

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

SAINT AMANT TALLENDE

2.3

Version pour Arrêt Nov
2015 ; modifiée pour
Approbation juillet 2016



SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire

49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION Tome 3 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 février 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 avril 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Table des matières

Introduction

Justification du PADD

1/ le cadre du PADD	5
2/ les choix pour établir le PADD	5
3/ traduction du PADD au PLU	7

Explication des zonages et traductions réglementaires

1/ comparaison de la nature des zonages	10
2/ Les zones URBAINES	11
2.1/ La zone Ud.....	12
2.2/ La zone Up.....	17
2.3/ La zone Ug.....	22
2.4/ La zone Uj / Uji.....	28
2.4/ La zone Ua / Uai	31
3/ Les zones d'Urbanisation FUTURE	36
3.1/ OAP - zone AUg « Rue des Fontaines »	37
3.2/ OAP de la zone AUg « Allée des Marronniers »	38
3.3/ OAP de la zone AUg « Rue du Suzot »	39
3.4/ OAP - zone AUg « Rue des Meuniers »	41
3.5/ OAP - zone AUg « Les Terrasses de Saint Amant »	42
4/ Les zones AGRICOLES	47
5/ Les zones NATURELLES	52
6/ Les Emplacements Réservés	56
7/ La Zone Non Aedificandi.....	59
8/ Les Espaces Boisés Classés	59

BILAN du projet PLU.....

1/ Comparaison des documents d'urbanisme POS/PLU.....	61
2/ Bilan des SURFACES.....	64
3/ Réponses apportées par le PLU en terme de nombre de Logements et Populations accueillies	65
3.1/ Rappel du potentiel foncier libre au POS.....	65
3.2/ Estimation du potentiel foncier, à vocation d'habitat, du futur PLU.....	66

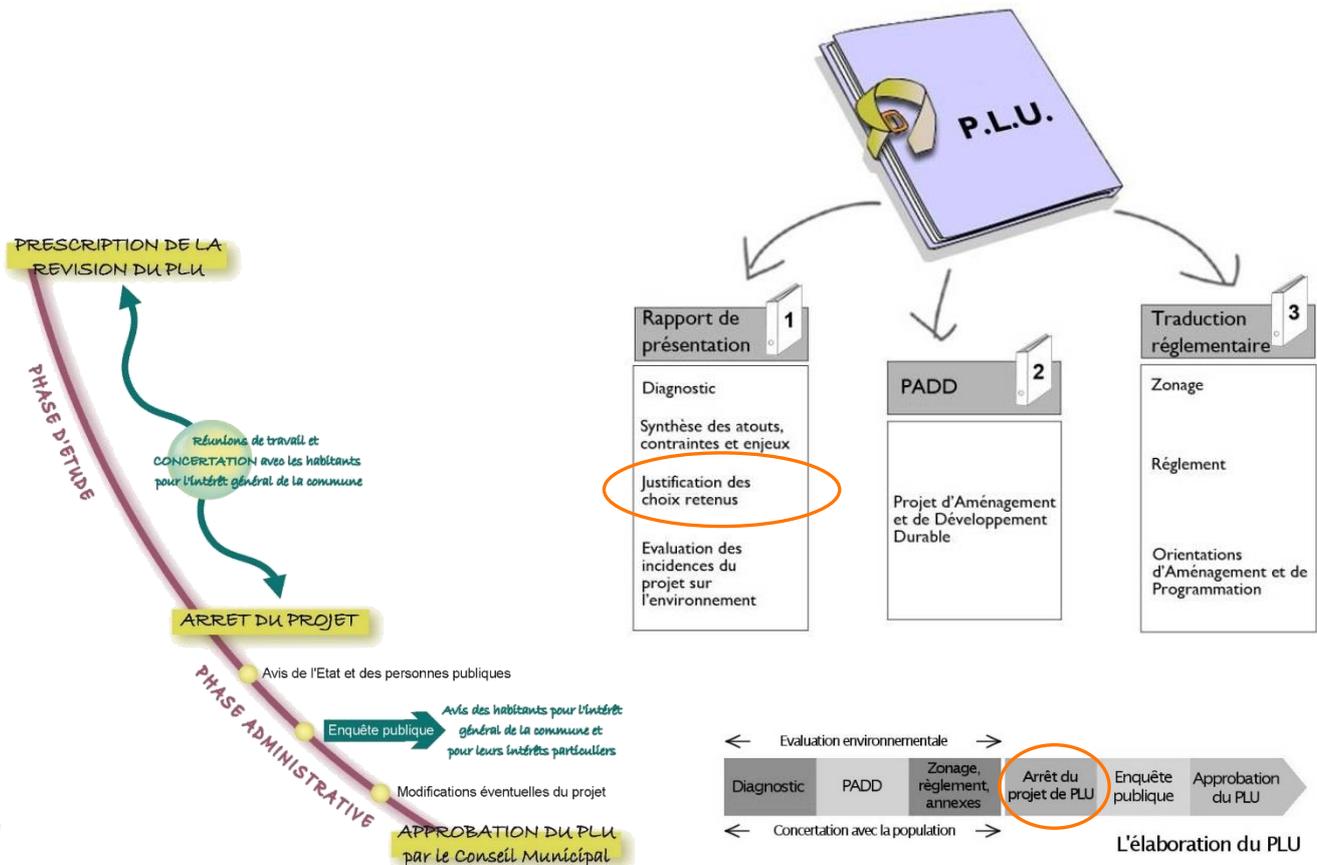
COMPATIBILITE du projet de PLU

1/ Compatibilité avec le PADD	68
2/ Compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement	68
3/ Compatibilité avec le SCOT du Grand Clermont.....	69
4/ Compatibilité avec le PLH des Cheires	74
5/ Compatibilité avec le SRCE	75
6/ Compatibilité avec le Projet Régional de santé Auvergne 2012-2016 et le Plan National Santé Environnement 3 ...	76
7/ Compatibilité PLU / Natura 2000.....	79
8/ Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	80
9/ Les indicateurs	83

MODIFICATIONS du projet PLU suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique

Modifications du PADD	88
Modifications du RAPPORT DE PRESENTATION	88
Modifications du REGLEMENT	91
Modifications des OAP	93
Modifications du ZONAGE	94
Modifications des Annexes Sanitaires.....	96
Modifications des Servitudes d'Utilité Publique	96

Introduction



INTRO

Par délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2014, la commune a décidé d'établir un nouveau document d'urbanisme par la prescription de l'élaboration d'un P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

L'élaboration du PLU couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

- « Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, [...] ».
- Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses.
- «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- ✓ la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles... ;

Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Équipements publics, Agricole, Naturel,

- ✓ la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire de la commune.
- ✓ la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
 - ❖ les objectifs du SCOT du Grand Clermont.

Justifications du PADD

1/ le cadre du PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de SAINT AMANT TALLENDE, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain. Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de la commune de SAINT AMANT TALLENDE s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales élaborés sur des territoires incluant la commune.

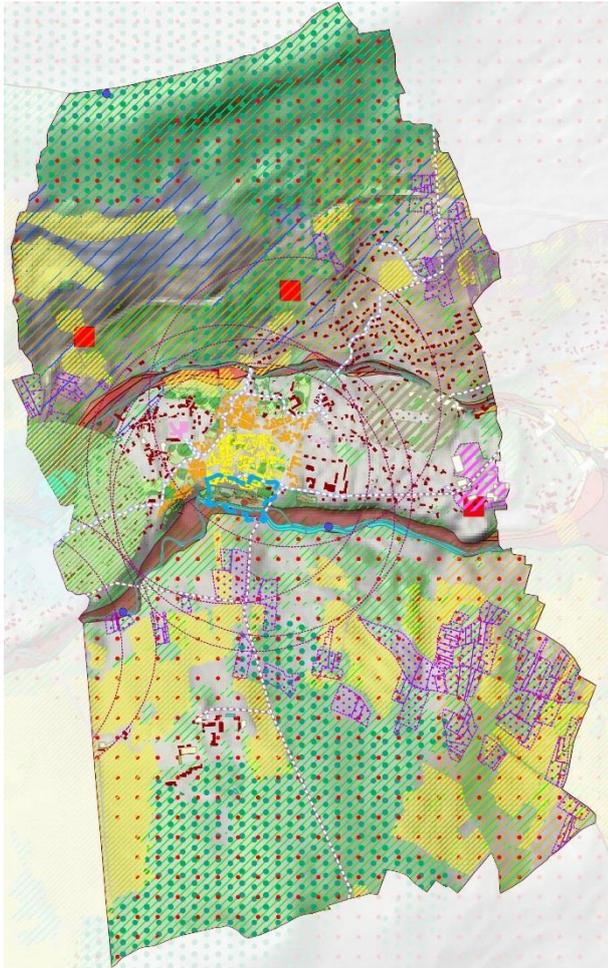
PADD

2/ les choix pour établir le PADD

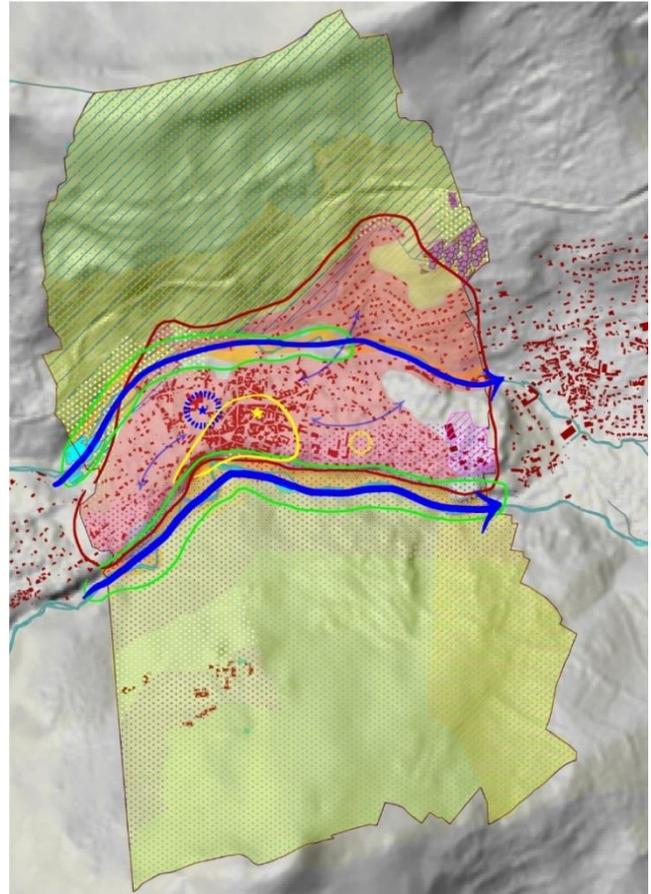
Le DIAGNOSTIC du PLU, composé de 2 tomes (1/le Diagnostic Communal ; 2/l'État initial de l'Environnement), a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, lesquels ont été traduits au PADD, par la définition de grandes Orientations de Développement. **Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.** Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement (Tomes 1 et 2)	Hiérarchisation des enjeux par la Commune	Traduction au PADD :	
		2 orientations principales	
		Conforter la position de Saint Amant Tallende dans le pôle de vie tricéphale	Préserver les ressources locales
Une vocation économique dynamique répondant aux besoins. Les commerces de proximité.	Fort	Assoir la position économique. <ul style="list-style-type: none"> par le maintien des équipements économiques à vocation artisanale 	
L'attractivité du territoire	Modéré	<ul style="list-style-type: none"> par le renfort des équipements locaux par le renfort des équipements à vocation touristique. 	
La vocation agricole à maintenir et conforter.	Modéré	Maintenir la vocation agricole. <ul style="list-style-type: none"> par la protection des espaces agricoles par la protection des espaces viticoles par le maintien des zones jardinées. 	
Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles. <ul style="list-style-type: none"> Le maintien des populations et l'accueil de nouvelles populations. Le cadre de vie. La diversification des types d'habitat permettant de répondre au parcours résidentiel. La péri-urbanisation et la consommation foncière. La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques. Une utilisation économe des ressources naturelles (eau potable, sols, assainissement). 	Fort	Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain et favoriser une mixité des logements <ul style="list-style-type: none"> En engageant une réflexion sur les réels besoins de développement En favorisant le remplissage des enveloppes urbaines et en redéfinissant des secteurs stratégiques pour le développement de l'Habitat pour limiter la consommation des espaces Les choix de développement futur prendront en compte les contraintes techniques et les risques pesant sur le territoire 	
<ul style="list-style-type: none"> La proximité d'équipements et services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir. Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs. Les émissions de gaz à effet de serre. L'attractivité du territoire 	Fort	Accompagner le cadre de vie <ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins en services et équipements Par la densification des cheminements doux, pour améliorer les liaisons inter-quartiers En répondant aux besoins de stationnements en centre bourg Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables. 	
<ul style="list-style-type: none"> préservation des réservoirs de biodiversité, identification et maintien des continuités écologiques des coteaux secs ouverts (prioritairement au sein de ces réservoirs de biodiversité). 	Fort	Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques. Préserver les identités patrimoniales.	

