


Schéma de principes d'extension de la ZAE de Volzac - source : Etudes préalables au projet d'extension de la Z.A. de Volzac - SCP ALLO - CLAVEIROLE - COUDON Géomètres-Experts – octobre 2019

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*

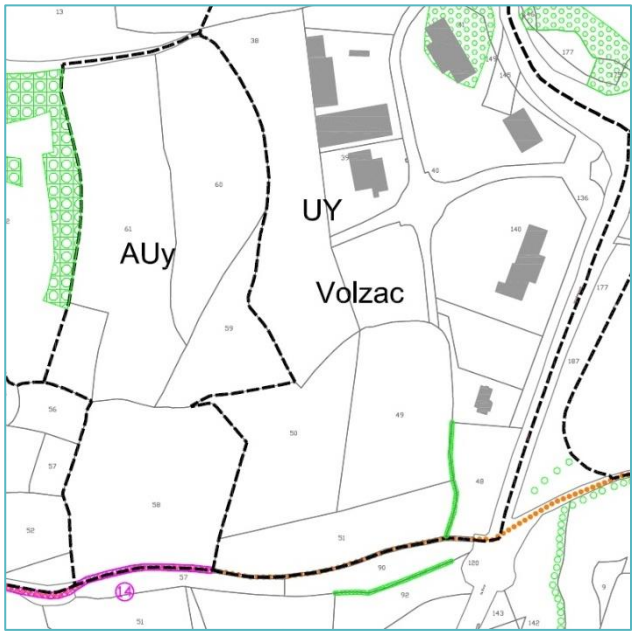
Saint-Flour Communauté souhaite permettre l'extension de la ZAE de Volzac en ouvrant à l'urbanisation la zone à urbaniser « stricte » AUy (destinée aux activités industrielles et artisanales), au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour.
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone AUy est subordonnée à son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

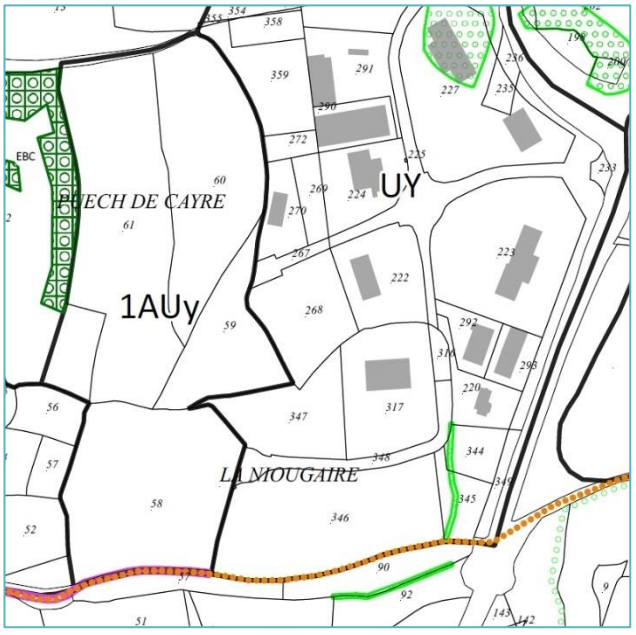
- **Le reclassement de la zone AUy en zone 1AUy au sein du règlement graphique ;**
- **La création, au sein du Règlement écrit du PLU, de dispositions réglementaires propres à la zone 1AUy créée ;**
- **L'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à la zone 1AUy créée.**

⇒ *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 :

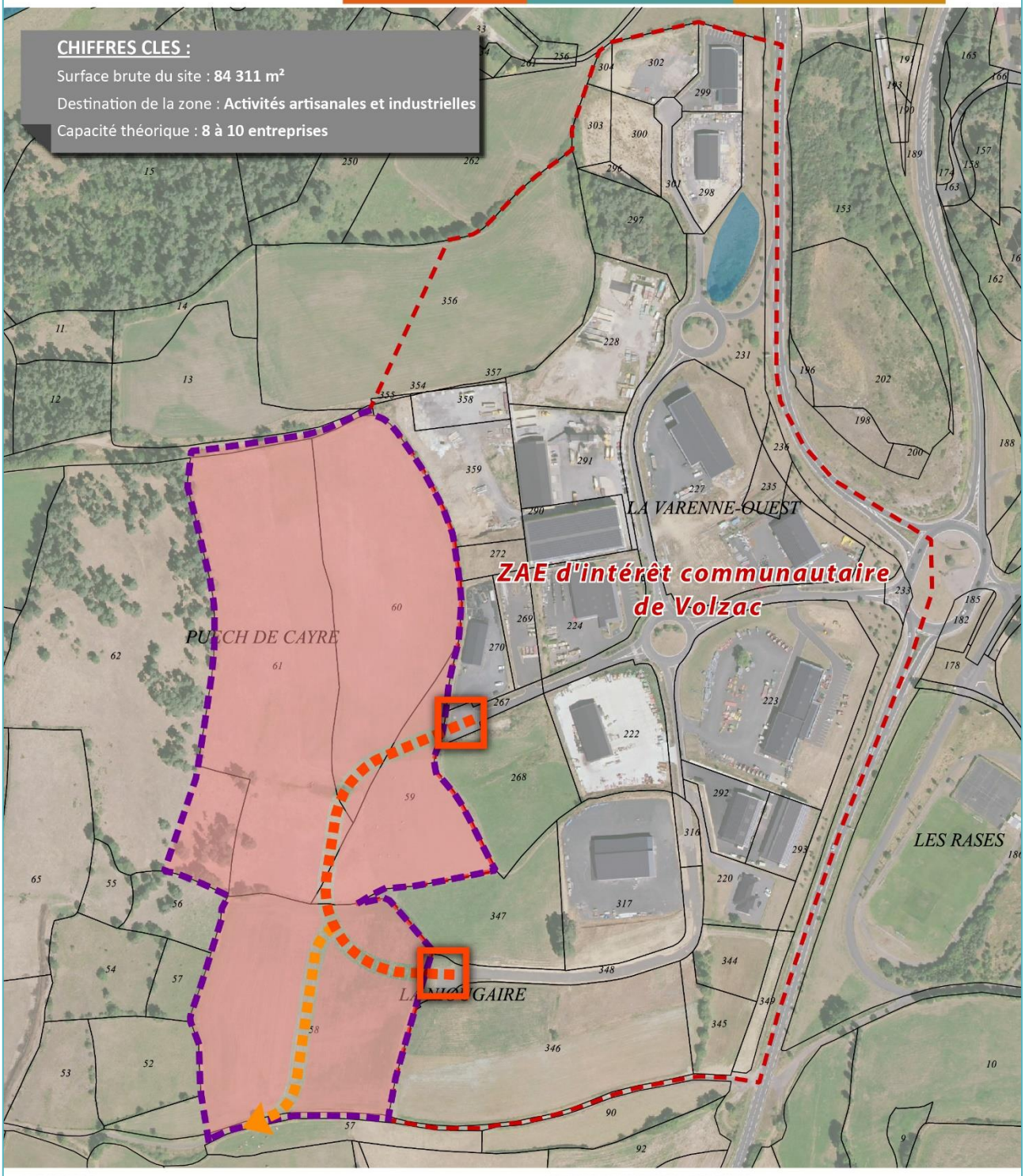


Extrait du zonage après la modification n°4 du PLU :



⇒ ***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 ».

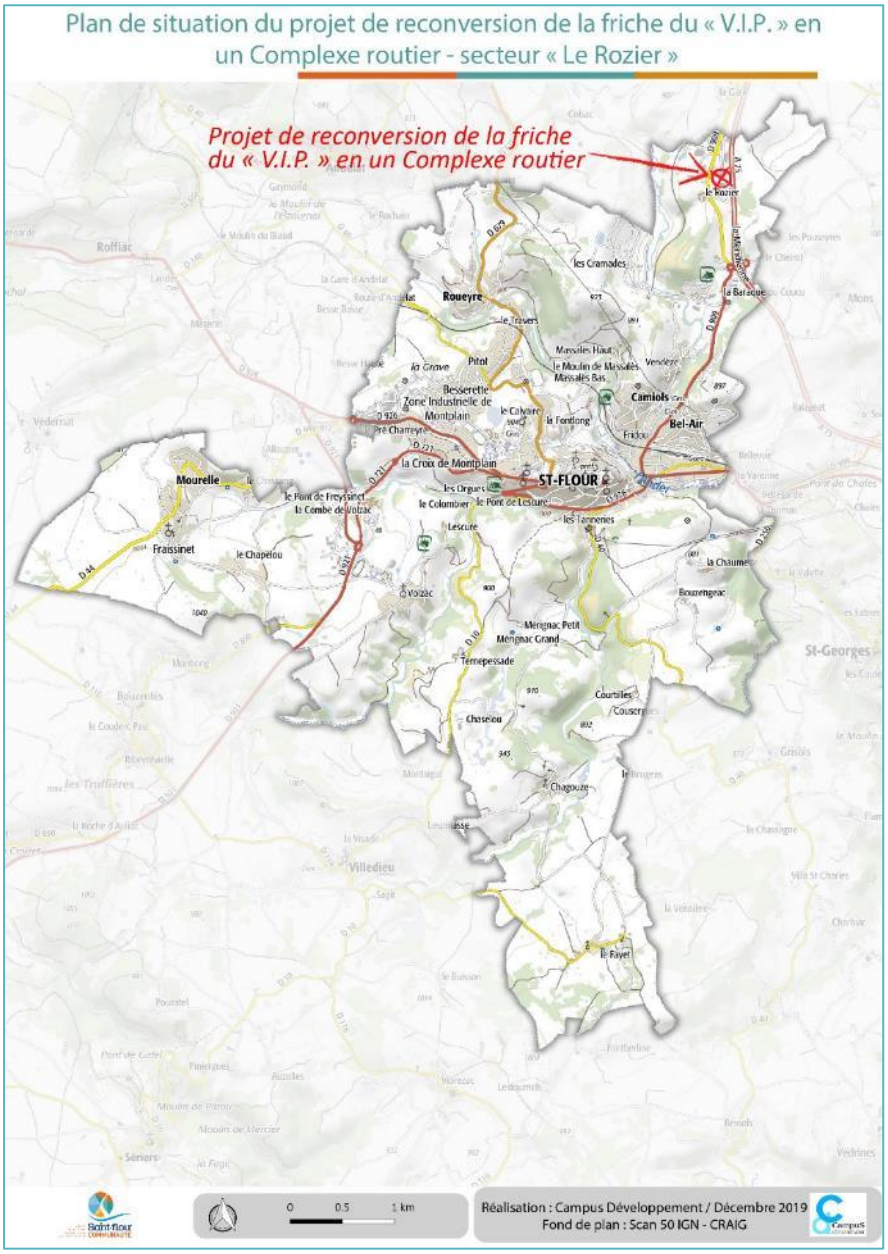
  - Les réseaux d'assainissement collectif au sein de la ZAE existante, notamment le réseau des eaux pluviales, ont été dimensionnés dès leur création pour prendre en compte l'extension future de la ZAE. **Cette optimisation et mutualisation en matière d'assainissement constitue une garantie de la préservation 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 « annexe »
Plateau Hall d'accueil de 400m²
Création d'un Fast Food
bâtiment démoli
Création d'un hôtel
Création d'une station-service
Carburant
Aire de stationnement véhicules légers
Aire de stationnement poids lourds
Espace paysager de détente et de jeux
Espace paysager de détente et de jeux
Espace paysager de détente et de jeux
Espace paysager de détente et de jeux
Accès projeté au Complexe routier
D909
A 75
LES CROZES
LE ROZIER
178
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.

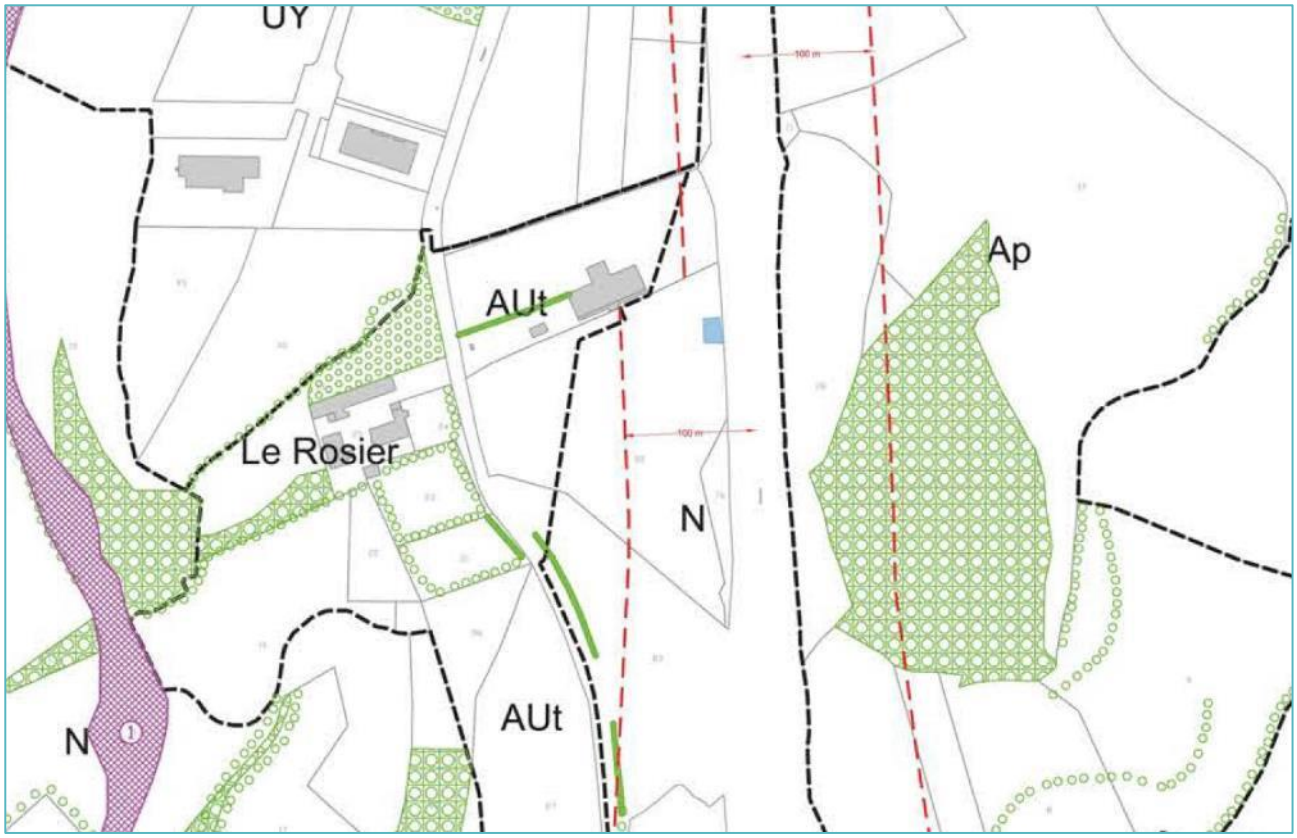
Afin de permettre la réalisation de ce projet, les modifications apportées par **Saint-Flour Communauté au PLU consistent en le reclassement en zone UYr** (zone à vocation d'accueil des activités de commerces, de services et hôtelières en lien avec les axes routiers majeurs que sont l'A75 et le contournement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