Les cartes de synthèse du Diagnostic et du PADD mettent en évidence la cohérence de la réflexion aux différentes étapes.



SYNTHESE des Orientations Générales



PADD

CONFORTER LA POSITION DE SAINT AMANT TALLENDE DANS LE PÔLE DE VIE TRICEPHALE

- Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain et favoriser une mixité des logements
 - réflexion sur les réels besoins de développement
 - favoriser le remplissage des enveloppes urbaines
 - résorber l'habitat vacant
 - favoriser un habitat plus dense
 - libérer des terrains
 - prise en compte des contraintes techniques et des risques naturels :
 - risque inondation
 - risque argiles
- Accompagner le cadre de vie (à titre indicatif, sans précision sur les lieux)
 - renfort des équipements
 - densification des cheminements doux
 - besoin de stationnements
 - promouvoir les énergies renouvelables
- Assoir la position économique (à titre indicatif, sans précision sur les lieux)
 - maintien des équipements
 - renfort des équipements

Les Orientations du PADD de Saint Amant Tallende

PRÉSERVER LES RESSOURCES LOCALES

- Maintenir la vocation agricole
 - protection des espaces agricoles (constructibles et non constructibles)
 - soutien d'autres filières agricoles:
 - petites cultures vivrières (vergers, maraichage)
 - viticulture
- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques
 - les réservoirs de biodiversité et Natura 2000
 - les corridors thermophiles
 - les trames bleues et les corridors diffus
- Préserver les identités patrimoniales

3/ traduction du PADD au PLU

PADD CONFORTER LA POSITION DE SAINT AMANT TALLENDE DANS LE PÔLE DE VIE TRICÉPHALE

Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain et favoriser une mixité des logements

En engageant une réflexion sur les réels besoins de développement.

En favorisant le remplissage des enveloppes urbaines et en redéfinissant des secteurs stratégiques pour le développement de l'Habitat pour limiter la consommation des espaces.

En prenant en compte les contraintes techniques et les risques pesant sur le territoire.

PLU

Les ambitions démographiques de la commune de SAINT AMANT TALLENDE sont d'atteindre 2000 habitants environ en 2025.

La mise en place de zones urbaines et de zones d'urbanisation future constitue le socle de la production d'habitat. Elles permettent,

- le renouvellement urbain,
- la reconquête des logements vides,
- et offrent des disponibilités foncières adaptées aux besoins de la commune.

Des zones d'habitat (Ud, Ug) limitées le plus possible à l'existant favorisent le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance), participent à limiter la consommation foncière. De plus, les enveloppes existantes offrent un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre les extensions urbaines.

Le PLU définit des zones d'urbanisation future AUg. Elles s'inscrivent toutes dans l'enveloppe urbaine du bourg. Elles correspondent à de larges espaces vides en coeur de la ville.

Le PLU a pris en considération les objectifs du SCOT du Grand Clermont (ratio moyen de 500m²/logement individuel) et les secteurs déconseillés pour une urbanisation immédiate ont été déclassés.

Le PLU a pris en considération les risques d'inondation de la Veyre (PPRNPI). Afin de limiter les risques envers les personnes et les biens, le PLU a cherché à déclasser des surfaces.

PADD CONFORTER LA POSITION DE SAINT AMANT TALLENDE DANS LE PÔLE DE VIE TRICÉPHALE

Accompagner le cadre de vie

Répondre aux besoins en services et équipements

Par la densification des cheminements doux, pour améliorer les liaisons inter-quartiers.

En répondant aux besoins de stationnements en centre bourg

Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables

PLU

Les équipements existants qui se situent en zones urbaines. Le règlement permet leur développement et la création de nouveaux équipements si besoin.

La mise en place de cheminements doux sont préconisées dans la plupart des Orientations d'Aménagement et de Programmes des zones d'urbanisation future (AUg) où le principe était envisageable. L'objectif est d'améliorer la perméabilité des quartiers entre eux, en venant notamment se greffer sur un maillage existant.

Le règlement des zones du PLU prend en compte les énergies renouvelables.

PADD CONFORTER LA POSITION DE SAINT AMANT TALLENDE DANS LE PÔLE DE VIE TRICÉPHALE

Assoir la position économique

par le maintien des équipements économiques à vocation artisanale

par le renfort des équipements locaux
par le renfort des équipements à vocation touristique

PLU

Le règlement permet le développement des activités (économiques, artisanales, touristiques) existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies (lesquelles disposent de potentiels libres).

Le PLU identifie notamment des zones spécifiquement dédiées pour les activités économiques, artisanales, ... (Ua). Une partie des sites existants se situe en zone inondable (Uai).

PADD

PRESERVER LES RESSOURCES LOCALES

Maintenir la vocation agricole
 par la protection des espaces agricoles
 par la protection des espaces viticoles
 par le maintien des zones jardinées

Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques

Préserver les identités patrimoniales

PLU

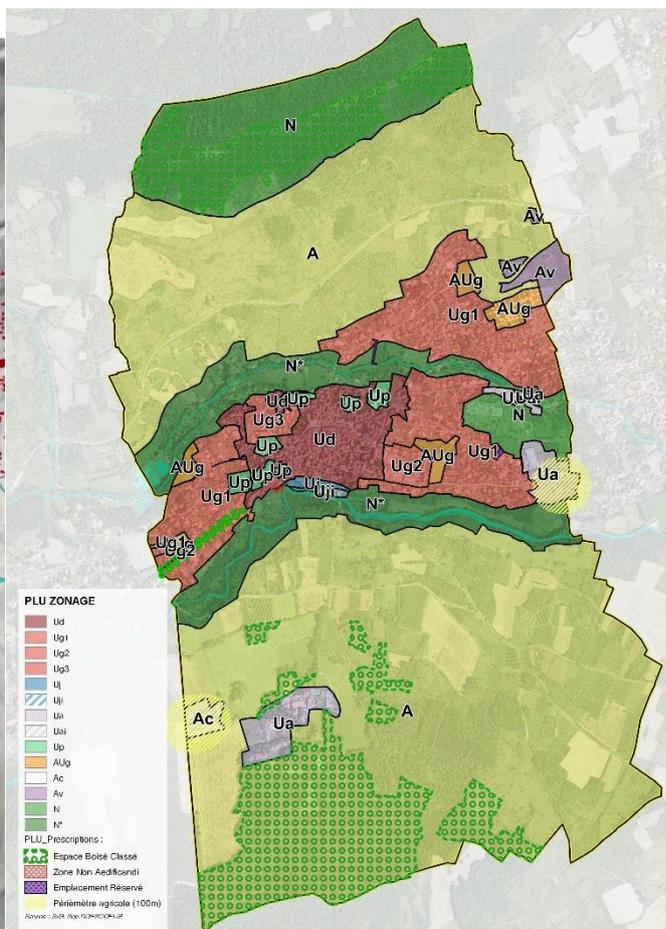
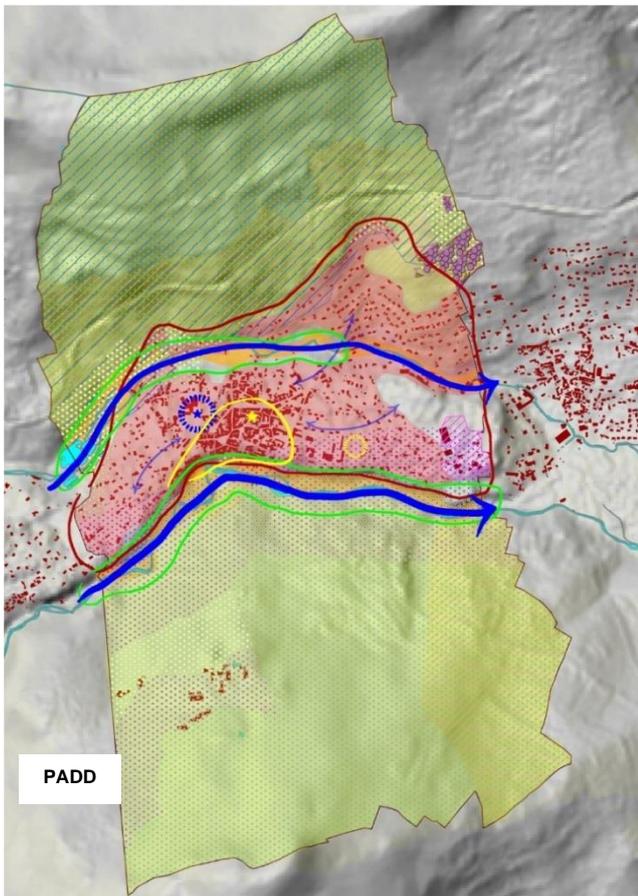
Le PLU définit 3 types de zones agricoles.

- Les zones A sont des zones agricoles inconstructibles où toute nouvelle construction est interdite, ce qui stoppe le mitage des paysages.
- Les zones Ac sont spécifiquement dédiées au développement des exploitations agricoles (en terme de bâtiments nécessaires à leur activité). Elles permettent de regrouper les bâtiments agricoles, évitent le mitage des paysages, préservent la qualité agronomique des sols.
- Les zones Av correspondent aux zonages viticoles AOC.

Les zones Uj réservés aux jardins contribuent également à mettre en valeur les différentes filières du territoire.

Les grands espaces naturels et paysagers de la commune (montagne de la Serre, vallée de la Veyre, vallée de la Monne, puy de Peyronère) sont concernés par des zonages naturels N et agricoles (essentiellement inconstructibles). Des Espaces Boisés Classés viennent conforter la préservation des Trames Vertes.

Le règlement des zones Ud (centre ancien) et Up (patrimoine) vise un équilibre entre préservation et adaptation aux besoins actuels. -



Explication des zonages et traductions réglementaires

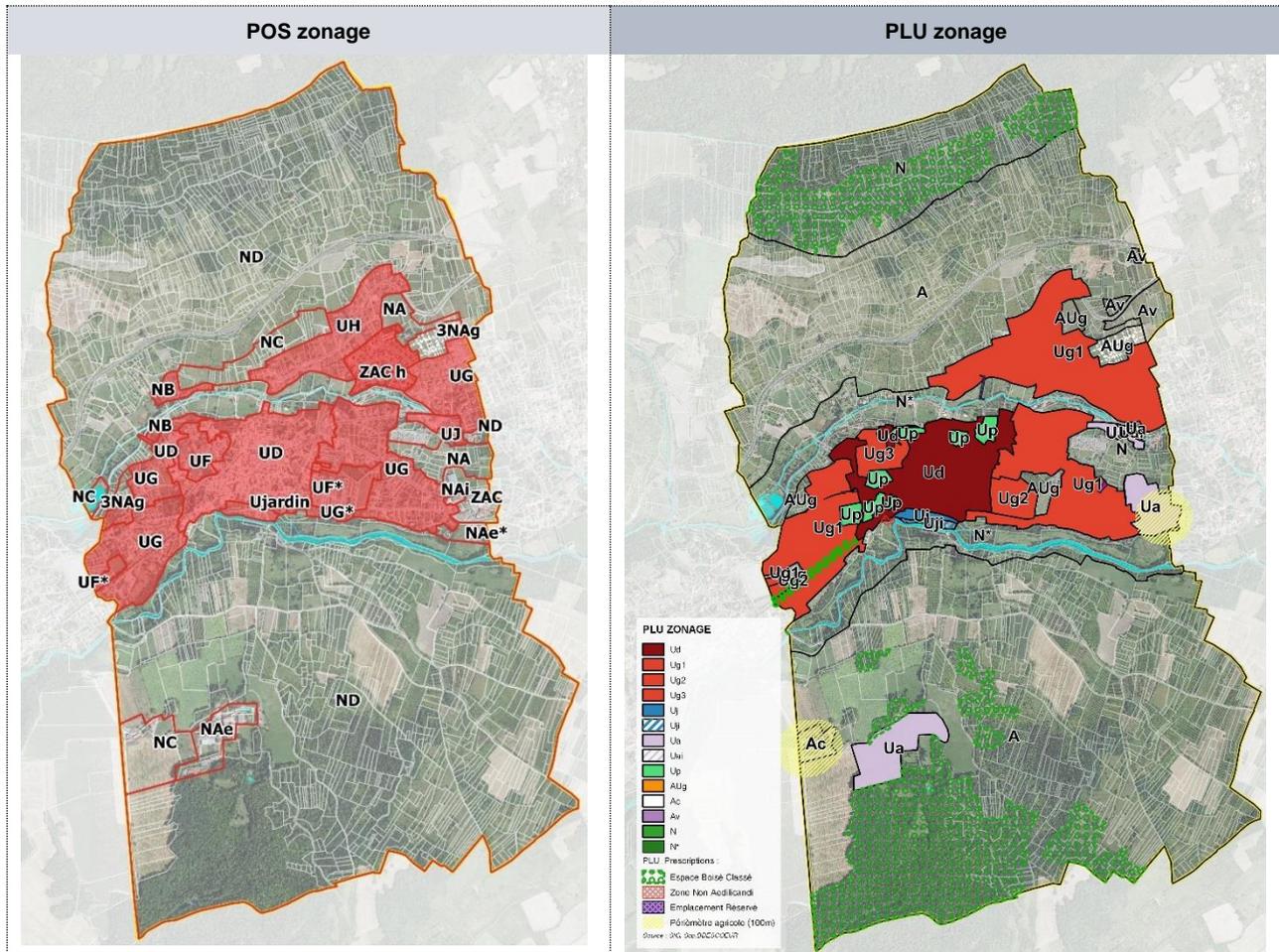
1/ comparaison de la nature des zonages

POS			PLU		
ZONES URBAINES	UD	zone de centre ancien dans laquelle Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations	ZONES URBAINES	Ud	zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
				Up	propriétés foncières anciennes, situées en centre bourg, constituées d'éléments patrimoniaux intéressants (architecture bourgeoise ancienne entourée de parcs arborés et jardins d'agrément) à préserver.
	UF	zone d'extension de centre. Elle est destinée à des programmes d'habitats collectifs de densité moyenne et des activités tertiaires (commerce, services enseignement).		Ug	destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.). Trois sous-secteurs sont définis : Ug1, Ug2, Ug3. Ils se distinguent par des hauteurs différentes.
	UG	se situe principalement en périphérie immédiate des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée			
	UH	se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol très modérée.			
ZONES URBAINES	UJ	destinée aux activités de toutes natures, à l'exception des industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions excessives.	ZONES URBAINES	Ua Uai	La zone Ua est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). Le sous secteur Uai rappelle la présence du risque inondation (lié au PPRNpi de la Veyre).
	Ujardin	zone non urbanisable où la préservation des jardins maintient la qualité paysagère du site.		Uj Uji	La zone Uj est une zone de jardins où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés. Le sous secteur Uji fait référence au risque d'inondation (PPRNpi Veyre).
	UZ	zone de transition qui Intègre le plan d'aménagement de la zone 2-A .C. de MASSAGNAT. Ce secteur est entièrement urbanisé par l'habitat collectif ou individuel.			
ZONES NATURELLES	NA	zone qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réutilisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.	ZONES NATURELLES	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUG
	NAe	zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation adaptée à l'extension de fa vocation existante du site a été décidés.			
	NAg	insuffisamment équipées pour permettre une utilisation Immédiate mais leur urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par fa règlement. Elles sont destinées à devenir zone UG.			
	NAI	zone Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation sous forme d'activités de toutes natures hormis les constructions à usage industriel a été décidée.			
	NB	zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.	ZONES AGRICOLES	A Ac Av	<p>La zone A est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains.</p> <p>Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.</p> <p>Le secteur Av est réservé à la culture viticole qualifiée AOC. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à la construction des bâtiments nécessaires à l'activité viticole et à l'édification des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>
	NC	zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.			
	ND	zone, à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques naturels, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.			

PLU

2/ Les zones URBAINES

Données générales : Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.



D'une façon générale, les zonages urbains ne subissent pas de modifications majeures. Le futur PLU s'appuie sur les enveloppes urbaines existantes. Les changements notables concernent :

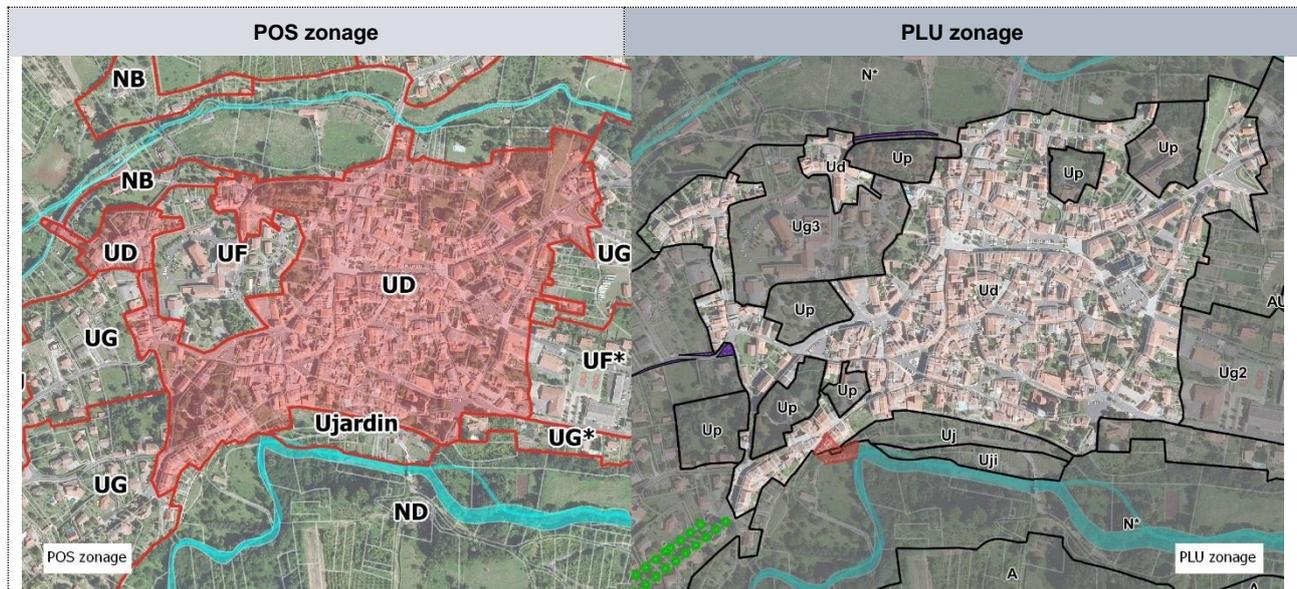
- L'introduction de zones patrimoniales Up en centre ancien ;
- La suppression de certaines zones NB.

En application de la loi SRU, les zones NB n'existent plus. La Loi ALUR recommande une redistribution de ces secteurs soit en zones urbaines soit en zones agricoles ou naturelles. Les zones NB du POS, considérées comme trop éloignées des enveloppes urbaines et pas assez dense pour être identifiées en zone urbaine, sont déclassées au futur PLU en zones naturelles/agricoles selon le secteur où elles se situent.

2.1/ La zone Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

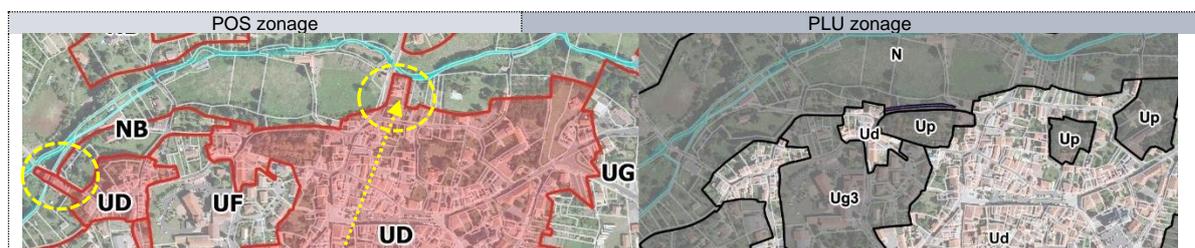


Le POS identifiait une unique zone UD sur le bourg ancien comprenant le cœur historique et ses faubourgs. Le PLU conserve ce principe et propose une zone **Ud quasi-identique**. Les modifications apportées au zonage Ud ne sont pas de nature à changer le principe de centre bourg et concernent :

- **Quelques surfaces à la marge** de la zone UD, en contact avec la zone naturelle de la Veyre, ont été **déclassées**.