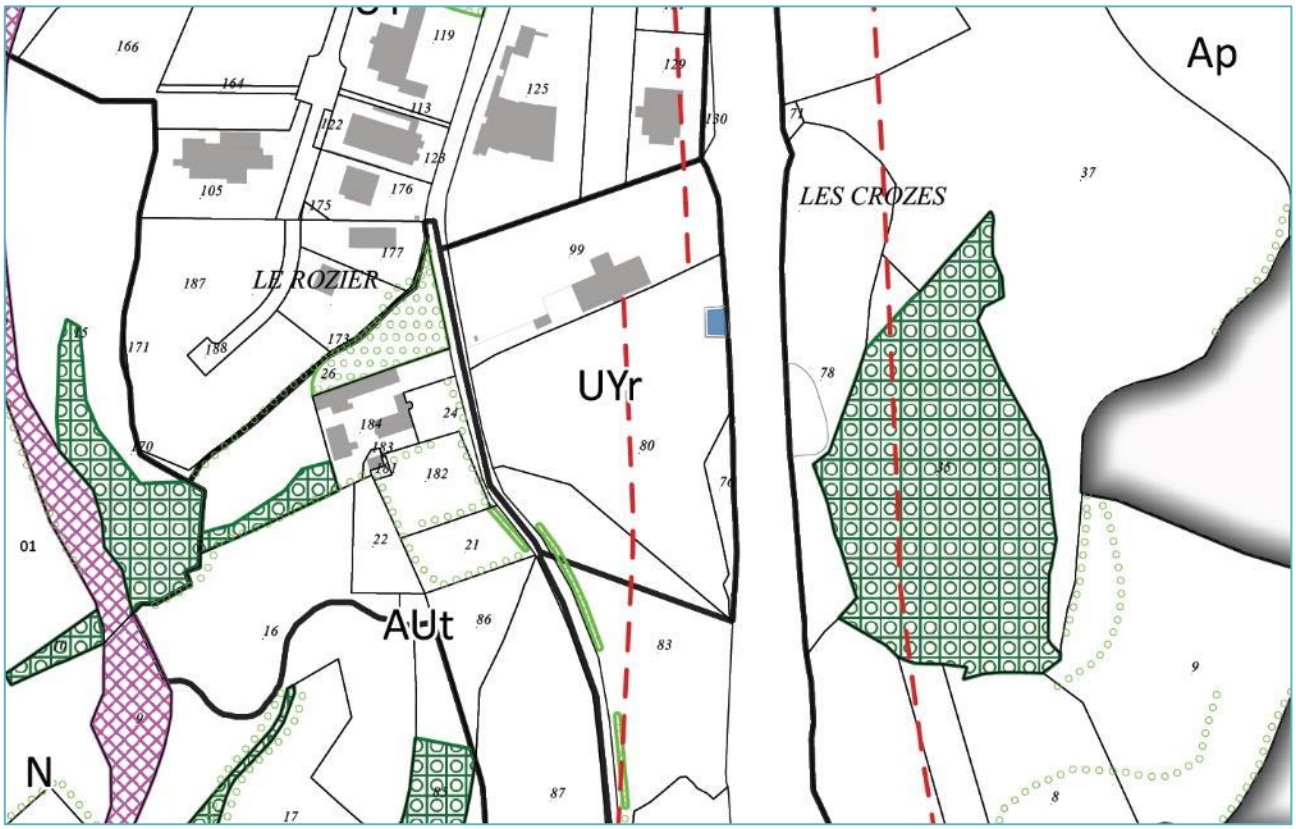
Parallèlement, le règlement écrit du PLU est complété avec propres à la zone UYr créée, encadrant notamment la destination de constructions autorisées et garantissant l'intégration paysagère des futures constructions

⇒ ***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*

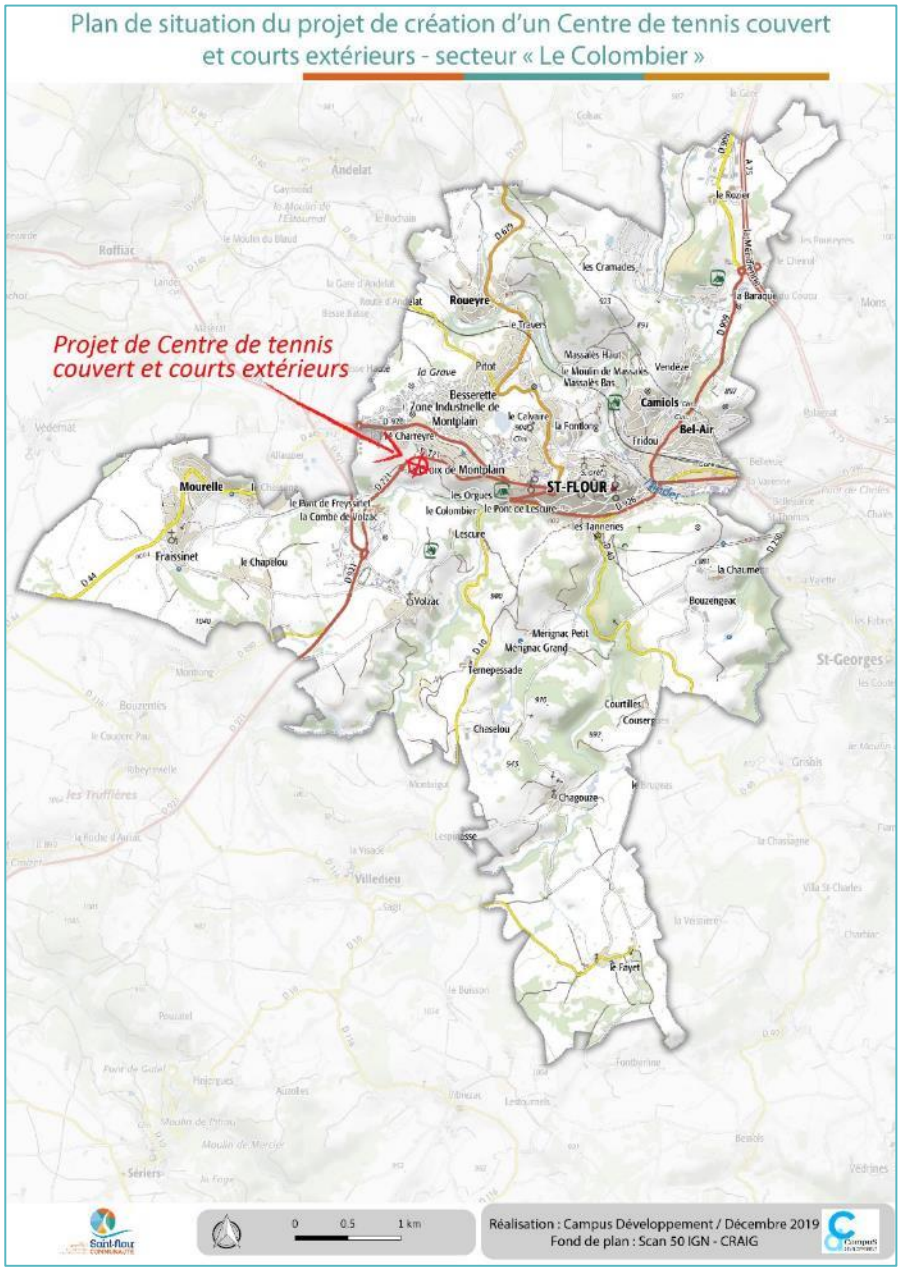
- **Justification au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
  - Localisé en continuité de la ZAE du « Rozier-Coren » et de l'autoroute A75, le projet de reconversion de l'ancienne discothèque le « 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





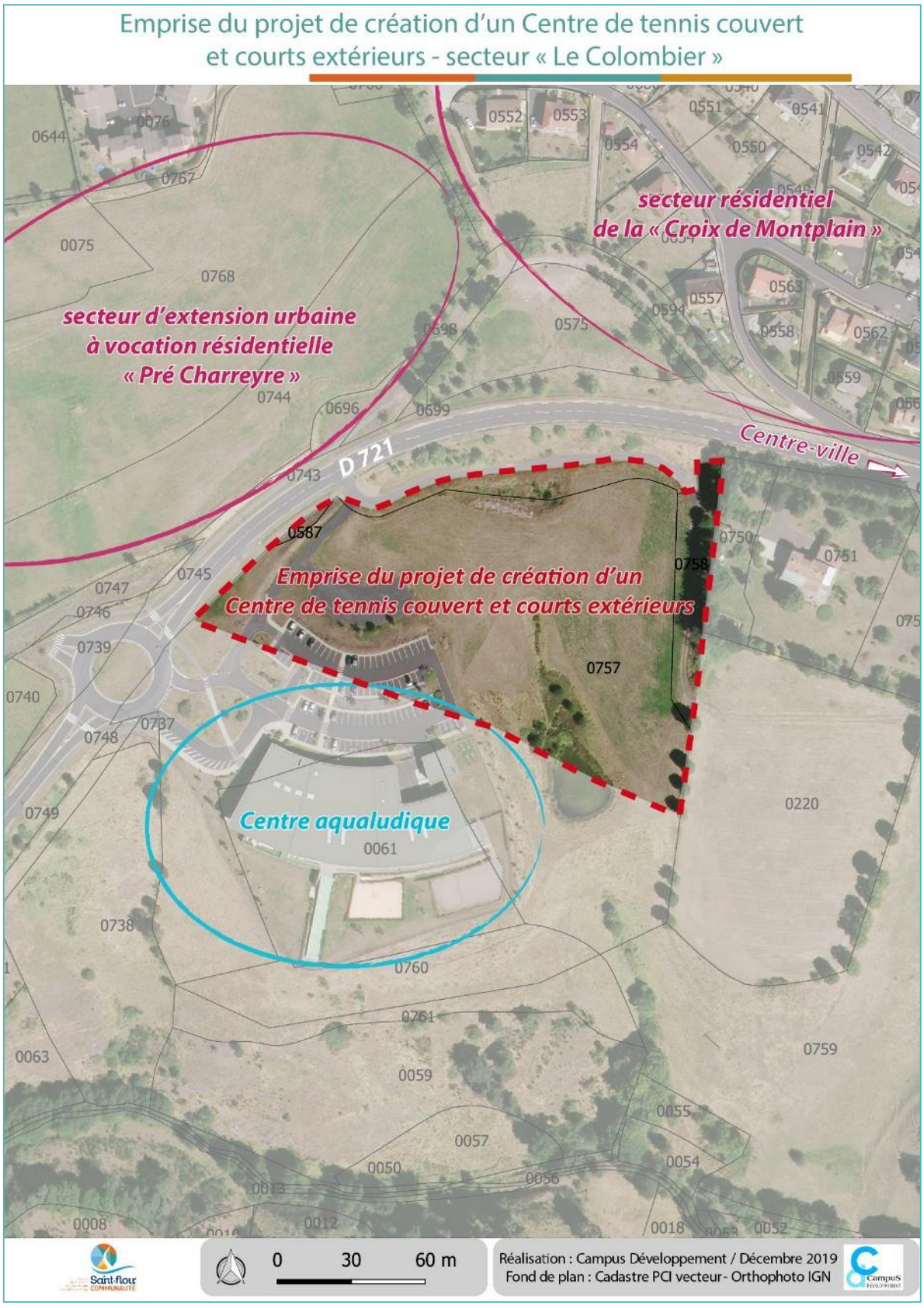
Source : Campus Développement





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**

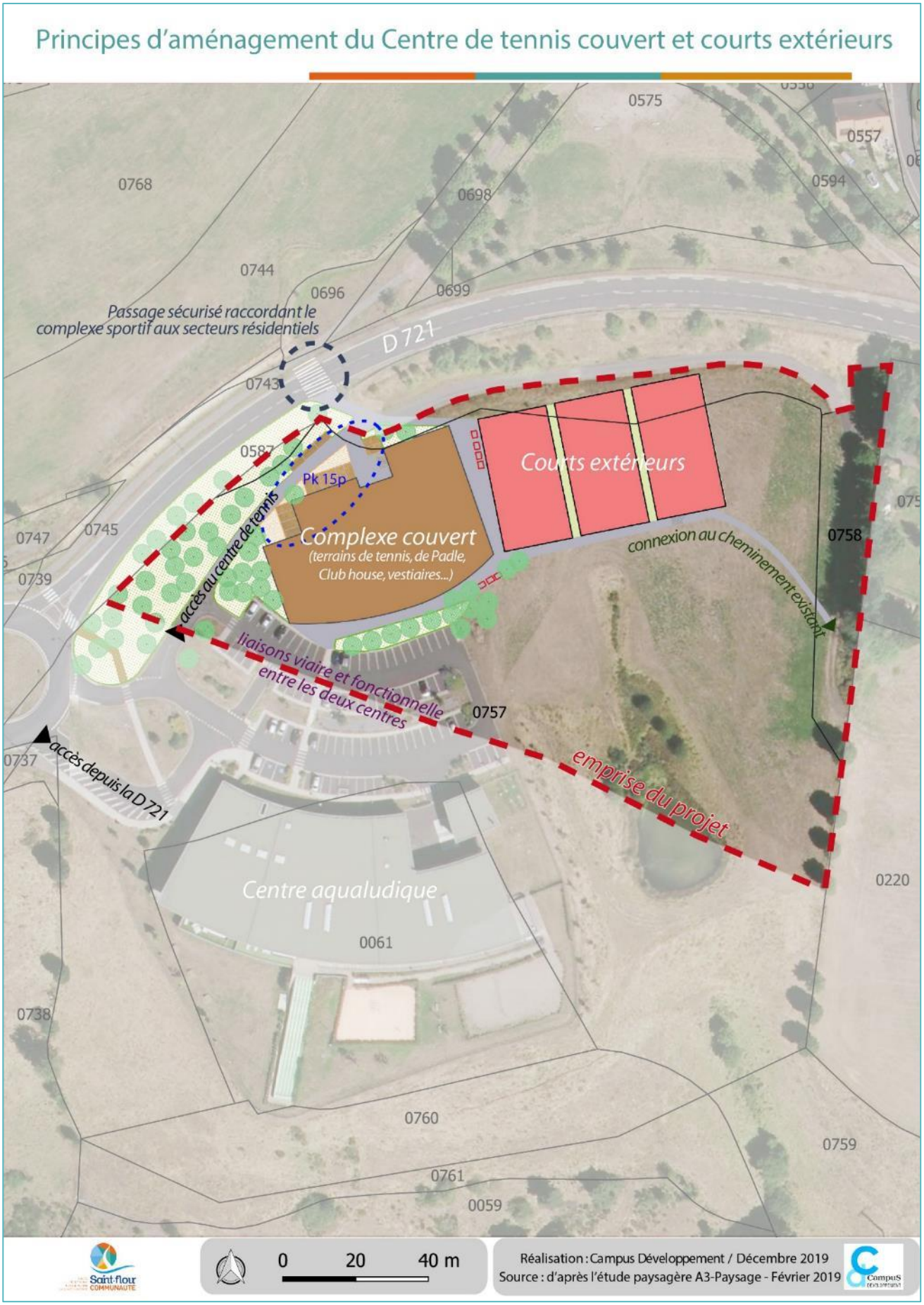
Le projet prévoit le raccordement du bâtiment aux réseaux du Centre aqualudique (électricité, téléphone, eau potable et eaux usées). Aussi, aucune extension de réseau en domaine public n'est nécessaire.