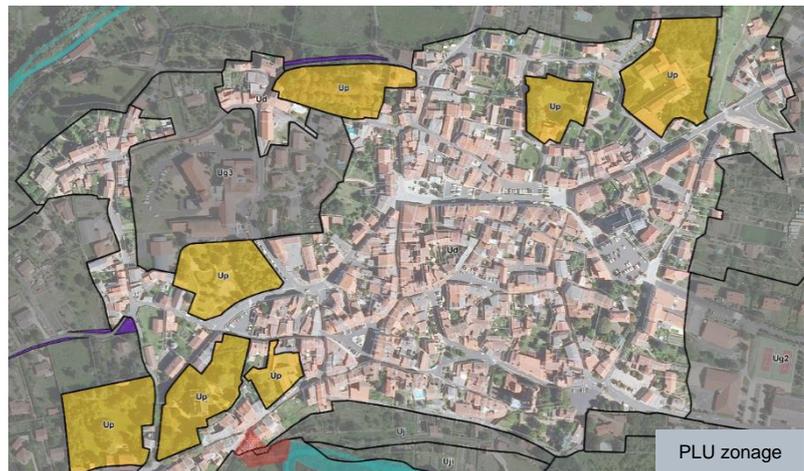
Plusieurs raisons justifient ces modifications :

- la volonté de re-délimiter la zone de centre ancien et l'espace réservé au corridor écologique de la vallée de la Veyre ;
- la volonté de marquer la fin de l'urbanisation pour garantir un espace de liberté à la rivière.
- ces parties sont considérées comme déconnectées de l'enveloppe du bourg centre, sont souvent architecturalement postérieures. Leur implantation dans la vallée, les rattache plus à un zonage naturel.
- Les marges nord du bourg centre sont marquées par la présence potentielle de zones humides.



- **L'introduction de zones patrimoniales Up** dans l'enveloppe Ud.

Plusieurs domaines ou grandes propriétés foncières constituées de constructions anciennes et architecturalement intéressantes entourées de leurs parcs et jardins, sont identifiés en zone Up. L'objectif est surtout de flécher ces sites sensibles et de préserver leurs patrimoines. Voir plus loin.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances. Le PLU définit des zones spécifiquement dédiées à ces vocations.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances. Le PLU définit des zones spécifiquement dédiées à certaines de ces vocations (agricole, activités, loisirs...).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. - Les campings, stationnements et garages collectifs de caravanes. 	<p><i>Ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaite conserver ces principes. Le terme « garages » assimilable à entrepôt est supprimé car le souhait du PLU n'est pas d'interdire les entrepôts en zones urbaines.</i></p>
ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (garage) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	<p>Au regard de la vocation de la zone, il est nécessaire de permettre la construction des cabanes des jardins, des locaux techniques pour les piscines... Cependant, au regard de la qualité patrimoniale, paysagère et vernaculaire du centre bourg, ces constructions doivent rester de taille modeste et leur nombre restreint (éviter les abus comme la multiplication de cabanes juxtaposées dissimulant des constructions à vocation d'habitation). <i>Article modifié pour approbation pour une réponse plus adaptée aux besoins d'aujourd'hui et notamment la taille des véhicules actuels.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'habitat collectif de plus de 5 logements, sous condition de comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 20% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée. 	<p>Cette règle permet de consolider la volonté de mixité sociale. Elle concerne aussi bien les projets de constructions neuves, de restructuration lourde ou de changement de destination.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général. 	<p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.</i></p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</p> <p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</p> <p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
2 - Voirie	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	

<p>1 - Eau Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	
<p>Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents <i>gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<p>2 - Assainissement -Eaux usées</p>	<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de <i>l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires)</i> et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication). Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</p>
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de <i>l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires)</i> et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication). Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</p>
<p>-Eaux pluviales</p>	<p><i>Afin de ne pas gêner la gestion des réseaux d'eaux pluviales, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation est demandé. Ce principe vise à interdire l'implantation de construction sur le passage.</i></p>
<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau</p>	<p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement. De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</p>
<p>3 – Réseaux secs</p>	
<p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.</p>	<p>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</p>
<p>4 – Déchets</p>	
<p>Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>	<p>Pour opter vers une démarche environnementale optimale. le paragraphe sur les déchets est supprimé car relevant d'autres réglementation</p>
<p>ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	
<p>Non fixées.</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</i></p>
<p>ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées : - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées, - ou avec un retrait de 0 à 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 3 m.</p>	<p>Afin de conforter et préserver les fronts de rues tout en permettant différentes options d'implantations.</p>
<p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p>	
<p>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</p>	<p>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles. Afin de conforter et préserver les fronts de rues.</p>
<p>- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 15m par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle.</p>	<p>Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre maison d'habitation.</p>
<p>- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1m.</p>	<p>Ce principe a pour objectif de rationaliser les espaces.</p>
<p>- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</p>
<p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.</p>	<p>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</p>
<p>Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.</p>	<p>Afin d'obtenir des niveaux compatibles sur le plan technique, le règlement rappelle qu'il est important d'avoir un écart correct pour un bon écoulement des eaux ainsi que pour une parfaite accessibilité.</p>
<p>ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour les parties de constructions ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.</p>	<p>Ce principe permet de respecter l'urbanisme des bourgs anciens, de pousser la densité, et de répondre aux logiques de construction de développement durable. De plus, la constructibilité des petits terrains s'en trouve renforcé.</p>
<p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p>	<p>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</p>

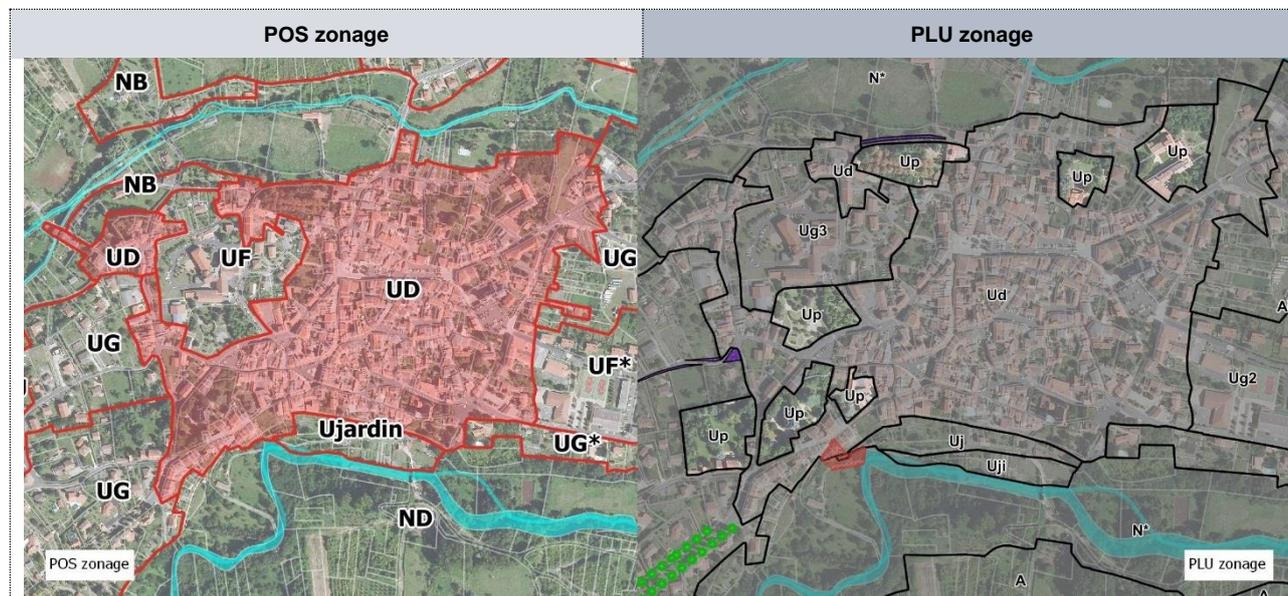
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	
- Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m.	Pour éviter de bloquer certains projets, et répondre aux besoins d'habiter.
- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.	Objectif : ne pas implanter en limite pour éviter les nuisances vis à vis des voisins.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m.	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	Pour laisser libre les possibilités et pousser les densités.
ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée	La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.
ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder :	Pour conserver une cohérence urbaine.
- 12 m sur une verticale donnée.	
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) : 2-10 2.50m à l'égout de la toiture.	Hauteur modifiée pour répondre aux standards de construction.
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.	Pour permettre la mise en place des Grenelles.
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.
- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum.	Pour une cohérence urbaine. Les pentes sont en % pour conserver une cohérence entre les règlements d'urbanisme successifs (POS-PLU).
- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé.	Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre. Et répondre aux besoins d'habiter, pousser la densité (avec de petites annexes et extensions).
- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.	Pour répondre aux nouveaux besoins des logements, et faciliter la mise en place des Grenelles (ruissellement pluvial). La fin de l'alinéa est supprimée conformément à l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme. Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées de fait, par les Grenelles.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.	
- Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci pourra se faire à l'identique.	Pour ne pas bloquer des restaurations.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).	Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :	Pour une continuité avec l'existant (murs) et faciliter l'intégration de la nature en ville.
- soit un mur plein d'1.80m maximum.	
- soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.	
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	Pour répondre à d'éventuels problèmes techniques.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée.	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites. Le règlement ne pouvant pas imposer la nature des matériaux
ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT	

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	Ces places sont exigées pour éviter que les espaces publics ne deviennent des lieux de stationnement récurrents.
- Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement.	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.	Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage. Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement. <i>Le règlement Ud ne gêne pas les possibilités d'évolution du bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée.</i>
ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	Pour des raisons de qualité paysagère, mais également de santé de l'homme (plantes allergisantes) <i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale.</i> <i>Ce principe a pour objectif d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels ; de conforter les trames vertes.</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	<i>Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.</i>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	<i>Afin de ne pas bloquer le souhait d'une densité plus élevée, et d'être conforme avec la Loi ALUR.</i>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ud15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles.
ARTICLE Ud16 – 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.	Pour permettre la mise en place des Grenelles.

2.2/ La zone Up

La zone Up cible des propriétés foncières anciennes, situées en centre bourg, constituées d'éléments patrimoniaux intéressants (architecture bourgeoise ancienne entourée de parcs arborés et jardins d'agrément) à préserver.

7 sites sont identifiés. Leur identification s'est basée tant sur les valeurs patrimoniales (étude historique, architecturale) des sites que sur leurs valeurs environnementales («poumons» verts intra muros participant à enrichir la trame verte et améliorer la qualité du cadre de vie et de la santé).

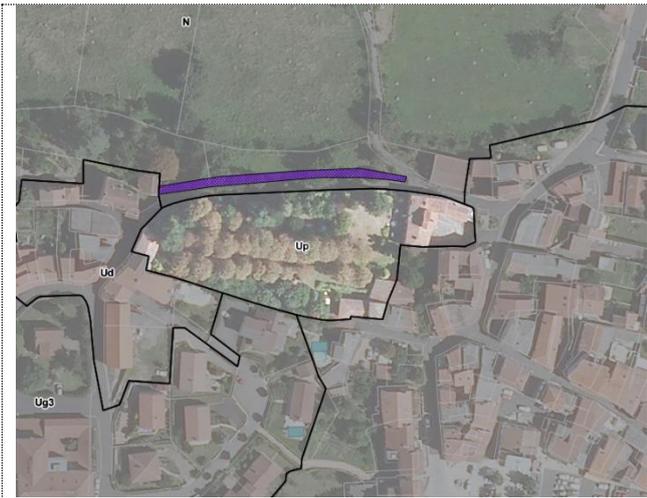


Zooms sur les secteurs Up



Plusieurs propriétés privées sont concernées. Les constructions sont anciennes, d'époques différentes, et entourées ou adossées à des parcs arborés, des jardins d'agrément.





Parc communal situé en centre bourg et en continuité des équipements publics d'intérêt général (maison de retraite).



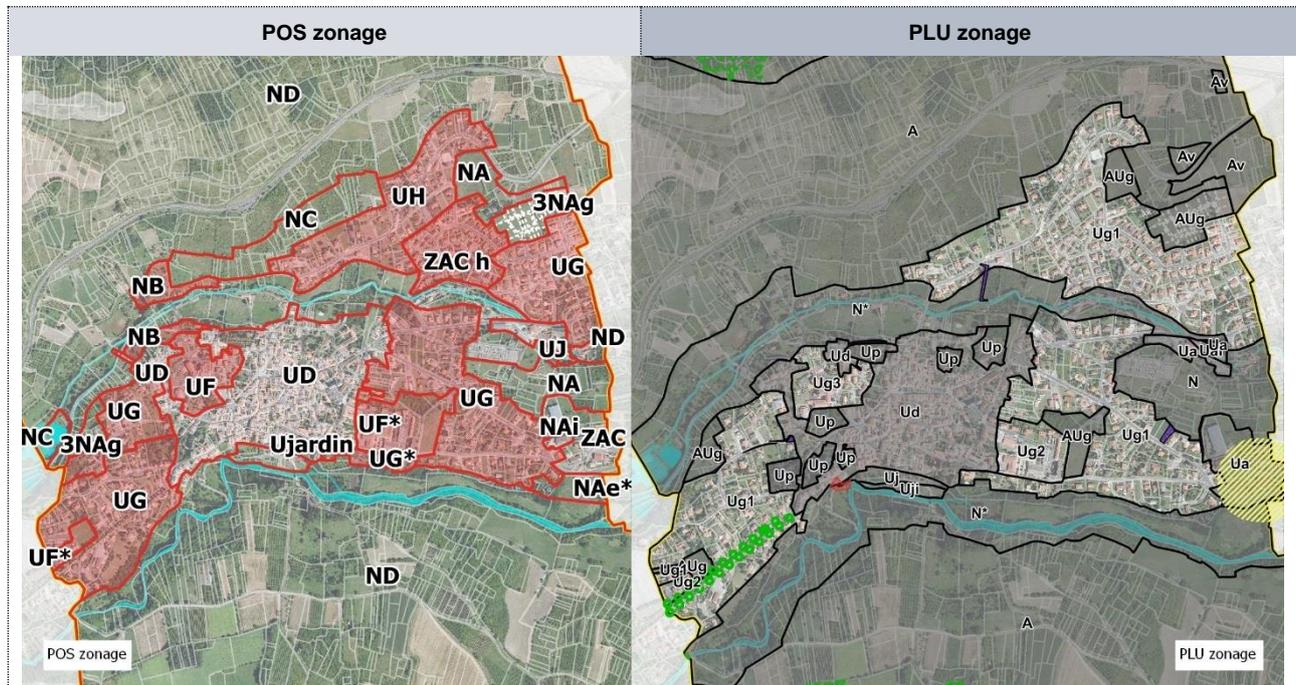
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Up1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions indépendantes à usage d'habitation, agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. - Les campings, stationnements et garages collectifs de caravanes. 	<p><i>Ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaitait conserver ces principes.</i></p>
ARTICLE Up2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments sous réserve que ce changement ne compromette pas la qualité paysagère du site. 	<p>Toutes les constructions nouvelles sont interdites mais il faut donner la possibilité à l'existant de continuer à vivre, à évoluer.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à la condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (garage) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	<p>Au regard de la vocation de la zone, il est nécessaire de permettre la construction des cabanes des jardins, des locaux techniques pour les piscines... Cependant, au regard de la qualité patrimoniale, paysagère et vernaculaire du centre bourg, ces constructions doivent rester de taille modeste et leur nombre restreint.</p> <p><i>les alinéas concernant les annexes sont modifiés pour une meilleure adaptation. Une surface de 10m² pour les garages n'apparaît pas adéquate pour les véhicules actuels</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général. 	<p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.</i></p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Up3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</p>
<p>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.</p>	<p>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</p>
2 - Voirie	
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	<p>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</p> <p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
ARTICLE Up4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	
<p>Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p>
2 - Assainissement	
-Eaux usées	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>
-Eaux pluviales	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.</p>	
3 – Réseaux secs	

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.
4 – Déchets	
Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.	Pour opter vers une démarche environnementale optimale, le paragraphe sur les déchets est supprimé car relevant d'autres réglementation
ARTICLE Up5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.
ARTICLE Up6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées : soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées, Ou avec un retrait de 0 à 3m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 3 m.	Le principe est le même qu'en zone Ud pour une cohérence, compte tenu de leur situation.
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées : -Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.	Ce principe permet plus de densité notamment aux cas particuliers soumis à de plus fortes contraintes.
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1m.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
Nivellement : Les seuils des accès piétons et voitures au droit de l'alignement actuel ou futur des voies (ou au droit de la marge de recul imposée), doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.	Afin d'obtenir des niveaux compatibles sur le plan technique, le règlement rappelle qu'il est important d'avoir un écart correct pour un bon écoulement des eaux ainsi que pour une parfaite accessibilité.
ARTICLE Up7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour les parties de constructions et les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...) ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées : En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.
Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m.	Pour éviter de bloquer certains projets, et répondre aux besoins d'habiter.
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.	Objectif : ne pas implanter en limite pour éviter les nuisances vis à vis des voisins.
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	Les exceptions sont données entre autre pour les extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
ARTICLE Up8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	
ARTICLE UI9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Up.
ARTICLE Up10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 12 m sur une verticale donnée.	respect de la silhouette du site patrimonial.
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...): 2-40 2.50m à l'égout de la toiture.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.	
ARTICLE Up11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter les talus ou les buttes.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour préserver la qualité patrimoniale du site et éviter de le dénaturer.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas	

d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.	
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en traitement de façades.	Pour éviter de dénaturer le site. Les menuiseries extérieures sont concernées.
- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum. - La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé. - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées. - Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci pourra se faire à l'identique.	
ARTICLE Up12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE Up13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	Les haies mono spécifiques sont interdites pour des raisons paysagères et de santé de l'homme.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	<i>Des plantations d'essences locales permettront une logique environnementale, une harmonie avec le site patrimonial.</i>
- Les plantations existantes de qualité (arbres à haut jet visible depuis le domaine public) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Afin de préserver les éléments arborés des parcs concernés, <i>lesquels, restant visible depuis l'espace public, participent pleinement à la qualité du cadre urbain (ombrage, fraîcheur, trame verte visible).</i>
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	<i>Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.</i>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Up14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	Pour être compatible avec la Loi ALUR.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Up15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	Pour permettre la mise en place des Grenelles.
Non réglementé.	
ARTICLE Up16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	

2.3/ La zone Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).



D'une manière générale, le principe de zones urbaines périphériques, moins denses que le centre ancien, est conservé. Le POS identifiait plusieurs types de zones urbaines périphériques :

- **UF** : zone d'extension de centre. Elle est destinée à des programmes d'habitats collectifs de densité moyenne et des activités tertiaires (commerce, services enseignement).
- **UG** : se situe principalement en périphérie immédiate des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée
- **UH** : se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol très modérée.
- **NB** : zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.

Les modifications du PLU concernent :

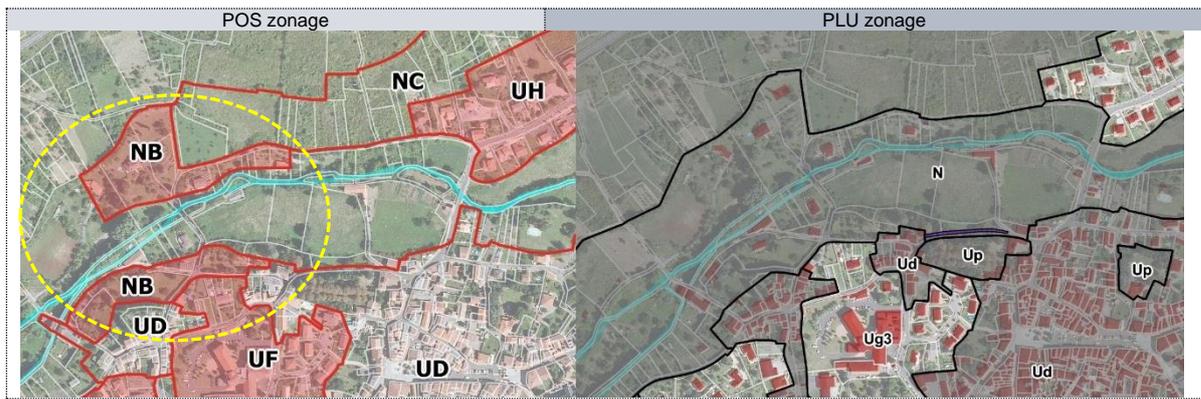
● La suppression de zones NB du POS.

En application de la loi SRU, les zones NB n'existent plus. La Loi ALUR recommande une redistribution de ces secteurs soit en zones urbaines soit en zones agricoles ou naturelles. Les zones NB du POS, situées de part et d'autre de la Veyre, ont été considérées comme trop éloignées des enveloppes urbaines et/ou pas assez dense pour être identifiées en zone urbaine. Ces secteurs sont déclassés au futur PLU en zones naturelles. Ce principe poursuit également d'autres objectifs : identifier la vallée de la Veyre, lui garantir un espace écologique, marquer la limitation de l'urbanisation en direction des espaces naturels de la Veyre, réduire les risques naturels (inondation) vis-à-vis des personnes et des biens ; ne pas augmenter les risques pour les constructions existantes concernées par cette contrainte.