- **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
0747
0745
Complexe couvert
(terrains de tennis, de Padle, Club house, vestiaires...)
accès au centre de tennis
connexion au cheminement existant
0758
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.

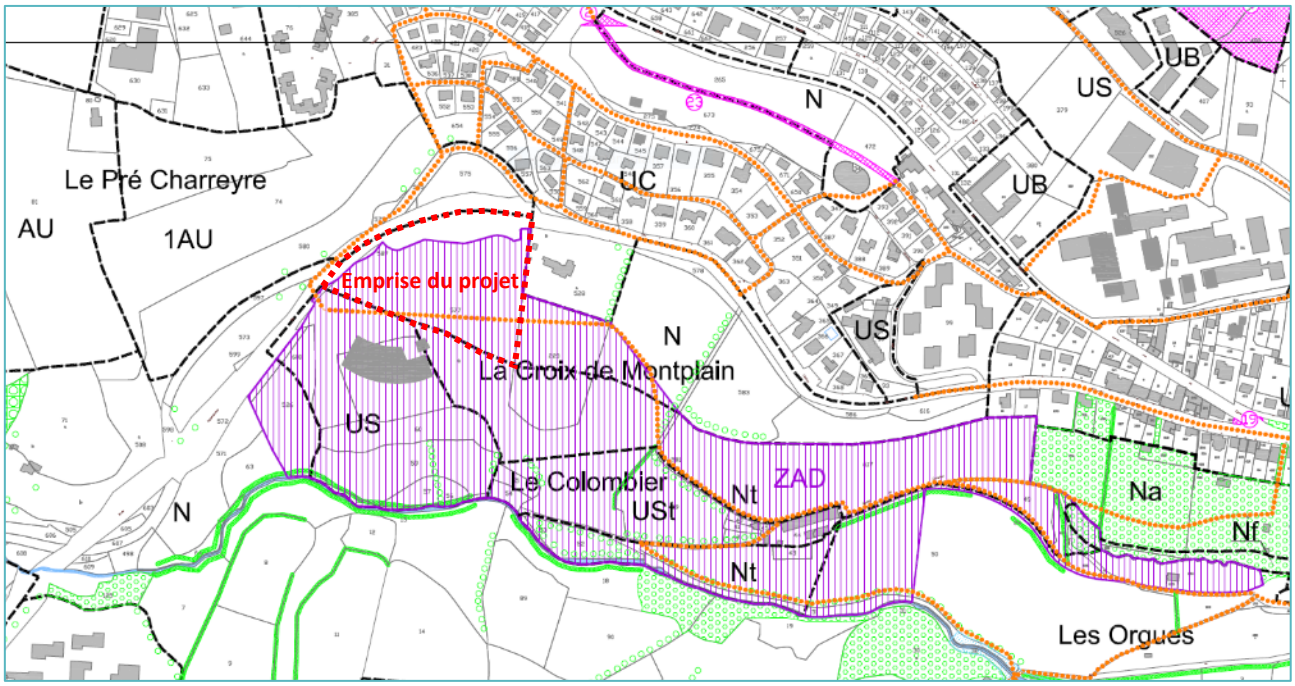
⇒ *Exposé des modifications apportées au PLU de Saint-Flour*

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.

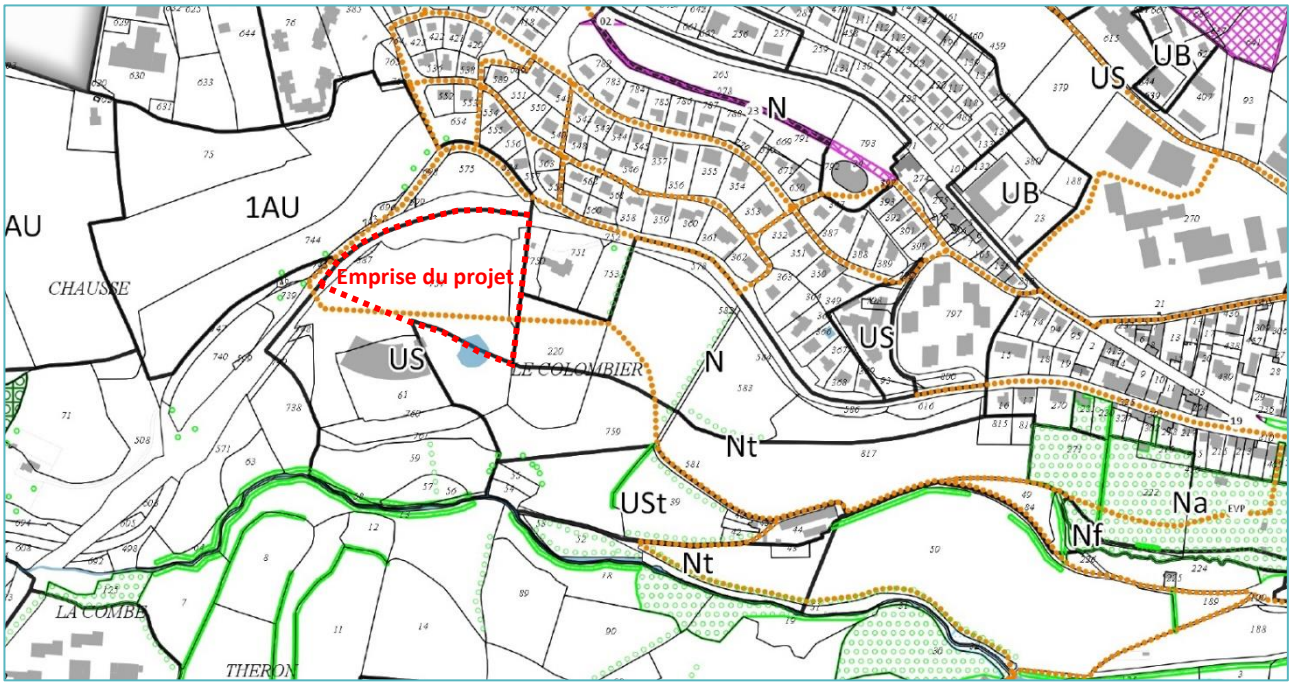
Par ailleurs, **le périmètre caduc de la ZAD *« sur le secteur des Colombiers »* est lui supprimé** du plan de zonage du PLU.

⇒ *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.

5

COMMUNE DE SAINT FLOUR

PLAN LOCAL D'URBANISME
P.L.U.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – O.A.P.

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du

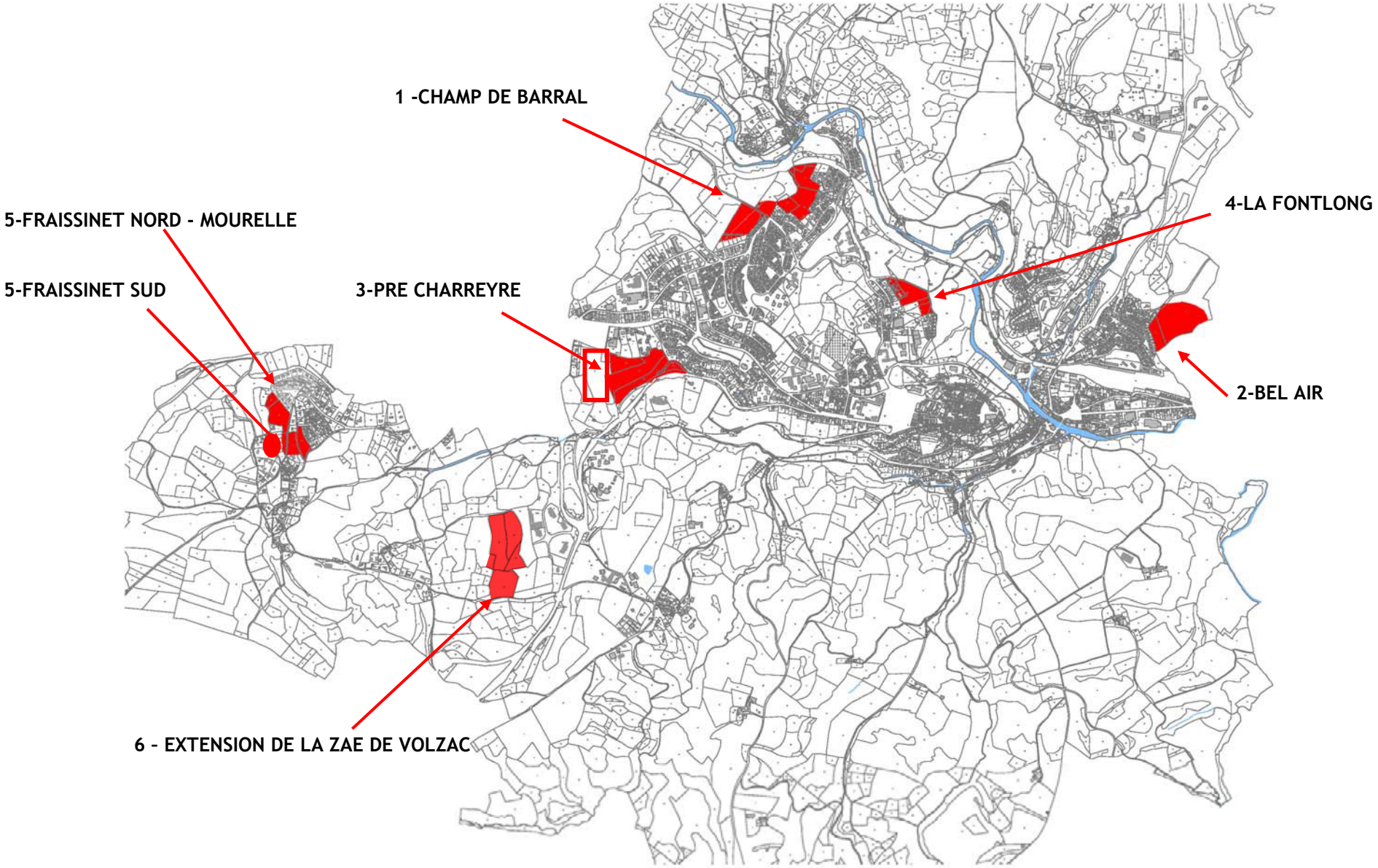
www.saint-flour.net

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le document porte sur les sites suivants :

1AU n°1	**CHAMP DE BARRAL**	p. 4
1AU n°2	**BEL-AIR**	p. 8
1AU n°3	**PRE-CHARREYRE**	p.12
1AU n°4	**LA FONTLONG**	p.18
1AU n°5	**FRAISSINET NORD - MOURELLE**	p.24
UB*	**FRAISSINET SUD**	p.28
1AUy n°6	**EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC**	p.32

PLAN DE REPERAGE DES ZONAGES 1AU, AU ET ZONE UB* OBJETS D'O.A.P.



1 – CHAMP DE BARRAL



1 – CHAMP DE BARRAL

VOLET AMENAGEMENT

Projet « Champ de Barral » :

Le projet se situe sur le n° de cadastre : AK444 et AK601– Lotissement du Champ de Barral à SAINT-FLOUR.

Il est prévu la construction de 15 à 20 logements (locatif et accession sociale) et l'aménagement de la parcelle pour 30 à 35 lots. L'ensemble des constructions seront neuves et leur type sera Intermédiaire, individuel groupé, habitat privé.

Principes d'aménagement / Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine

Pour les CONSTRUCTIONS :

- Habitat groupé
- Inscription dans la déclivité du terrain
- Orientation Sud-Ouest/Nord-Est
- Gestion des ombres portés
- Toiture terrasse végétalisée
- Utilisation de matériaux perméable et durable
- Principe bioclimatique : optimisation des apports solaires, performances des matériaux, espaces tampons, isolation renforcée.

En matière d'ACCESSIBILITES :

- Emprise réduite de la voirie,
- Zone regroupée de stationnement,
- Desserte piétonne des habitations sans stationnement,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Récupération des eaux de pluies publiques et privatives

Plus généralement pour les ESPACES :

- Espace extérieur privatif clôturé
- Prise en compte des espaces sensibles et mise en valeur
- Intégration du projet dans le site actuel
- Aménagement d'espace à vivre et à partager
- Aménagement paysagé et plantation pour la prise aux vents

Le stationnement prévoit un nombre de places à l'air libre (aérien) : 2 places par logement locatif dont une place couverte et un nombre de garage privé : une place par pavillon accession sociale

Densité : 21 logements/ha

Secteurs ouest et sud ouest :

Il est prévu la construction de 45 logements environ.