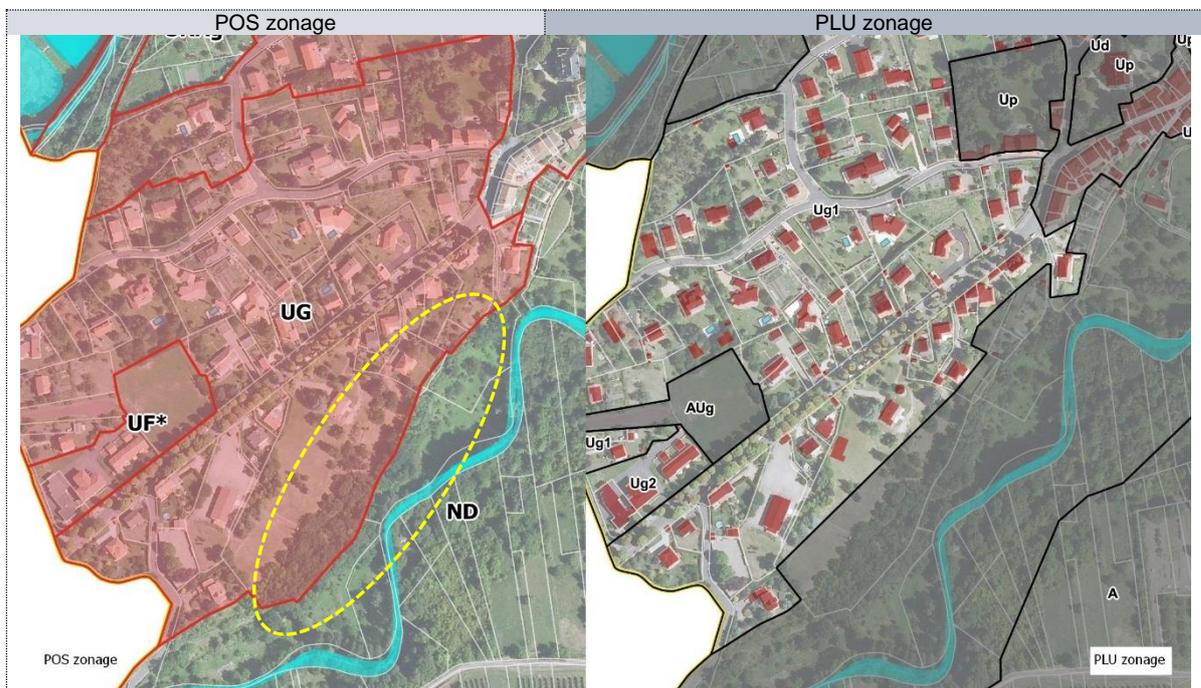
Ces secteurs, situés de part et d'autre de la vallée de la Veyre, sont constitués d'une urbanisation assez lâche (construction isolée sur de grandes superficies de terrain aménagés en jardin d'agrément). Ces espaces sont relativement bien végétalisés, ce qui facilite leur intégration dans le site et diminue l'impact paysager induit par l'urbanisation de ce secteur à une époque donnée.

L'objectif de la commune au travers du PLU n'est pas de poursuivre l'urbanisation de ce secteur, ni de renforcer son mitage.

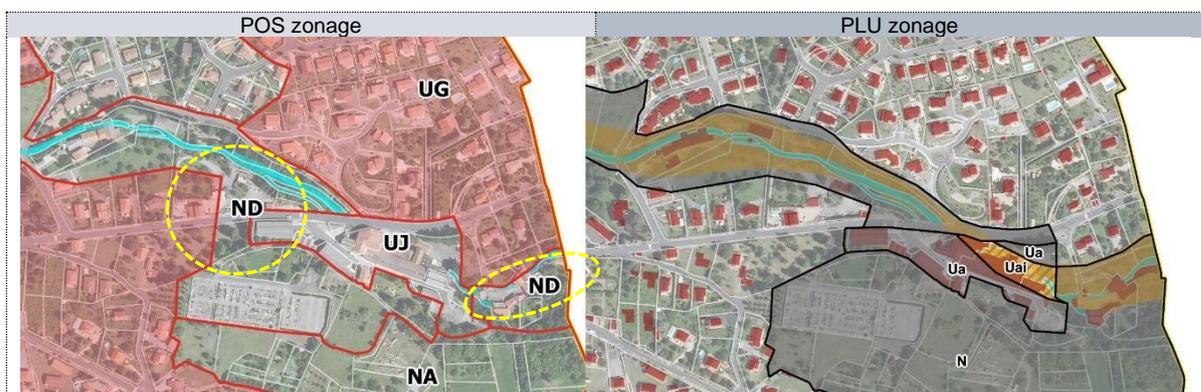


● Les limites de zonages entre POS et PLU sont quasi identiques. **Quelques modifications à la marge** sont opérées au PLU car l'objectif est de se limiter à l'existant.

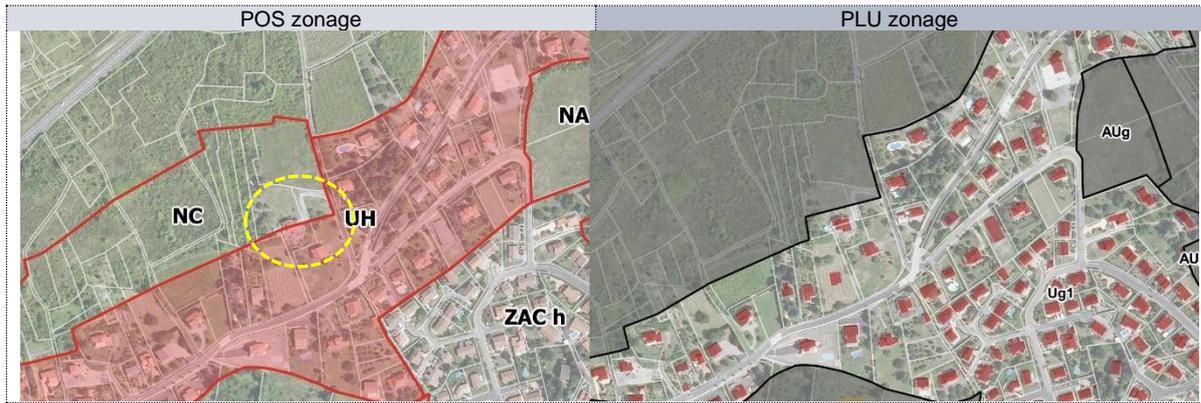
- Certains secteurs à la marge relevant plus de la zone naturelle (fonds de grands jardins privés, proximité de la Monne) ont ainsi été déclassés. Ainsi valorisés en zone N, ces espaces participent à marquer l'écrin de la vallée.



- Le PLU agrandi à la marge le zonage Ug pour régulariser un état de fait. Le zonage Ug se limite à la zone inondable.
- Pour réduire les risques liés à la zone inondable de la Veyre, le PLU déclassé quelques superficies (correspondant essentiellement à des fonds de jardin).



- Le PLU agrandi à la marge le zonage Ug pour régulariser un état de fait.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ug	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. L'ouverture et l'exploitation de carrières. Les nouvelles constructions à usage agricole, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. Les campings, stationnements et garages collectifs de caravanes. 	<p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaitait conserver ces principes. Le terme « garages » assimilable à entrepôt est supprimé car le souhait du PLU n'est pas d'interdire les entrepôts en zones urbaines.</i></p>
ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Toute opération d'habitat collectif de plus de 5 logements, sous condition de comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 20% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée. Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (garage) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général. 	<p>Cette règle permet de consolider la volonté de mixité sociale. Elle concerne aussi bien les projets de constructions neuves, de restructuration lourde ou de changement de destination.</p> <p>Au regard de la vocation de la zone, il est nécessaire de permettre la construction des cabanes des jardins, des locaux techniques pour les piscines... Cependant, au regard de la qualité paysagère de ces secteurs, ces constructions doivent rester de taille modeste et leur nombre restreint</p> <p>les alinéas concernant les annexes sont modifiés pour une meilleure adaptation. Une surface de 10m² pour les garages n'apparaît pas adéquate pour les véhicules actuels.</p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme</i></p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>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 accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</p> <p>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</p> <p>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</p> <p>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</p>
2 - Voirie	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
	Nécessité de répondre aux besoins des habitants.

<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les <i>différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</p> <p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</p>
<p>2 - Assainissement</p>	
<p>-Eaux usées</p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p>-Eaux pluviales</p>	
<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau</p>	
<p>3 – Réseaux secs</p>	
<p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	<p>Pour éviter les désordres aériens et nuisances visuelles. Pour une démarche environnementale optimale.</p>
<p>4 – Déchets</p>	
<p>Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.</p>	<p>Pour éviter les désordres visuels. Pour une démarche environnementale optimale.</p>
<p>ARTICLE Ug5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	
<p>Sans objet</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</i></p>
<p>ARTICLE Ug6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</p>	
<p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, - soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées, - soit avec un retrait minimum de 5m par rapport à l'alignement ou la limite de propriété. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture pleine. <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m. 	<p>Pour conserver une cohérence et une transition urbaine plus douce entre les zones de centre ancien et les zones résidentielles périphériques, les possibilités d'alignement ou de recul sont proposées.</p> <p>Le recul est légèrement supérieur à celui de la zone de centre ancien, respectant ainsi la trame déjà existante.</p> <p>Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</p> <p>Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article Ug12.</p> <p>La phrase suivante est supprimée « Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture pleine. » afin d'éviter une contradiction avec les dispositions de l'article 11 concernant les clôtures.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté. 	<p>Pour ne pas bloquer certains terrains. Ce principe permet plus de densité notamment aux cas particuliers soumis à de plus fortes contraintes.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique. 	<p><i>Afin de ne pas compromettre l'usage de la parcelle et du bâtiment existants.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1m. 	<p>Un retrait minimum de 1 m pour les cabanes de jardin vise en centre ancien à permettre tant une implantation proche de la maison, soit une implantation en fond de parcelle.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m. 	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</i></p>
<p>Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.</p>	<p><i>Afin d'obtenir des niveaux compatibles sur le plan technique, le règlement rappelle qu'il est important d'avoir un écart correct pour un bon écoulement des eaux ainsi que pour une parfaite accessibilité.</i></p>
<p>ARTICLE Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives 	
<ul style="list-style-type: none"> - Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum. 	<p>Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines de la commune.</p>