Principes d'aménagement :

- Rationaliser let organiser l'aménagement de la zone : desserte, implantation
- Assurer la bonne intégration du projet dans l'environnement en particulier les franges urbaines / interface avec la zone agricole

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine

- Créer une trame viaire et des liaisons structurées :
  - Sécurité et lisibilité des accès : 1 accès unique depuis la RD 40 au sud, un accès unique au nord depuis la RD 40
  - Desserte nord/sud de la RD 40 vers l'ancien chemin de Roffiac à Besserette
  - Trame de cheminements piétons et modes doux de déplacements vers les quartiers environnants : « liaisons inter-quartiers »

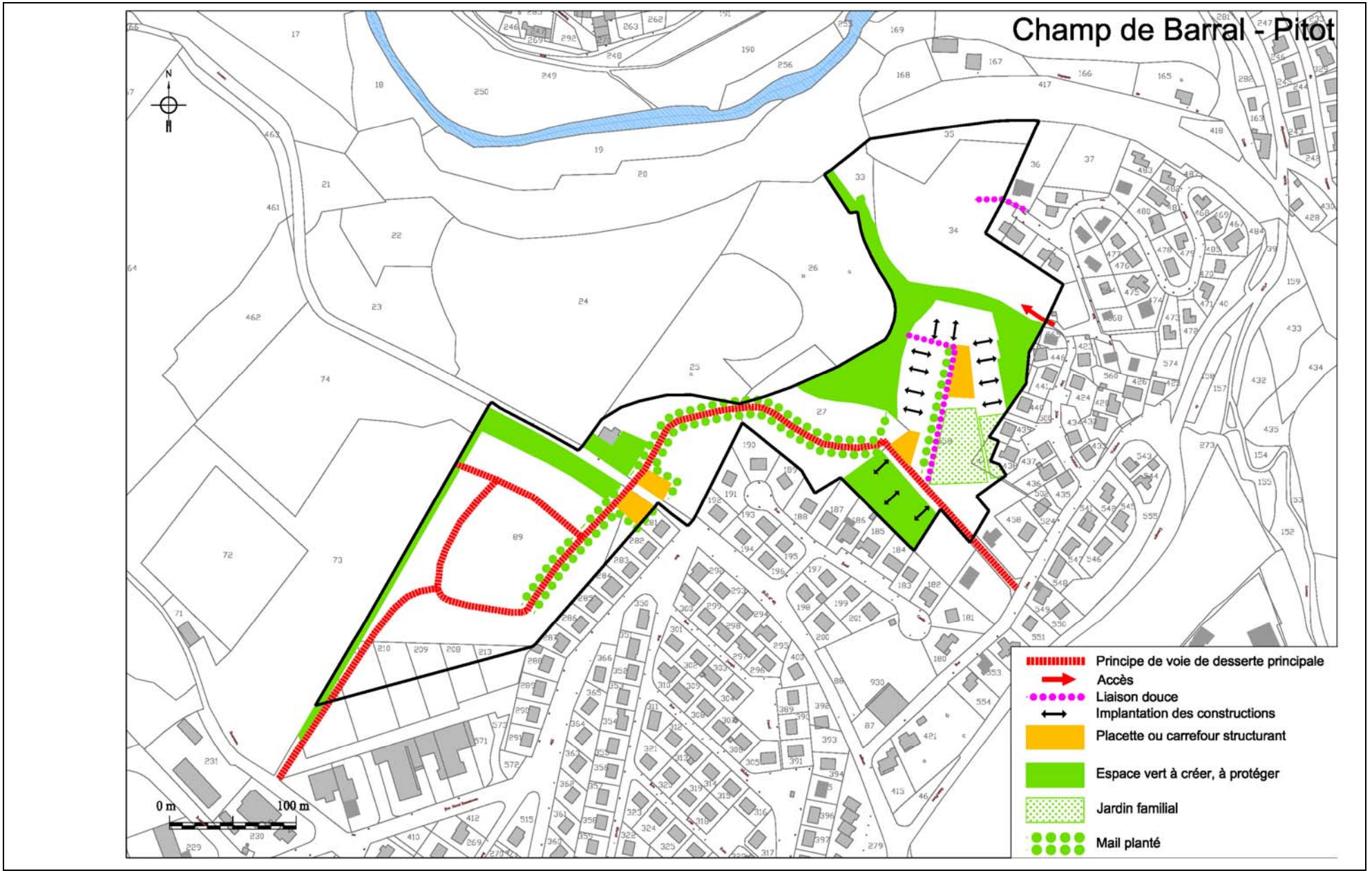
- Structurer les entrées de quartiers sur cette entrée de ville Nord-Ouest : aménagement de placettes sur RD 40

- Planter : mail planté de part et d'autre de la voie principale de desserte, clôtures et haies végétales en interfaces agricoles

- maintien des haies existantes en interfaces agricoles

- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales

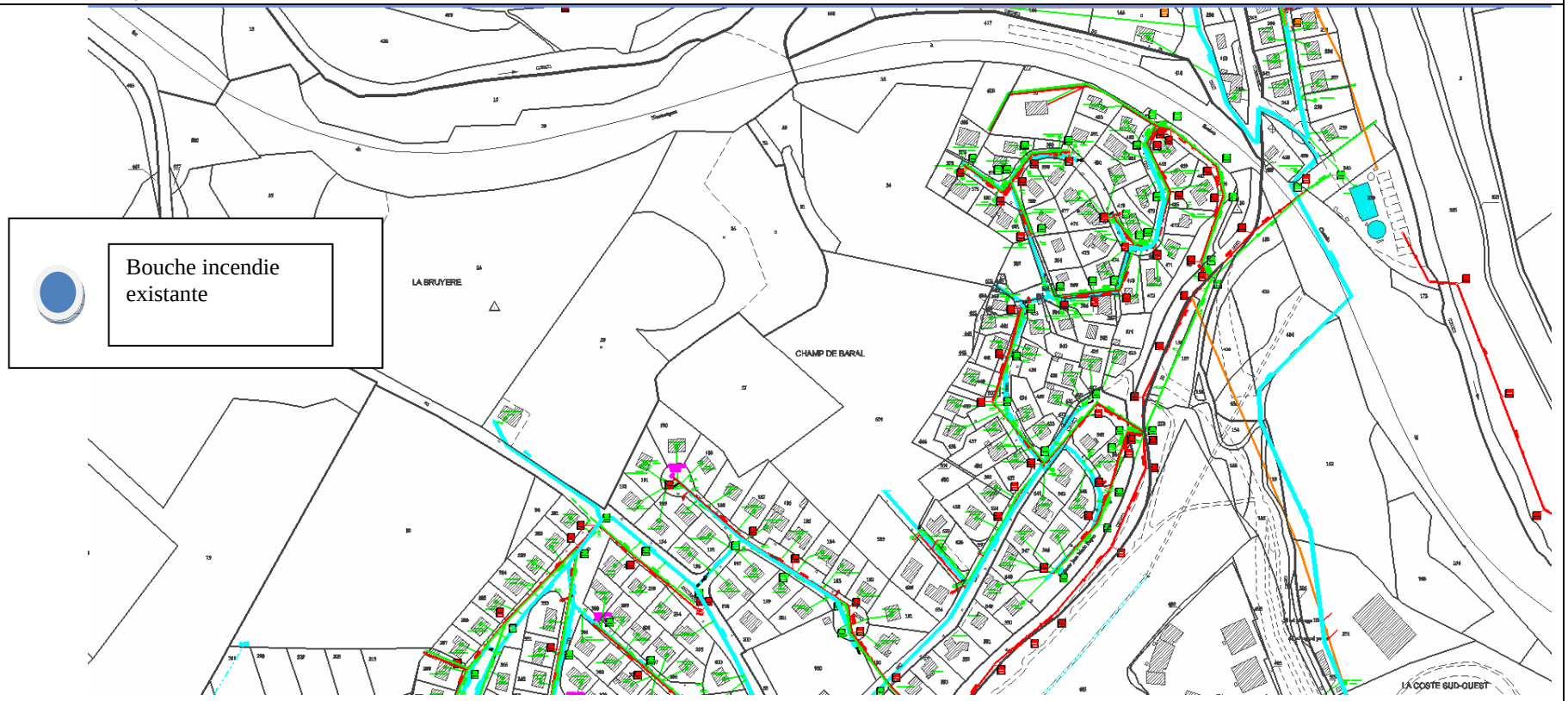
Densité : moyenne de 13 logements/ha


Champ de Barral - Pitot
N
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Accès
Liaison douce
Implantation des constructions
Placette ou carrefour structurant
Espace vert à créer, à protéger
Jardin familial
Mail planté

1 – CHAMP DE BARRAL

VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	Lors de l'urbanisation un poste de relèvement sera nécessaire pour le raccordement sur le réseau principal, en raison du dénivelé vers le l'Ander	A créer, un ouvrage de régulation peut être à l'étude. L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain.	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris) MOA Ville de Saint-Flour / Office	Conventionnellement l'implantation de bouche incendie doit se faire tous les 400 mètres. Une bouche incendie est à prévoir sur cette zone

2 – BEL-AIR



VOLET AMENAGEMENT

Les objectifs:
(source : commune, juillet 2012)
« Une nouvelle façon de vivre et de respecter son environnement »

Situé en continuité avec le quartier de Bel Air existant, ce nouveau quartier est dans le prolongement naturel de la Ville Basse de Saint-Flour. Il offre des terrains avec des vues, un ensoleillement et une situation de proximité avec la Ville Basse privilégiés.
L'objectif de l'urbanisation est d'offrir à ses futurs habitants une qualité de vie liée à la proximité des équipements tout en valorisant le cadre naturel et en minimisant l'empreinte urbaines sur l'environnement.

Ce projet permet de **renforcer l'image urbaine du quartier de Bel AIr et de créer un trait d'union avec la campagne environnante**. Il doit se singulariser par sa qualité environnementale, sa qualité architecturale et sa capacité originale à s'intégrer dans le paysage par son organisation, ses formes et ses couleurs.
Il faut retrouver une rationalité constructive et économique ainsi que la recherche d'économies d'énergies, afin d'obtenir le niveau de performance « bâtiment basse consommation ».

PRINCIPESGENERAUXPOURLE QUARTIER

Favoriser l'intégration du tissu urbain et bâti à l'environnement.
optimiser au maximum l'intégration du quartier, visible depuis la Ville Haute, à son environnement, grâce à une architecture aux teintes et aux volumes sobres reprenant ceux du paysage, intercallés de lignes bocagères boisées.
La question de l'intégration des volumes dans les pentes relativement fortes sera à traiter en priorité pour éviter les mouvements de terre importants.

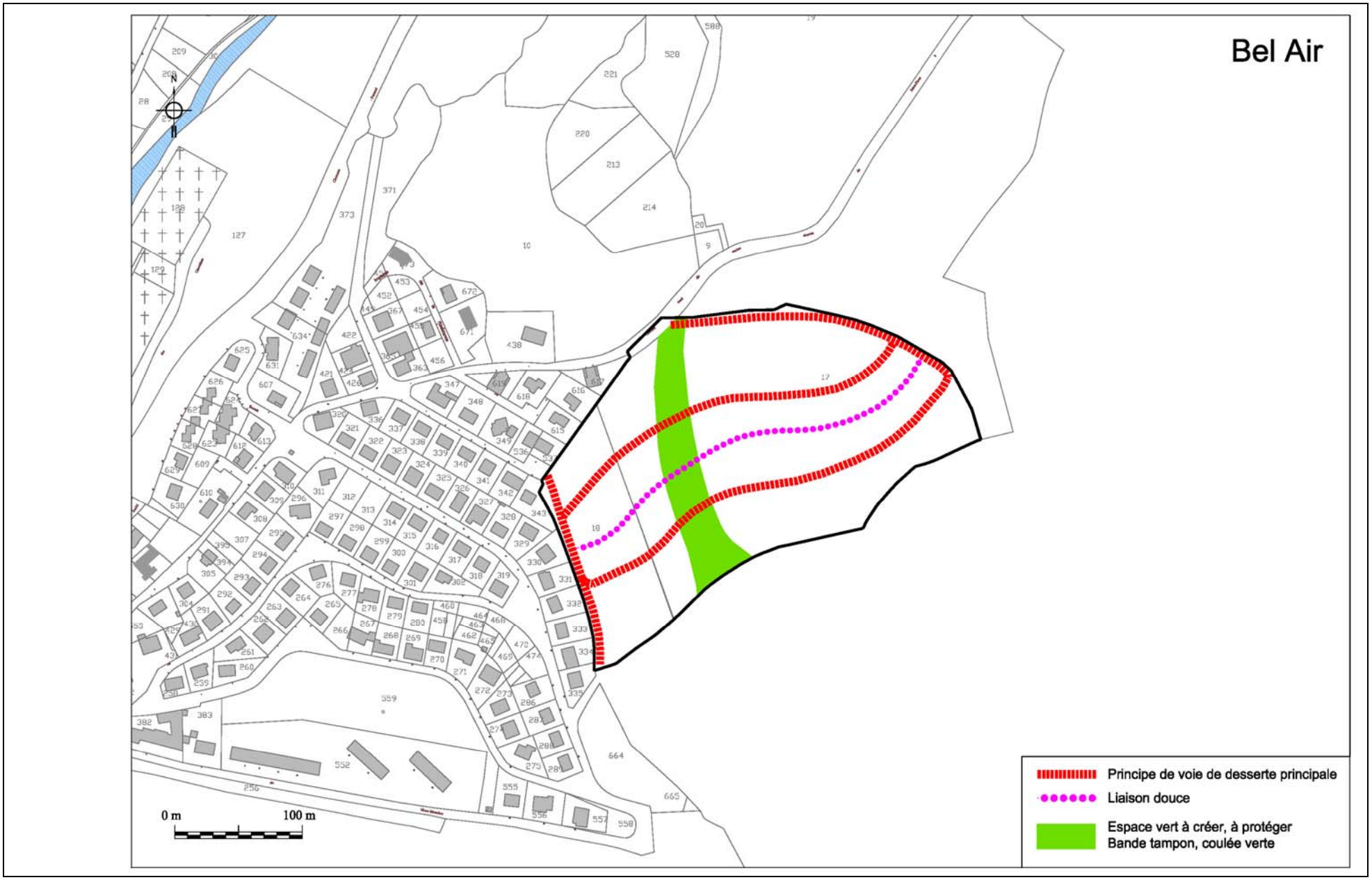
Favoriser la mixité des habitats
Une **mixité générale est recherchée (sociale, typologique, …), se traduisant par une variété et une pluralité architecturale et un zonage du quartier.** Le but est d'accueillir une population variée pour permettre les échanges sociaux et relationnels. La recherche d'une certaine densité bâtie est également réalisée, pour économiser l'empreinte sur le territoire et répondre à une demande grandissante de petites parcelles.

Créer des espaces communs favorisant les échanges
Les espaces collectifs occupent une part importante et fédèrent le nouveau quartier. Le but est de **permettre à la vie collective de se développer autour d'activités simples pour tous (jardinage, jeux, animations abritées, cueillettes au verger…).**
L'organisation traditionnelle (alignement en bordure de route) de la zone est également cassée avec la création de placettes de vie et d'échanges.

Mettre en valeur le cadre naturel
Les liens avec la campagne environnante sont renforcés parce qu'ils font l'identité de cette zone et améliorent le cadre de vie (recréation de chemins piétonniers, recomposition d'une végétation d'essences locales, préservation des vues sur les environs et création de point belvédères…). Les particuliers seront incités à réutiliser en priorité les végétaux locaux.

Optimiser un système de gestion douce des eaux pluviales
L'ensemble de l'aménagement du quartier contribue à une **gestion raisonnée des eaux pluviales favorisant l'infiltration et la rétention sur les espaces publics (fossés, bassins) comme sur les parcelles privatives (cuves de récupération, bassins…).** Ces modes de gestion ont pour objectif d'éviter que les eaux de ruissellement ne s'écoulent trop rapidement vers l'exutoire afin d'éviter la montée rapide des eaux.
Les terrains devront continuer à jouer un « rôle d'éponge ».

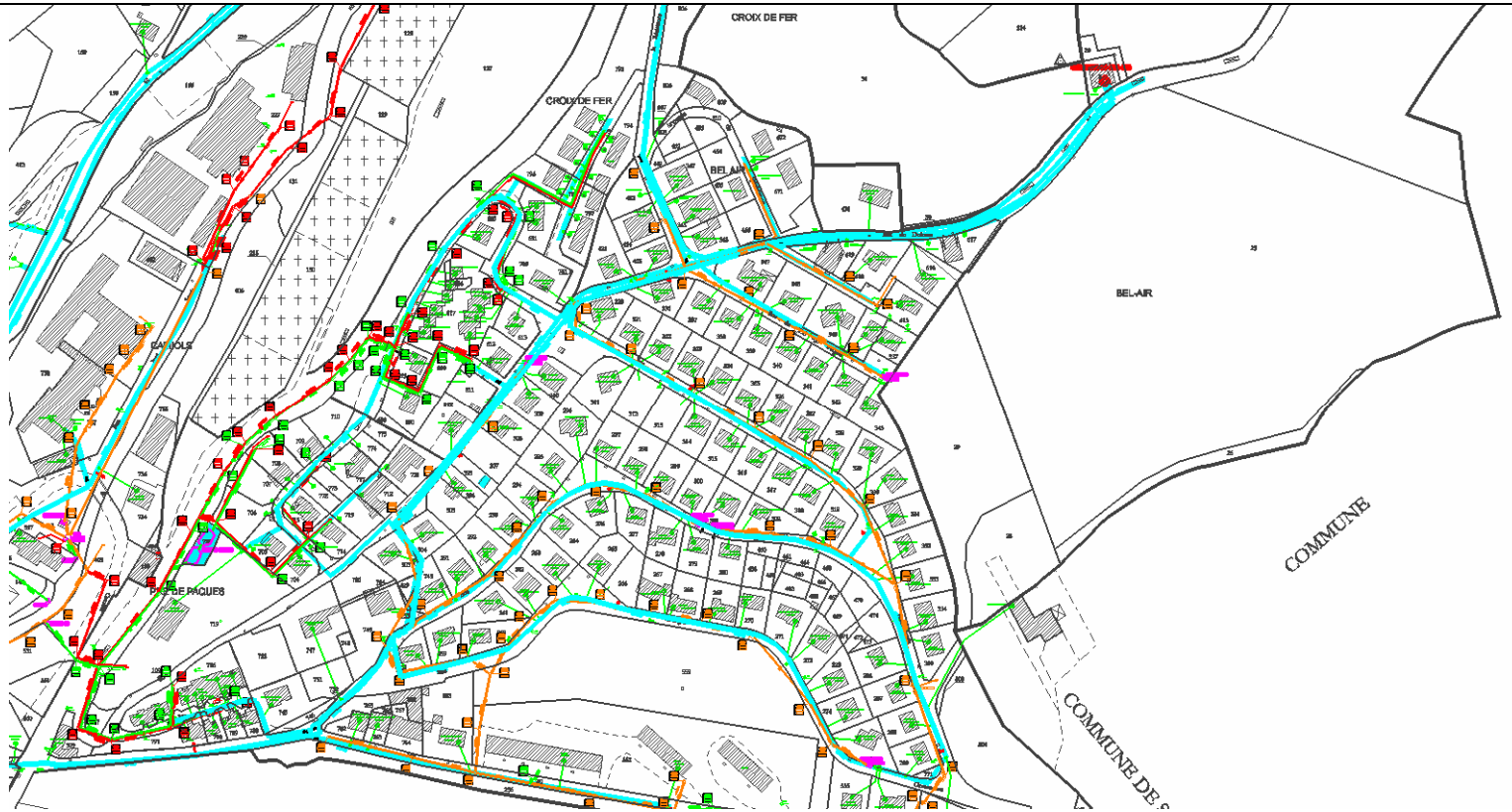
Favoriser une architecture de type bioclimatique
Dans un souci d'économie d'énergie, les éléments à mettre en place sont les ouvertures vers le sud, les accès et les zones de services sont groupés au nord, les toitures à mono-pente orientées parallèlement au terrain, les volumes imbriqués permettant d'éviter des volumétries trop imposantes ou hors d'échelle (…)
Le caractère contemporain de l'architecture est mis en avant, avec des matériaux de type bois et bardages reprenant les teintes du paysage. Le but est de développer une architecture avec des lignes de ruptures, de nouvelles formes plus contemporaines permettant d'innover tout en intégrant de nouvelles techniques (économie d'énergies récupération des eaux pluviales - …) dans le bâtiment, en respectant et en s'incérant dans le paysage environnant.


Bel Air
N
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Liaison douce
Espace vert à créer, à protéger
Bande tampon, coulée verte

2 – BEL-AIR

VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A étendre et raccorder au réseau pression (conduite montant)	A étendre et raccorder au réseau unitaire gravitaire.	A étendre et raccorder au réseau unitaire gravitaire. Un ouvrage de stockage peut être à l'étude lors de l'urbanisation du site.	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris) MOA Ville de Saint-Flour	Une voir plusieurs bouche incendie est à prévoir pour cette zone.

Une réflexion pour une mise en séparatif du réseau d'assainissement peut avoir lieu lors de l'urbanisation de la zone

3 - PRE CHARREYRE



3 – PRE CHARREYRE

VOLET AMENAGEMENT



vue depuis le centre aqualudique en contrebas (sud)



vue depuis la RD 721 (depuis ouest)

Problématique d'aménagement du site :

- Un talus tampon paysager, naturel,
- Un point fort dans le faisceau de perspective de la sortie de Saint-Flour par la RD 721
- Des secteurs de plus forte densité en continuité des zones bâties
- Des places publiques

Le secteur de Pré Charreyre est l'un des secteurs constructibles de la commune le plus en vue. Il suppose une étude de composition urbaine fondée sur,

- Une vraie vie de quartier, avec des espaces publics aux nœuds urbains et une mixité de programmes
- Une composition paysagère de haut niveau pour être « à la hauteur » de l'image de St Flour.

Principes d'aménagement :

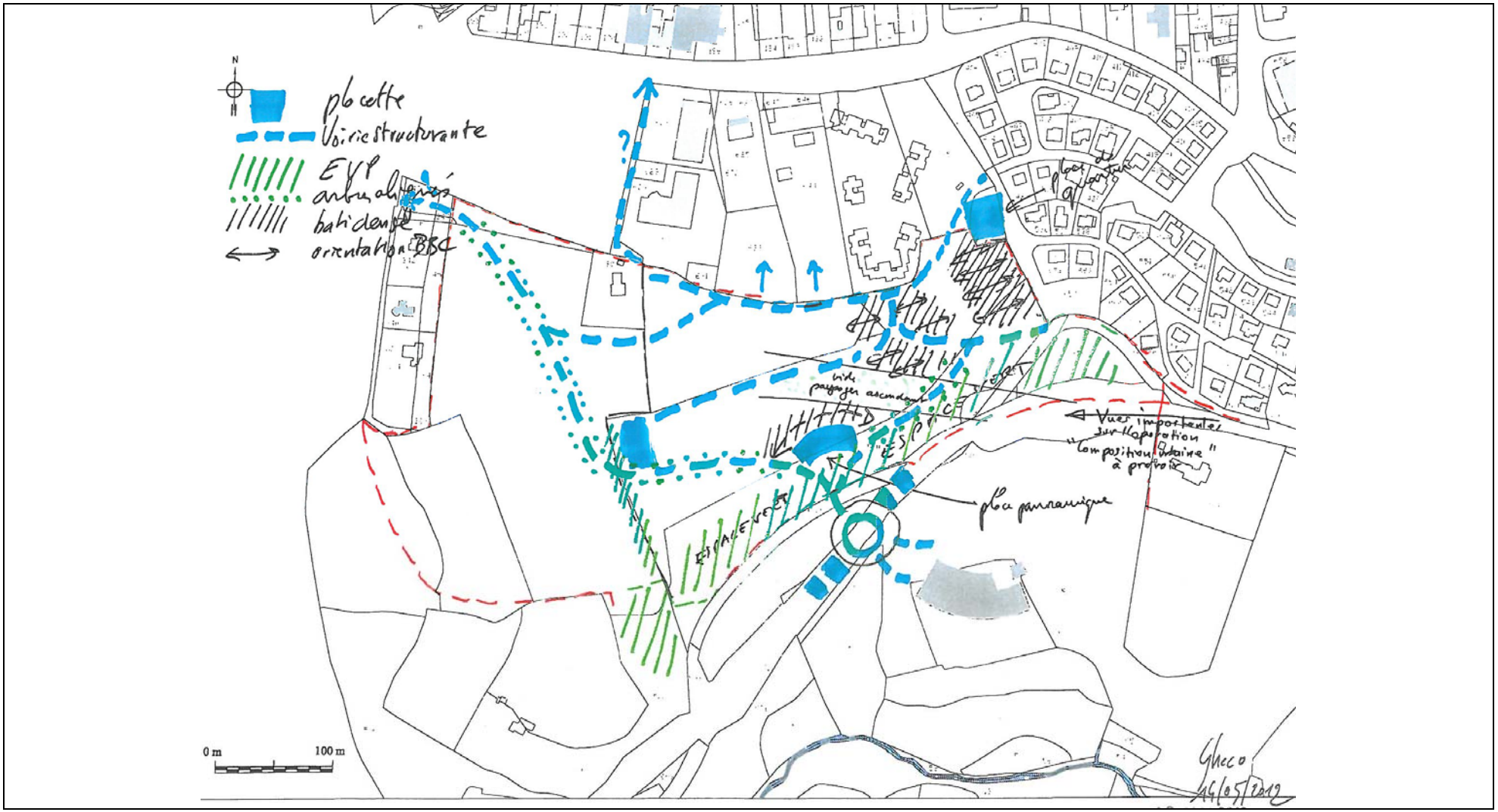
- Rationaliser let organiser l'aménagement de la zone : desserte, implantation
- Assurer la bonne intégration du projet dans l'environnement

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine

- Accès :
  1 accès unique depuis la RD 721, carrefour à aménager
  accès nord en connection avec les quartiers voisins, et la zone commerciale
- Prise en compte du relief
- Préservation des vues, de l'entrée de ville sud
- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales

Densité :

- moyenne de 18 logements/ha hors voirie/espaces verts/espaces publics


N
plocette
Voirie structurante
EVP
arbres alignés
bati dense
orientation BBC
?
place de quartier
vide paysager ascendant
ESPACE VERT
Vues importantes sur l'opération "Composition urbaine" à prévoir
place panoramique
0 m
100 m
Gheco
14/05/2012

Le mode de construction produit à Saint-Flour pose un problème de dégradation du paysage :

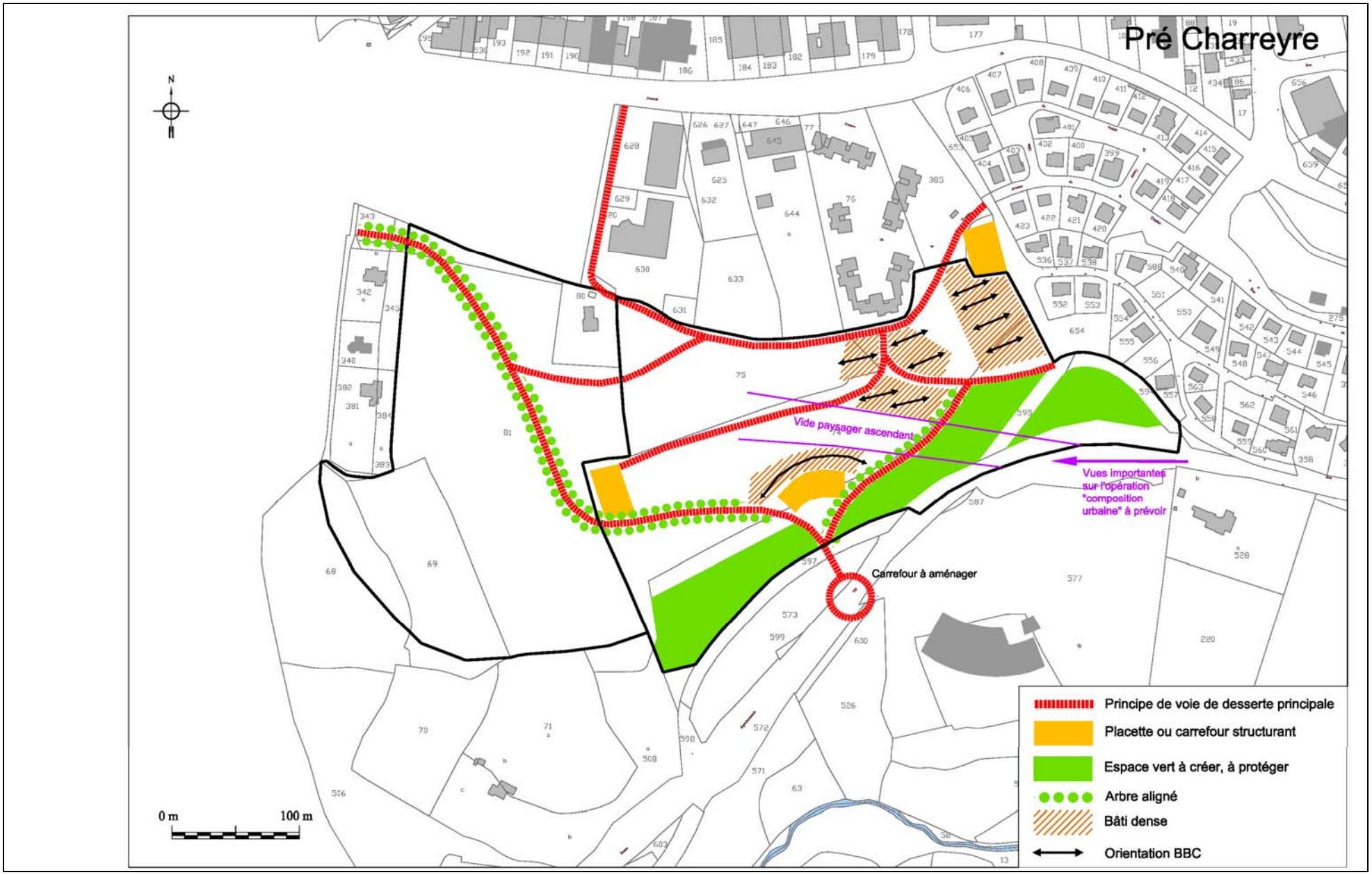




Ce qu'il faut éviter :