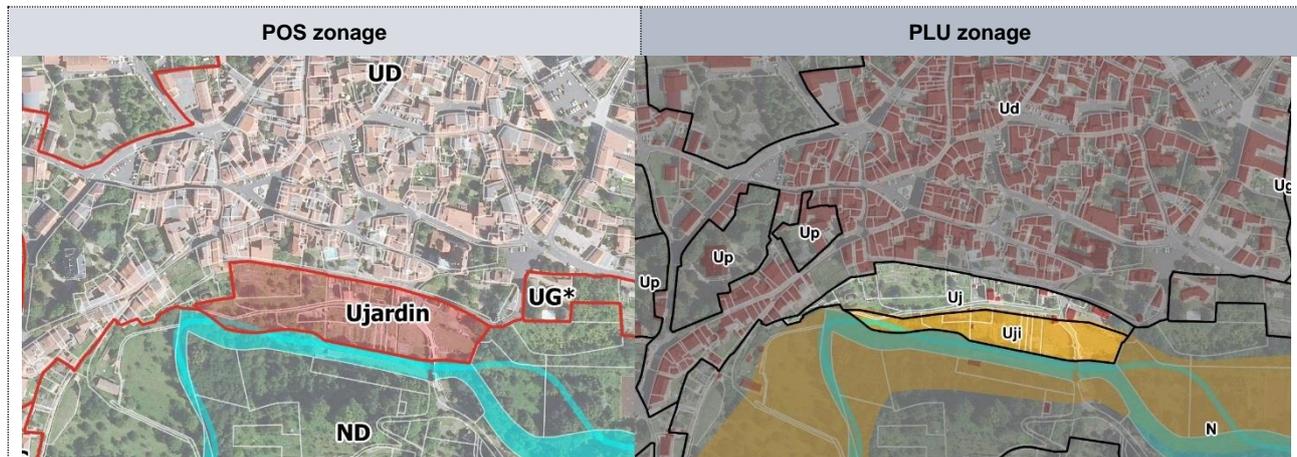
<p>Dependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique. 	Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...), la distance par rapport à la limite séparative pourra être réduite à 2 m. 	Pour éviter de bloquer certaines configurations de parcelle.
<p>Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.</p>	Objectif : ne pas implanter en limite pour éviter les nuisances vis à vis des voisins. Alinéa supprimé pour approbation. Les annexes doivent répondre aux règles générales (implantation en limite ou à 3m).
<ul style="list-style-type: none"> - Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m. 	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.
<p>ARTICLE Ug8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	
<p>Implantation libre.</p>	Pour laisser libre les possibilités et pousser les densités.
<p>ARTICLE Ug9 - EMPRISE AU SOL</p>	
<p>Sans objet.</p>	La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.
<p>ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ug1 : 8 m. - Ug2 : 12 m. - Ug3 : 14m. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) : 2-40 2.50m à l'égout de la toiture. 	<p>Cette hauteur correspond à celle du tissu existant. Ug1 correspond à des quartiers résidentiels. Ug2 cible des sites à vocation d'habitat collectifs et d'équipements. Ug3 correspond au site de la Maison de Retraite.</p>
<p>Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.</p>	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
<p>ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	Pour éviter les constructions sur talus.
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. 	Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.
<ul style="list-style-type: none"> - Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois. 	Pour répondre aux Grenelles tout en préservant les qualités urbaines.
<ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum. 	<i>Pour correspondre à l'ambiance générale de l'existant. Les pentes sont en degré pour conserver une unité identique à celle du POS et conserver ainsi une cohérence entre les documents d'urbanisme successifs.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé. 	<i>Pour répondre aux besoins. Pour permettre l'emploi du verre.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales. 	Pour répondre aux Grenelles.
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées). 	Pour ne pas dénaturer la qualité urbaine ni des bâtiments.
<p>Les façades en bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables sont autorisées.</p>	Pour répondre aux Grenelles.
<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. 	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.
<p>Les clôtures sur rue seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. - soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales. <p>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. 	Pour conserver et conforter une continuité et une cohérence urbaine.

- soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales.	
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	Pour répondre à des problèmes techniques.
ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	Ces places sont exigées pour éviter que les espaces publics ne deviennent des lieux de stationnement récurrents.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m ² de surface de plancher	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	Pour préserver la qualité paysagère des zones bâties. <i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.	Ce principe permet de favoriser la défragmentation du territoire, le libre déplacement de la faune.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	<i>Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.</i>
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	Cet EBC concerne en zone Ug, la double allée de Marronniers (rue des Marronniers).
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	Pas de Cos, afin de pouvoir pousser la densité plus loin et répondre à la Loi ALUR.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ug15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	
ARTICLE Ug16 – 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.	Pour permettre la mise en place des Grenelles.

2.4/ La zone Uj / Uji

La zone Uj est une zone de jardins où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés.

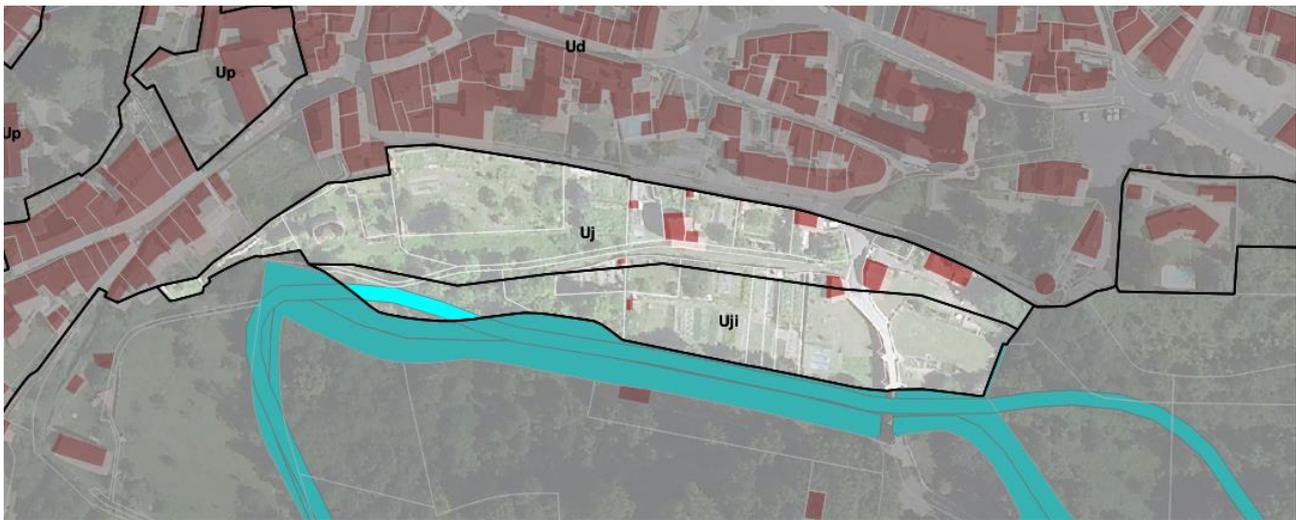
Le sous secteur Uji fait référence au risque d'inondation (PPRNPI Veyre). Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPI de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPI annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.



Le PLU reprend le principe de la zone jardin définie au POS et l'adapte à la marge.

Les zones Uj et Uji concernent une partie des espaces de jardins potagers situés sous le glacis du bourg ancien. Ils participent à la mise en valeur des abords de la vieille ville et de la rivière, en créant un espace tampon, naturel.





Quelques constructions existent dans les zones Uj. Celles-ci sont essentiellement d'anciennes tanneries, abandonnées, reconverties en cabanes de jardin.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uj	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Uj1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	<p>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerces, d'artisanat, forestier ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. 	<p>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - La transformation de cabane de jardin en garage. 	<p>Pour éviter les détournements et garantir la vocation de la zone à usage de jardins potagers.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. - Les campings, stationnements et garages collectifs de caravanes. 	<p>Ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaitait conserver ces principes.</p>
ARTICLE Uj2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Les cabanes de jardins ou abris de 20 m² maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	<p>L'objectif de la zone Uj est de conforter et valoriser la vocation de jardins, de maraichage de ces secteurs. Les constructions éventuelles doivent avoir un lien direct à cette vocation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - En secteur Uji : les cabanes de jardin de 7 m² sous condition d'une superficie de terrain d'au moins 150 m² et sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	<p>Pour limiter les risques en secteur inondable. Pour une compatibilité avec le PPRN Pi Veyre.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général. 	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Uj3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite.</p> <p>Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.</p>	<p>Ces principes visent à préserver la qualité et la vocation jardinée des sites.</p>
ARTICLE Uj4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>Sans objet</p>	<p>Toute construction étant interdite (à l'exception des constructions liées à la vocation de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés. Ces fonctions ne sont pas utiles à la zone.</p>
ARTICLE Uj5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
<p>Sans objet</p>	<p>Sans objet, car ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.</p>
ARTICLE Uj6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
<p>Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 3m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle</p>	<p>Afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.</p> <p>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</p>

générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1 m.	
ARTICLE Uj7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Souhaitez-vous réglementer cet article ? Si oui, proposition suivante.
Les constructions doivent être édifiées Soit en jouxtant une limite séparative Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum.	<i>L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 3m, afin de conserver le caractère paysager des jardins potager.</i>
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1 m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE Uj8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains.</i>
ARTICLE Uj9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	<i>Vue la faible emprise des constructions autorisées, cet article ne mérite pas d'être renseigné.</i>
ARTICLE Uj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder 2.10 m sur une verticale donnée.	Cette hauteur devrait suffire pour répondre aux besoins tout en respectant le contexte environnant. Cette hauteur correspond à des constructions d'un unique niveau. L'objectif est de préserver la qualité des sites et conforter l'image des jardins potagers.
Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.	
ARTICLE Uj11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter la formation de talus ou buttes.
Les façades et couvertures bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	Pour conserver une certaine qualité des sites.
ARTICLE Uj12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	<i>Le stationnement ne peut être que temporaire Il n'a pas été utile de réglementer cet article</i>
ARTICLE Uj13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans objet.	Pour laisser libre les choix de plantations conformément à la vocation de la zone.
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Uj14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	Pour être compatible avec la Loi ALUR.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Uj15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	
ARTICLE Uj16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en œuvre des Grenelles.</i>