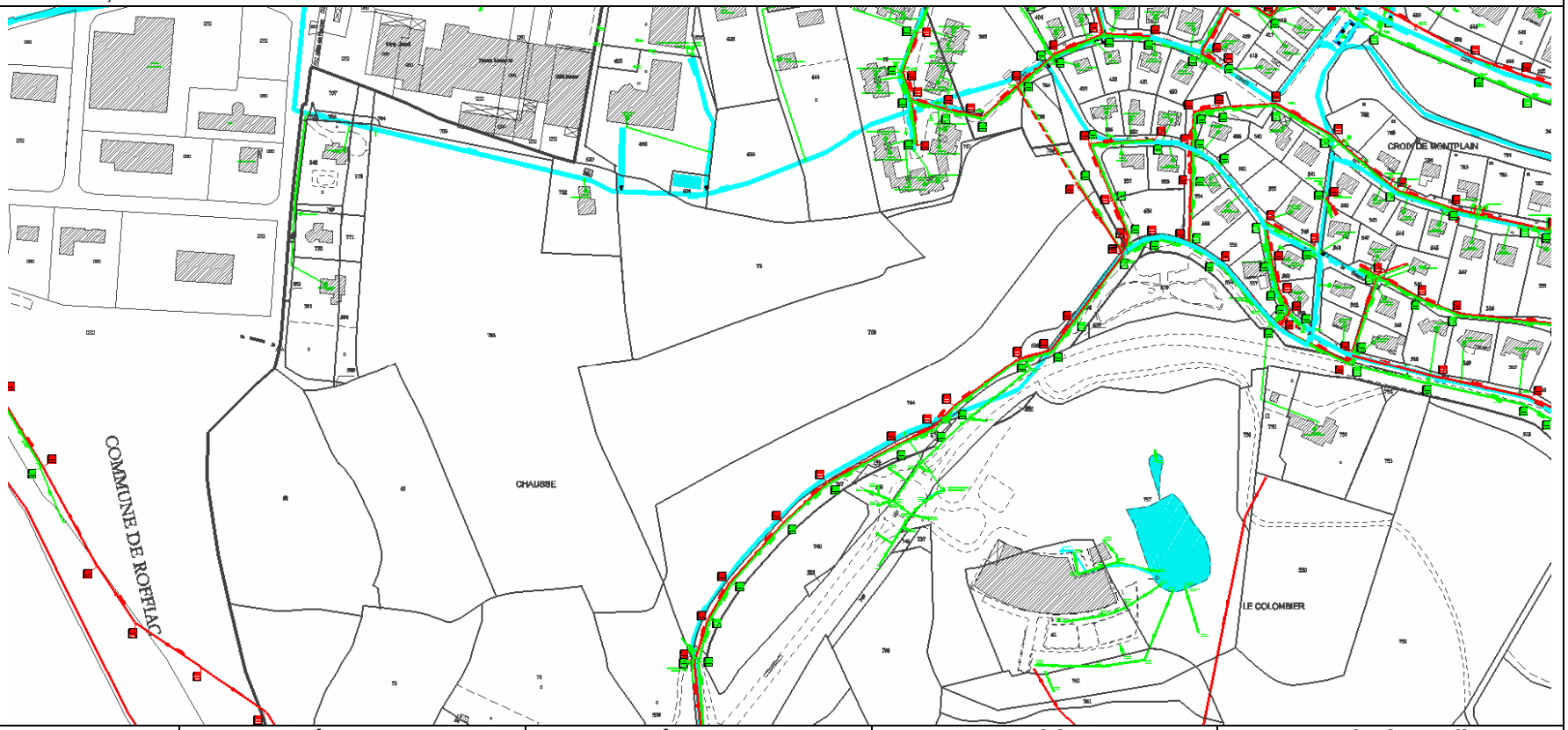



Pré Charreyre
N
Vide paysager ascendant
Vues importantes sur l'opération "composition urbaine" à prévoir
Carrefour à aménager
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Placette ou carrefour structurant
Espace vert à créer, à protéger
Arbre aligné
Bâti dense
Orientation BBC

3 – PRE CHARREYRE

VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A raccorder sur le réseau existant.	A raccorder sur le réseau existant.	A raccorder sur le réseau existant. Un ouvrage de stockage peut être à l'étude lors de l'urbanisation du site.	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris) MOA Ville de Saint-Flour	Une voir plusieurs bouche incendie est à prévoir pour cette zone.

Raccordement sur réseaux en attente au rond-point du centre aqua-ludique

4 – FONTLONG



4 – FONTLONG

VOLET AMENAGEMENT



vue depuis la « plateforme » du supermarché en haut de talus en direction du nord



vue depuis la plateforme du supermarché en direction du sud-est



vue depuis al voie communale nord-est



chemin existant au sud est du secteur

Principes d'aménagement :

- Concevoir un nouveau quartier de taille limitée, en continuité (« greffe ») avec le lotissement existant au sud, en prenant en compte :
  - la proximité du talus très fort entre le secteur et la zone commerciale (Intermarché)
  - la proximité directe de terres agricoles, haies plantées : interface bâti-urbain / agricole : franges bâtie/agricole à soigner
- Concevoir un quartier « mixte avec différents types d'habitats : habitat groupé, individuel « pur » et « groupé »
- Assurer le lien avec les habitations existantes au sud (voie en sens unique) et avec les équipements et commerces au sud et à l'ouest
- Assurer la sécurité de l'accès depuis la voie communale : accès individuels depuis la VC entre les arbres ou accès unique avec contre allée derrière les arbres
- Préserver et renforcer le végétal
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

. Desserte :
  - un accès principal depuis la voie communale, puis accès individuels depuis la VC entre les arbres ou accès unique avec contre allée derrière les arbres

. Liaisons douces : cheminement piétons, vélos sur voie créée et sur le chemin qui borde le lotissement existant au sud est du secteur

. Formes urbaines / implantations : favoriser la mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel « pur »

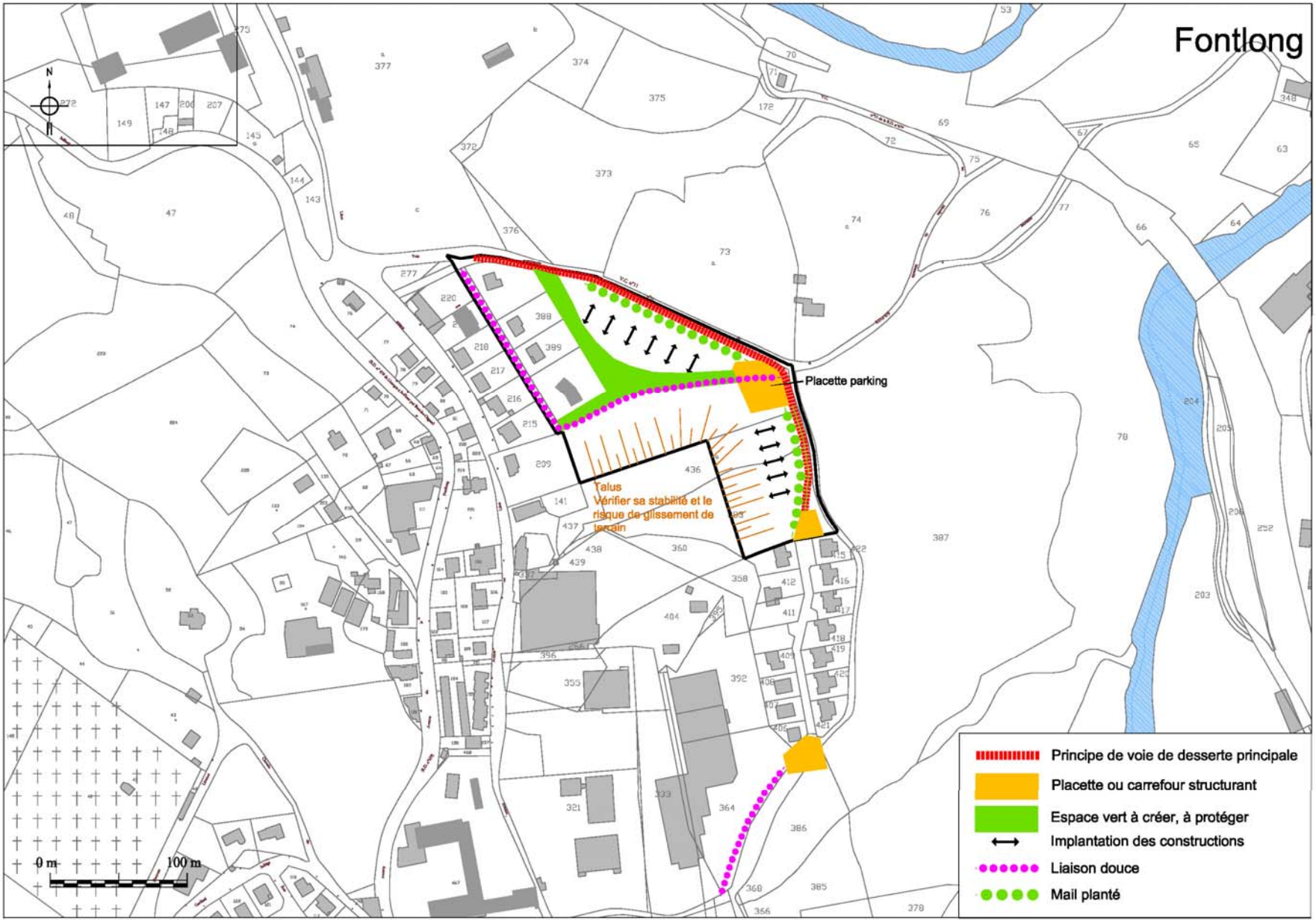
. Paysage :
  - maintenir, valoriser ou replanter des éléments paysagers végétaux existants (haies)
  . bandes tampons inconstructibles le long du talus très escarpé en bordures Ouest du secteur

. Précaution à prendre en raison du talus sous le supermarché (étude géotechnique avant travaux)

. Gestion intégrée des eaux pluviales



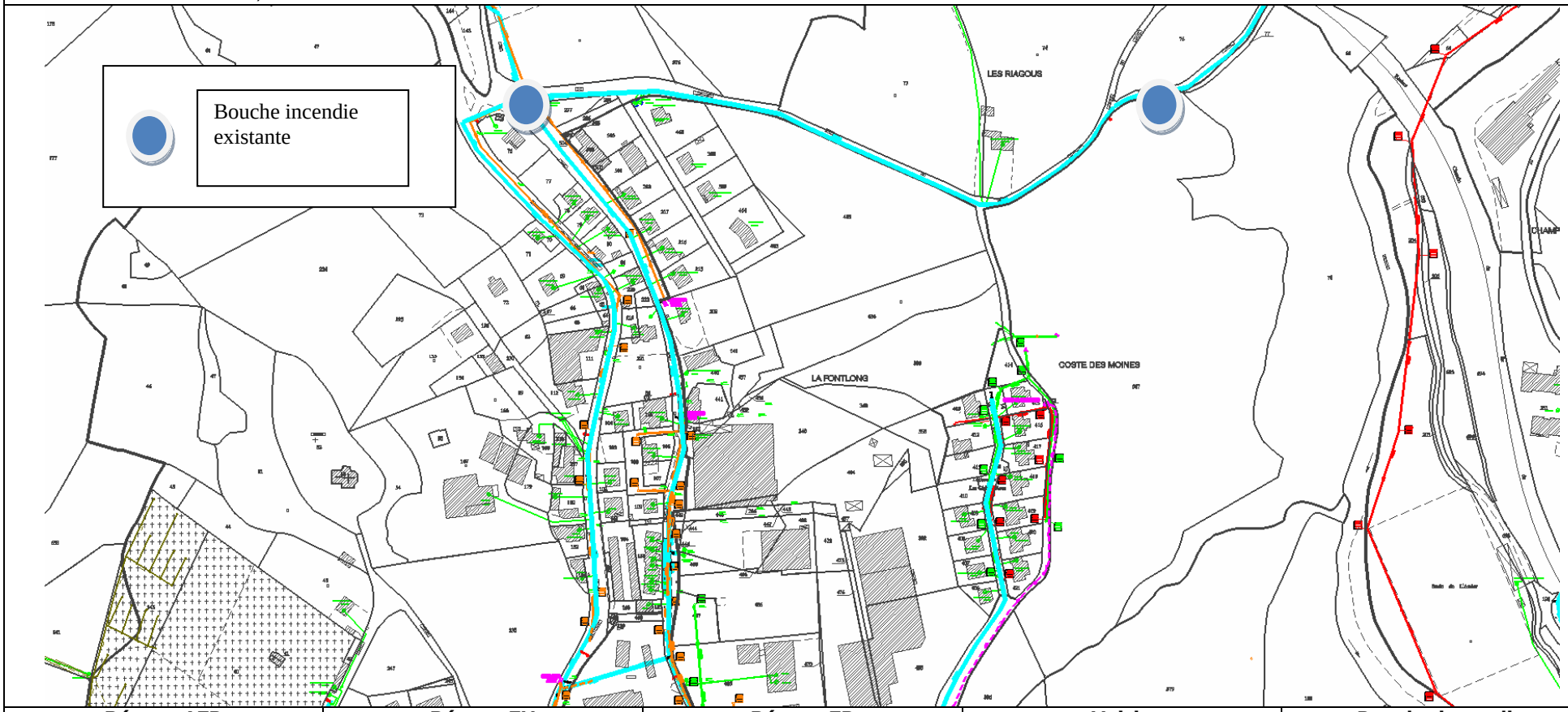
vue depuis la placette de retournement du lotissement


Fontlong
Placette parking
Talus
Vérifier sa stabilité et le risque de glissement de terrain
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Placette ou carrefour structurant
Espace vert à créer, à protéger
Implantation des constructions
Liaison douce
Mail planté

4 – FONTLONG

VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A raccorder sur le réseau existant.	Le réseau d'eau usée est à créer sur ce secteur. Actuellement les constructions proches, sont en assainissement autonome, une réflexion sur la création d'une conduite E.U devra être engagée lors de l'urbanisation du site.	Les eaux de pluies sont à rejeter au fossé dans ce secteur	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris)	Une bouche incendie est à prévoir sur cette zone

5 – FRAISSINET-NORD - MOURELLE



5 – FRAISSINET-NORD - MOURELLE

VOLET AMENAGEMENT



vue depuis la voie « sud » du secteur : allée en herbe, bordée d'arbres haute tige à conserver au maximum (mail)



vue depuis le nord du secteur de Mourelle, depuis l'allée connectée à la placette de retournement du lotissement voisin (ouest) : vue vers le sud

Principes d'aménagement :

- optimisation du terrain et préservation des espaces tampons et du végétal
- sécurité

a/ Extension des Costes Chaudes :

- Organiser l'extension vers l'ouest du quartier Costes Chaudes en préservant les linéaires de haies et les interfaces urbain/agricole
- Concevoir un quartier résidentiel « individuel »: habitat individuel « pur » et éventuellement individuel « groupé »
- Assurer la sécurité de l'accès depuis la RD 721 : un accès unique avec placette/carrefour sécurisé
- Préserver et renforcer le végétal
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site

b / Mourelle

- Organiser l'extension vers l'ouest du quartier de Mourelle en préservant les linéaires de haies, les jardins et le mail planté le long de la voie d'accès
- Concevoir un quartier résidentiel « individuel »: habitat individuel « pur » et éventuellement individuel « groupé »
- Préserver et renforcer le végétal
- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site



vue depuis le Nord vers le sud sur les terrains objets de l'OAP



Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

. Desserte :

- un accès principal sur l'allée existante, bordée du mail haute tige
- bouclage vers la voie de desserte et placette de retournement du lotissement existant à l'ouest
- aucun accès depuis la RD 721

. Liaisons douces : cheminements doux sur l'allée avec les quartiers environnants

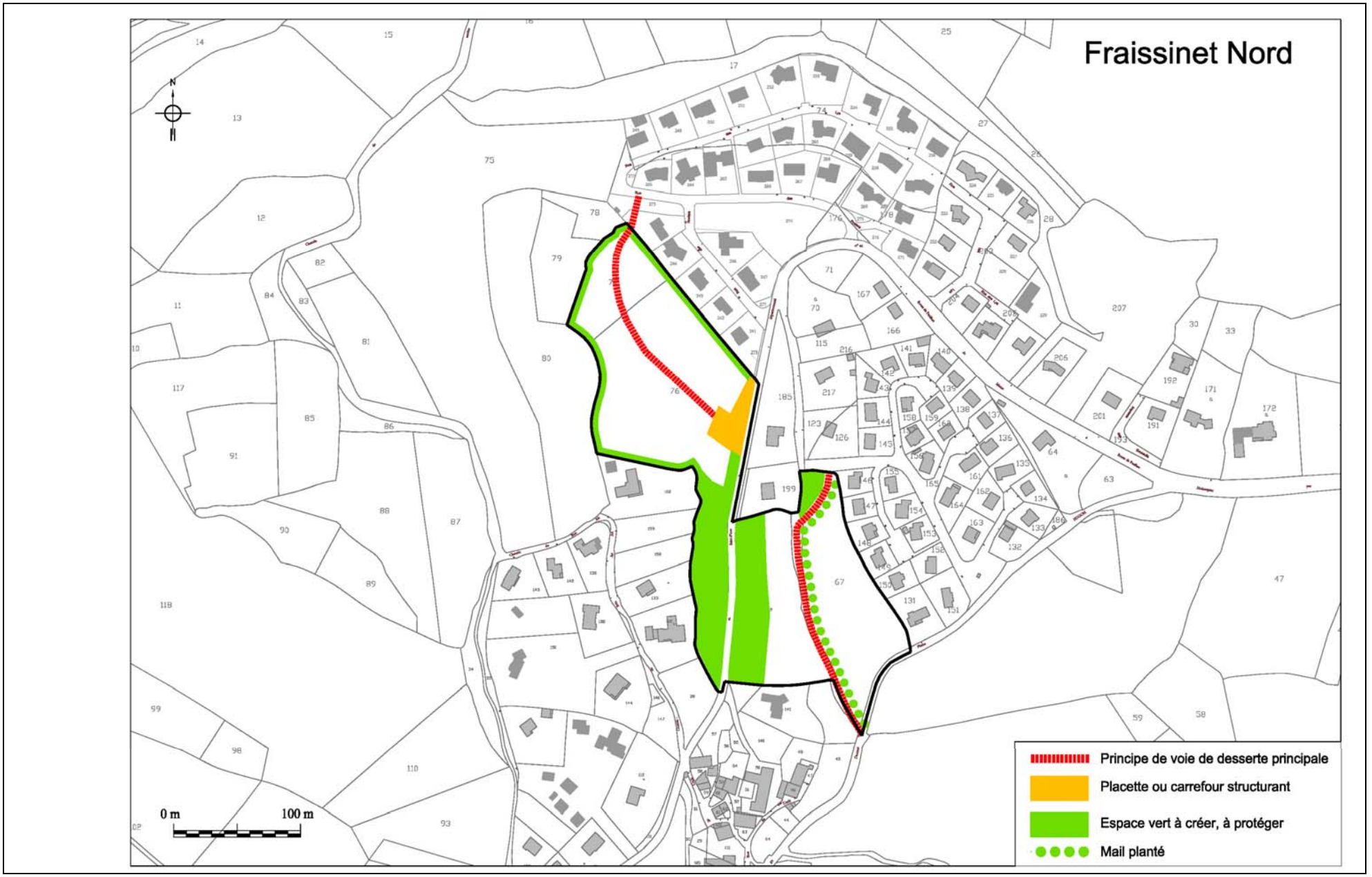
. Formes urbaines / implantations : habitat individuel groupé et habitat individuel « pur »

. Paysage :

- maintenir, valoriser ou replanter des éléments paysagers végétaux existants : mail planté, haies

. bandes tampons inconstructibles le long de la RD 721 (accès trop dangereux sur cette séquence routière)

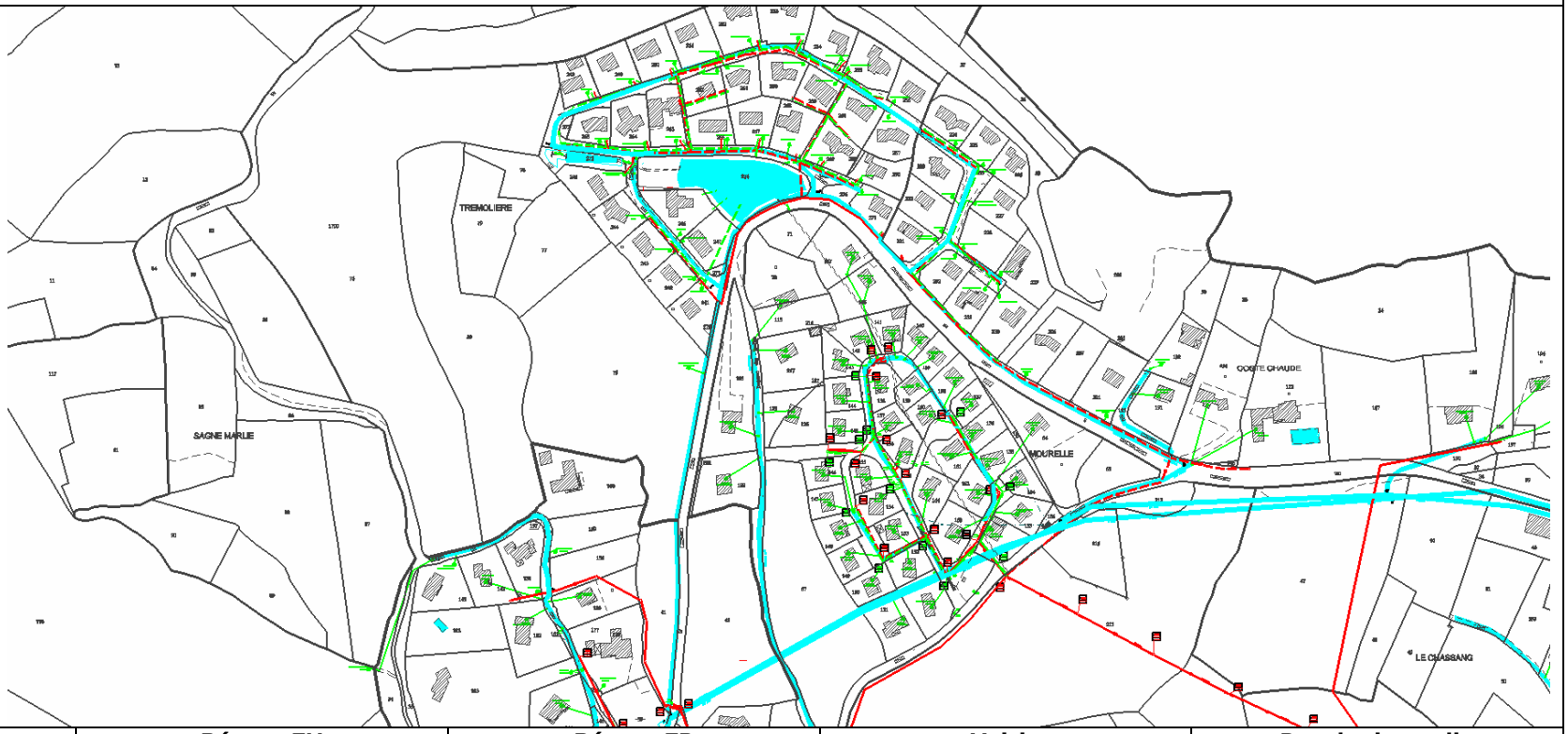
. Gestion intégrée des eaux pluviales


Fraissinet Nord
N
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Placette ou carrefour structurant
Espace vert à créer, à protéger
Mail planté

5 – FRAISSINET-NORD - MOURELLE

VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A raccorder sur le réseau existant.	Le réseau d'eau usée est à créer sur ce secteur. Le raccordement sur le réseau existant peut faire l'objet de plusieurs scénarios. Ces derniers seront à étudier lors de l'urbanisation du site.	Le réseau E.P est à créer et à raccorder au réseau principal, conjointement avec le réseau E.U. Un ouvrage de stockage supplémentaire doit être crée sur cette zone.	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris)	La création d'une bouche incendie est nécessaire lors de l'urbanisation du site.

5 – FRAISSINET-SUD



5 – FRAISSINET-SUD

VOLET AMENAGEMENT



vue sur la zone UB depuis la RD 721 (au nord)*



vue sur la zone UB depuis l'ouest (nord chapelle)*

Principes d'aménagement :

- Concevoir une extension du hameau ancien, en continuité (« greffe ») avec le tissu bâti existant, en prenant en compte :
  - la pente
  - la qualité du tissu bâti ancien
  - les conditions de sécurité de l'accès sur la RD 721
  - le projet de réhabilitation par la ville de l'immeuble en contrebas pour 2 logements sociaux, une maison de quartier, l'accueil et l'hébergement (dortoirs) des randonneurs

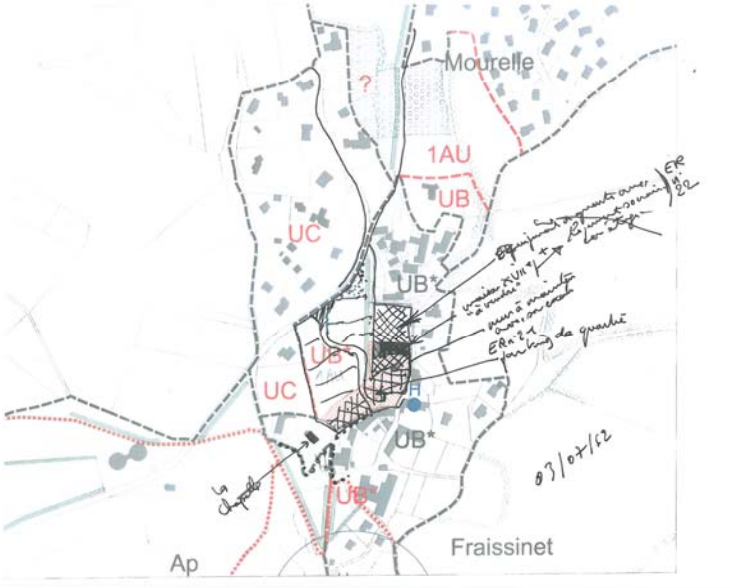
- Préserver et renforcer le végétal

- intégrer des modes de déplacements doux

- Prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site



immeuble objet de l'ER 22 pour logements sociaux,
maison de quartier et accueil des randonneurs avec dortoirs



Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

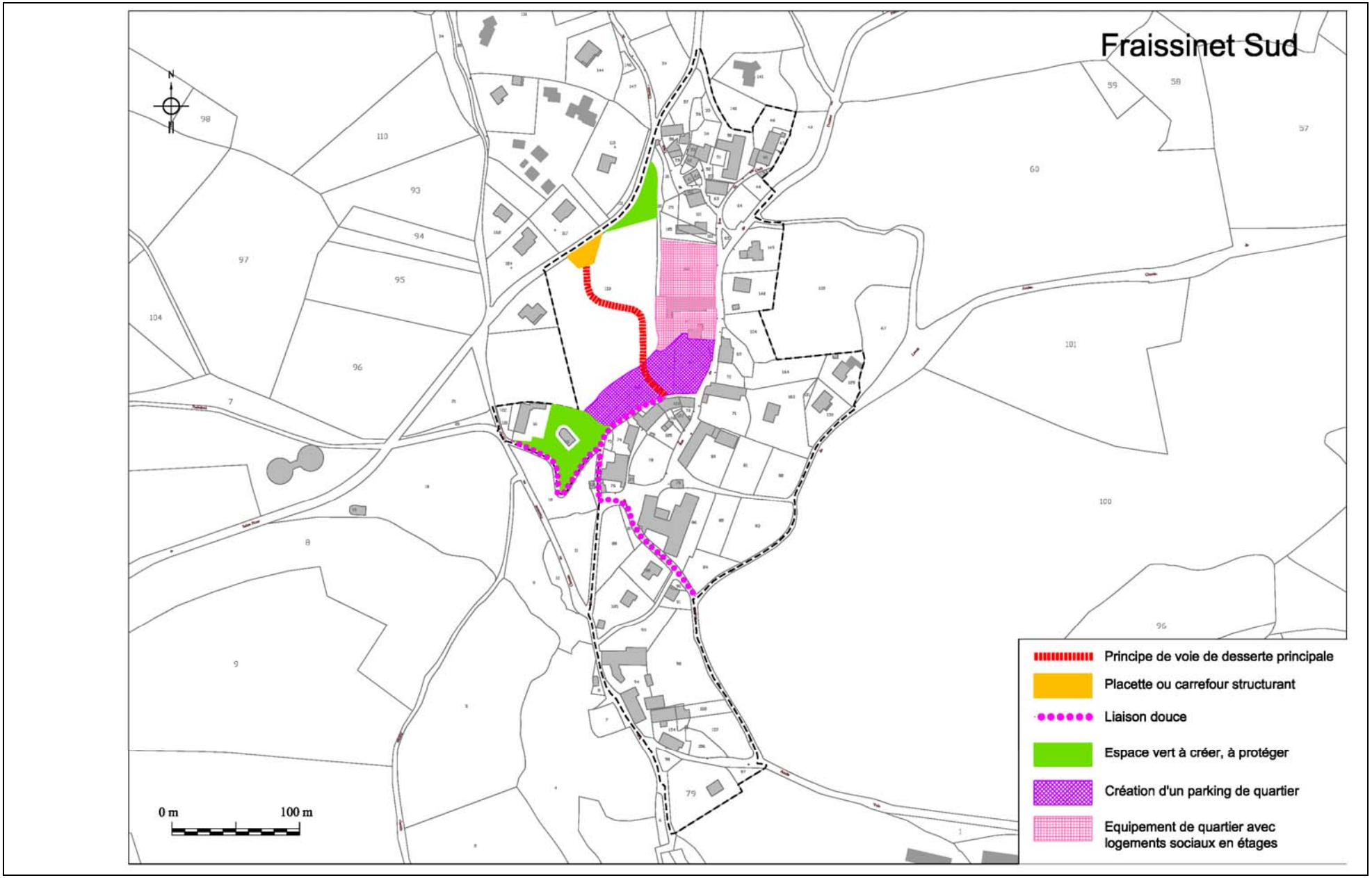
. Desserte :
- un accès unique depuis la RD 721
- un axe nord-sud prenant en compte la pente

. Liaisons douces : cheminements piétons en lien avec les chemins de randonnée

. Formes urbaines / implantations : favoriser la mixité entre habitat individuel groupé et habitat individuel « pur »

. Paysage :
- maintenir, valoriser les éléments paysagers végétaux existants (haies)

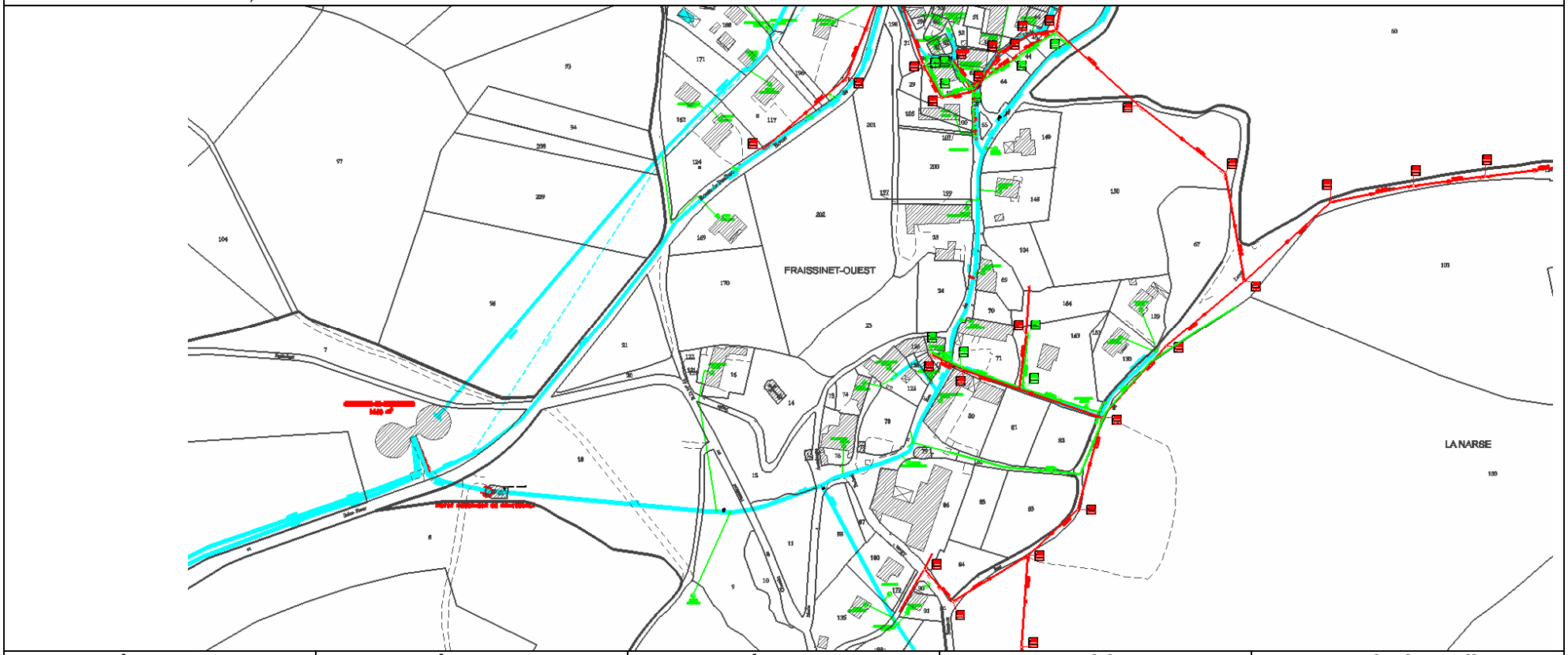
. Gestion intégrée des eaux pluviales


Fraissinet Sud
N
0 m
100 m
Principe de voie de desserte principale
Placette ou carrefour structurant
Liaison douce
Espace vert à créer, à protéger
Création d'un parking de quartier
Equipement de quartier avec logements sociaux en étages

5 – FRAISSINET-SUD

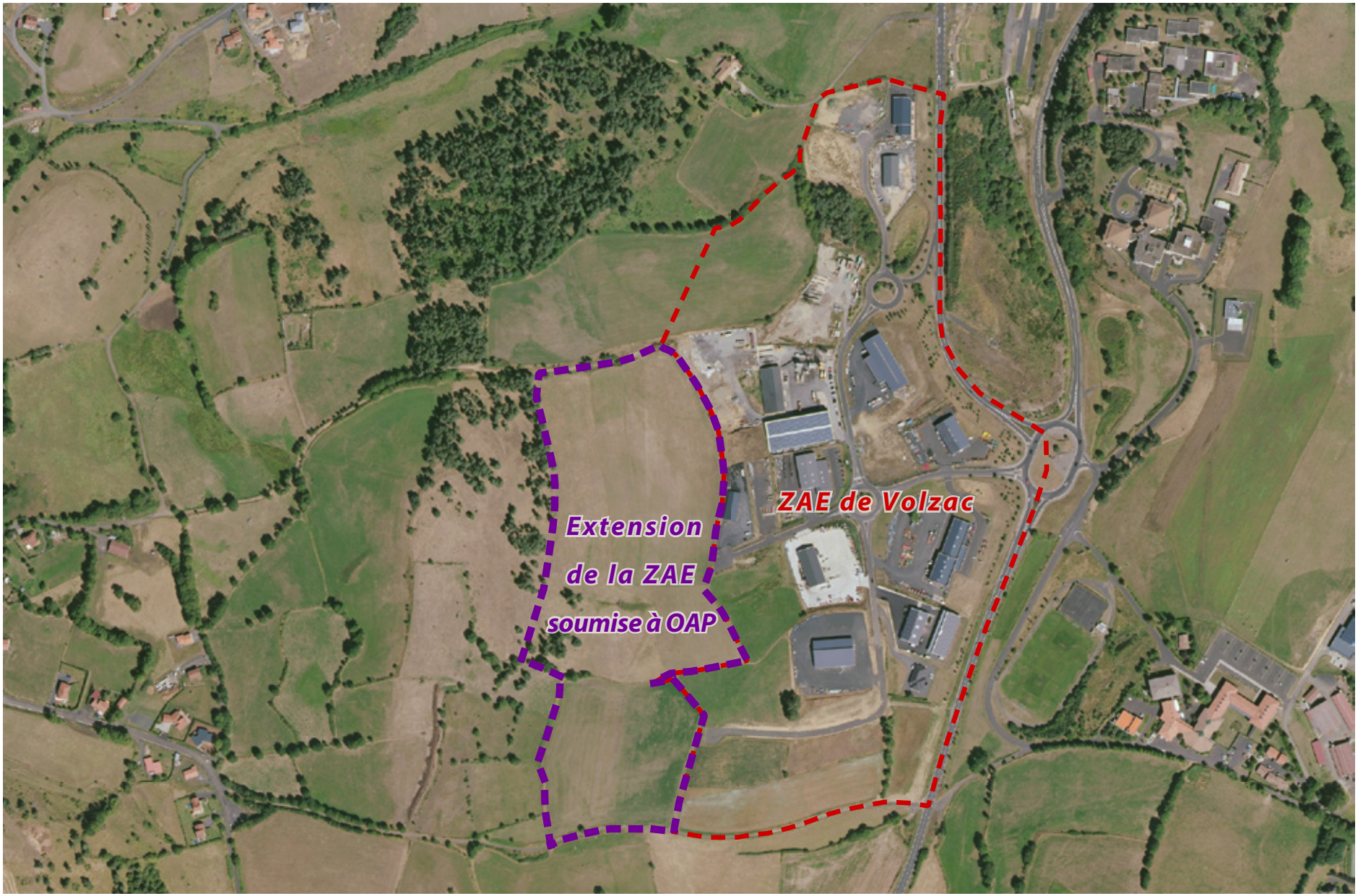
VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A raccorder sur le réseau existant.	A raccorder sur le réseau existant.	A raccorder sur le réseau existant. Un redimensionnement de la canalisation actuelle (PVC ø 250), devra être effectué pour un PVC ø 315).	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris)	Une bouche incendie est à créer lors de l'urbanisation du site.

6 – EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC



6 – EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC

VOLET AMENAGEMENT



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



Vue sur le secteur d'extension de la ZAE de Volzac depuis l'une des amorces de voirie



Profil type de la voie existante de la ZAE de Volzac

Principes d'aménagement :

• Concevoir l'extension de la ZAE de Volzac comme une « greffe » de la zone existante avec pour objectif de garantir la cohérence de l'ensemble de la zone, en veillant :

- À la continuité des infrastructures, notamment des voies de circulation des véhicules et des cheminements doux,
- À l'intégration architecturale et paysagère des constructions et des aménagements sur l'ensemble de la ZAE de Volzac.

• Rationaliser et maîtriser le foncier via un découpage et une desserte des lots fonctionnels.

• Optimiser et mutualiser la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la zone.

• Soigner les interfaces entre la zone d'activités et les zones agricoles périphériques.

L'aménagement de cette extension pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, lots …).

Orientations d'aménagement et principes de composition du projet / forme urbaine :

• Desserte :

- Créer une desserte principale pour les véhicules se connectant et reliant les deux amorces de voirie existantes au sein de la ZAE de Volzac. L'accès principal de la zone se fera depuis le carrefour giratoire situé sur D 921 via la voirie interne de la zone existante.
- Prévoir une possibilité de connexion de la zone au chemin communal venant de Fraissinet (pour lequel la commue projette un recalibrage).
- Conserver le profil de la voie existante de la ZAE de Volzac : chaussée de 6m de large minimum, bordée d'un massif planté et d'un cheminement piéton d'un côté et d'un accotement de l'autre.
- Définir des accès sécurisés propres à chaque lot créé, depuis la voie principale.

• Liaisons douces :

- Mettre en place des cheminements piétonniers en accompagnement des voiries principales créées.
- Assurer la continuité des cheminements piétonniers entre la ZAE existante et son extension.

• Formes urbaines / implantations :

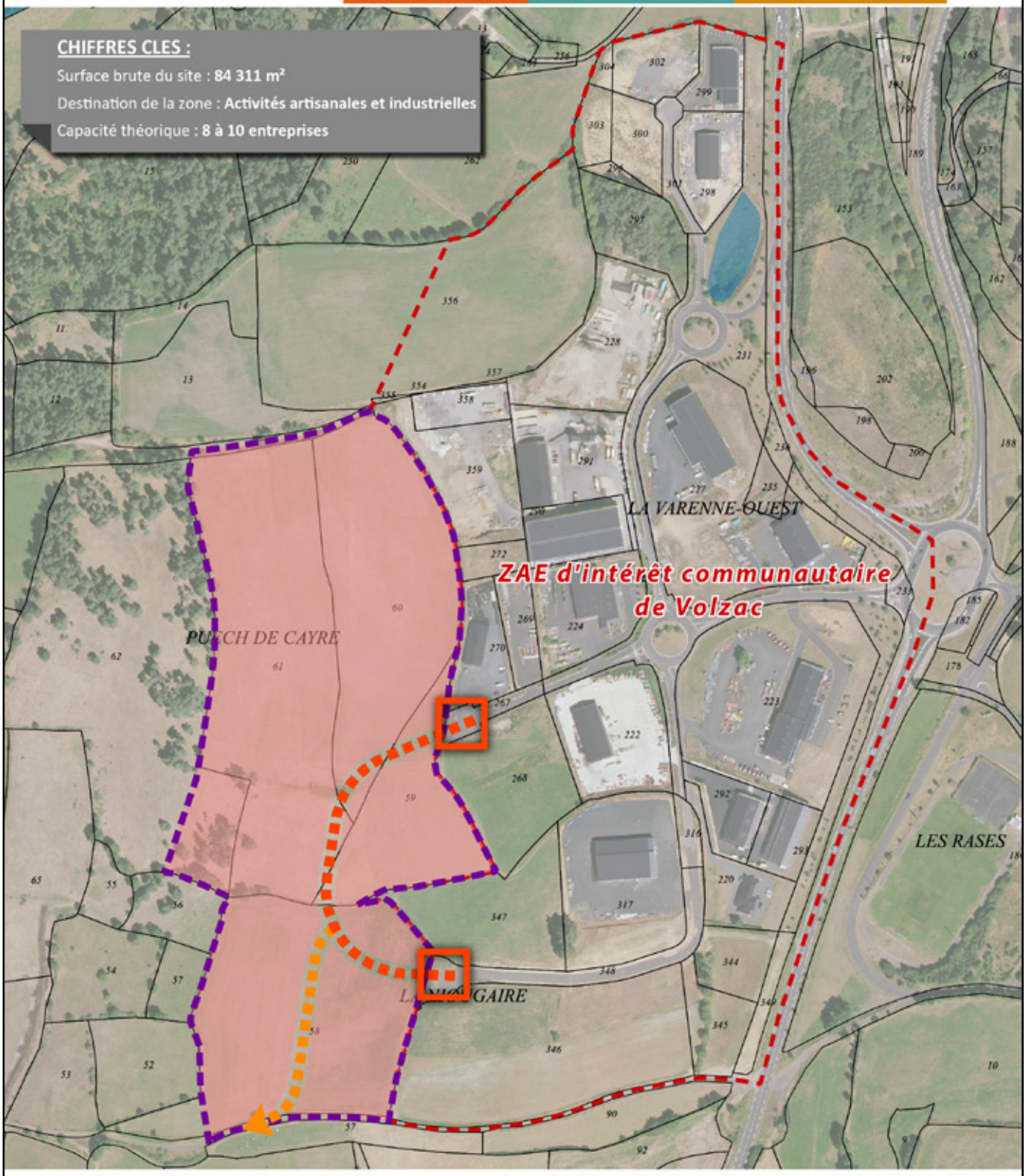
- S'inspirer des typologies bâties au sein de la zone existante (implantation, volumes simples, couleurs, matériaux…) afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles au paysage environnant.

• Paysage :

- Traiter les interfaces entre le projet d'extension de Volzac et le secteur agricole qui l'entoure, par le maintien et/ou la création d'une frange végétale (haie, clôture doublée par diverses plantations…)

6 – EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC

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



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 :

- <u>à la zone UC et les secteurs, sauf secteurs Ucn et UC*,</u> 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

CAMPUS DEVELOPPEMENT

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



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 CONFORMITE
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 21 septembre 2015
Modification n° 4 du .....
Modification n° 5 du .....

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

CAMPUS DEVELOPPEMENT

- 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 Crenandes/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 stade~~ (Suppression DA/Création de Projet 2015)	~~6166~~
6	Commune	Aménagement d'un carrefour, avenue Saillard/Léon Delarbre/route de Massalen	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 Veilhac et Faussiolet - 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 27 novembre 2014
Modification n°2 du 30 mars 2017
Modification simplifiée n° 3 du 20 décembre 2016
Mise en compatibilité du 25 septembre 2019
Modification n° 4 du .....
Modification n° 5 du .....

CAMPUS Développement
Centre d'affaires Mélik, entrée n°4
27, route de 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 matérisation des réseaux entre Cromadès/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~~	~~Aménagement paysager~~ (Suppression Délibération de Projet 2013)	~~6166~~
6	Commune	Aménagement d'un carrefour, avenue Saillard/Léon Delarbre/route de Massiac	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 Veilhac et Faussinet - 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