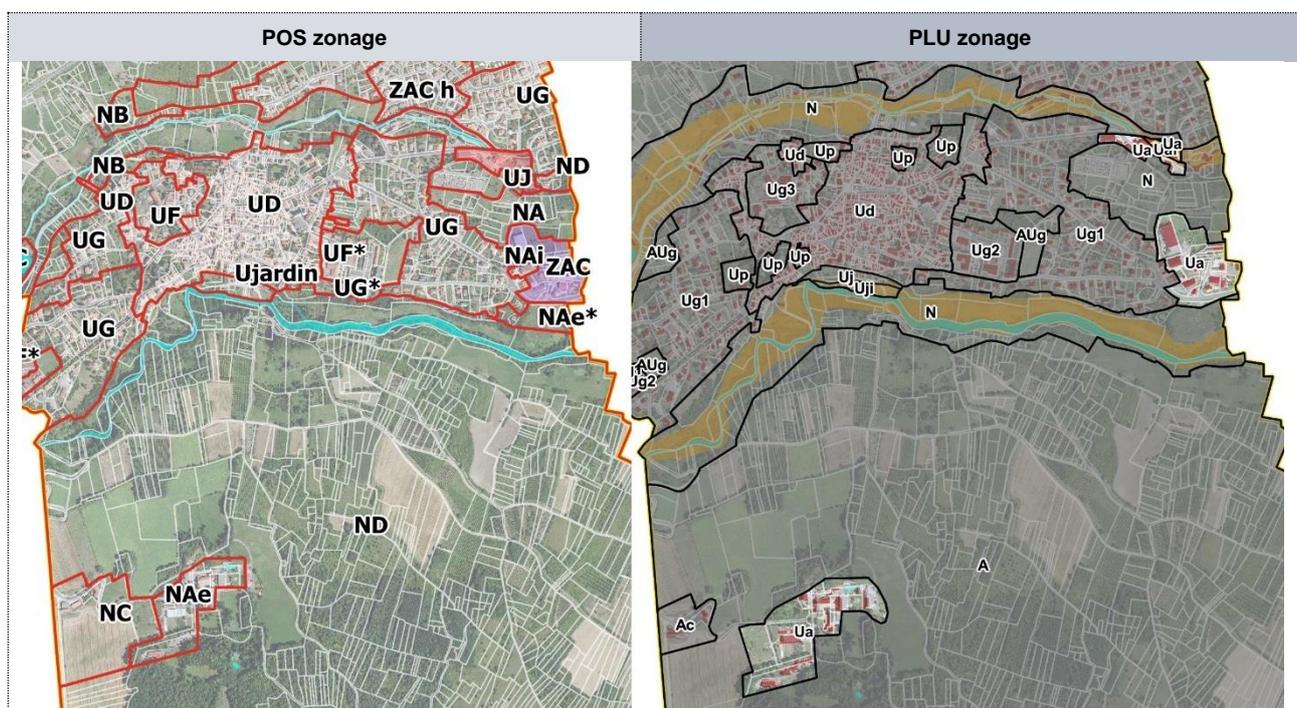
2.4/ La zone Ua / Uai

La zone Ua est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).

Le sous secteur Uai rappelle la présence du risque inondation (lié au PPRNPi de la Veyre). Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

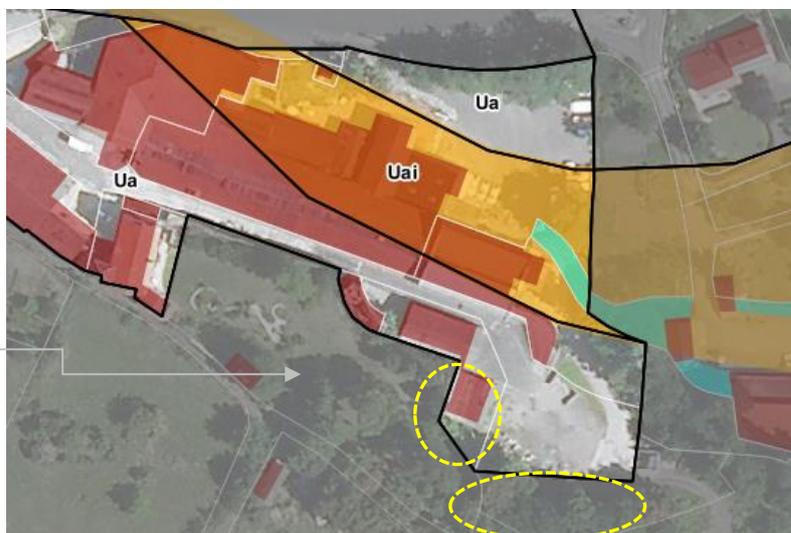
Le PLU identifie 3 sites existants.

- Un site artisanal dans la vallée de la Veyre,
- Une zone d'activités (vers la vallée de la Monne),
- Le site du Marand dans la partie sud de la commune.



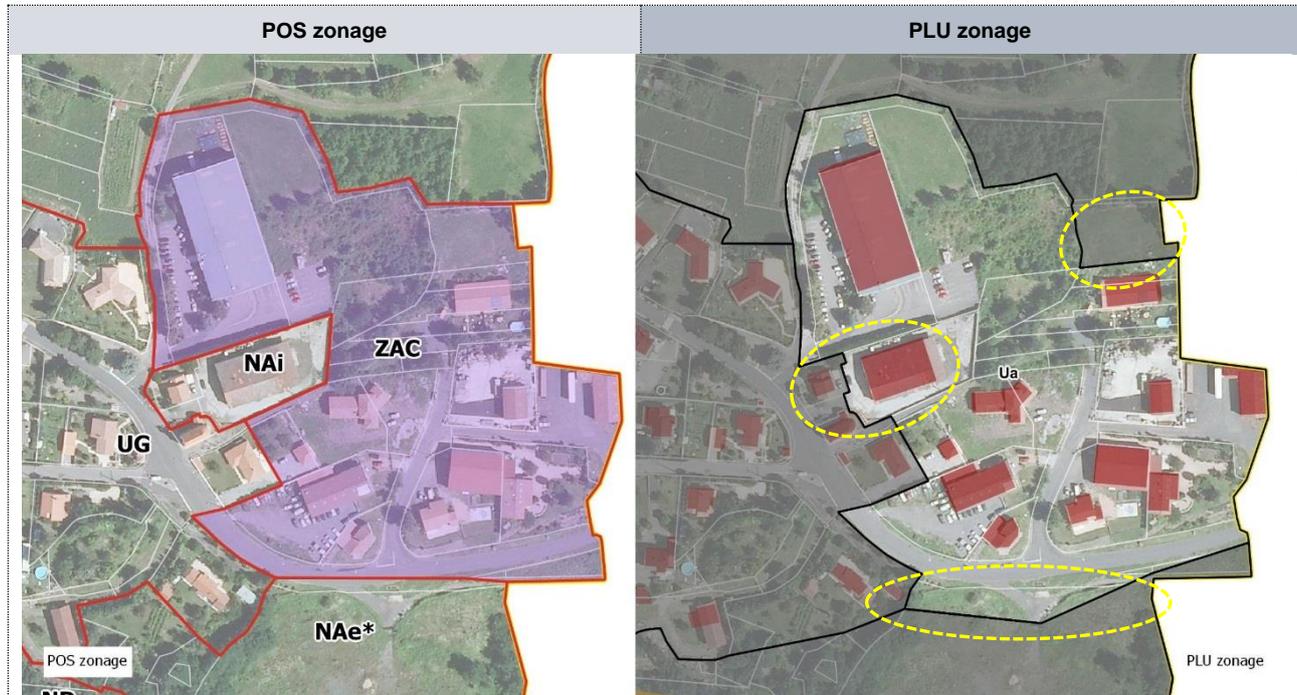
● **Le site artisanal dans la vallée de la Veyre** : la zone UJ du POS devient Ua au PLU, avec une mention spécifique Uai faisant référence à la présence du risque inondation de la Veyre. Le zonage est repris à l'identique car il se limite au site existant, à l'exception de 2 points :

- 1 construction existante est régularisée et intégrée au zonage Ua.
- Un fond de parcelle est déclassé.



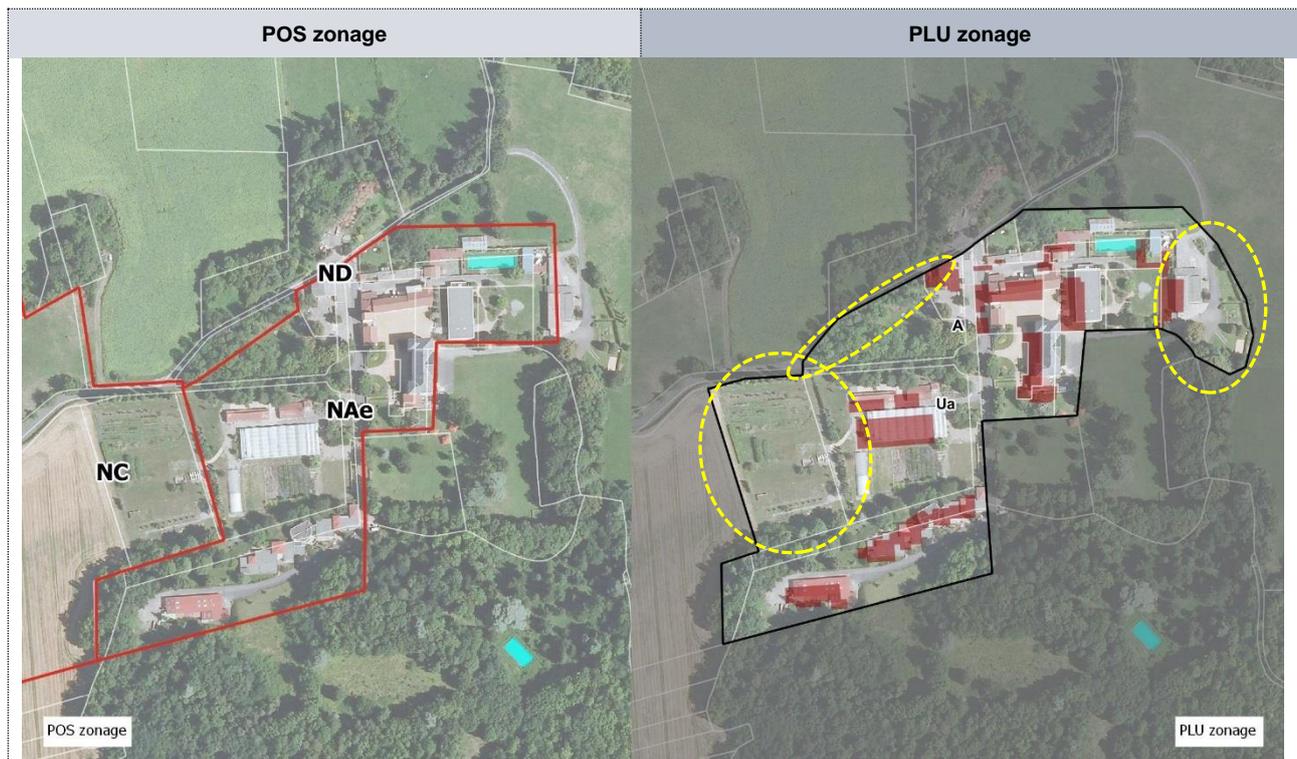
● A proximité de la vallée de la Monne, **la zone d'activités** est classée en Ua au PLU. Les limites de zonage Ua englobent l'ancien zonage ZAC du POS ainsi que la zone NAI (zone d'urbanisation future à vocation d'activités) et sont modifiées quelque peu à la marge :

- Des constructions existantes ayant une vocation d'activités sont rattachées à la zone (NAi du POS).
- Un terrain au nord-est est supprimé de la zone au profit de la zone naturelle N.
- Au sud, la zone est légèrement agrandie (sur d'anciennes surfaces NAE* du POS). L'objectif de la Commune est à terme d'aménager ce site (sanitaires, aire de jeux pour enfants, ...).



● **Le domaine du Marand** dans la partie sud de la commune.

Le PLU propose une zone Ua, calée sur la zone NAE du POS. Les limites de zonages sont réadaptées à l'activité actuelle du site (régularisation de constructions existantes, aménagements et espaces paysagers, ...).



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua	Traductions réglementaires
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ua1 - SONT INTERDITS	
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.
- Les nouvelles constructions à usage agricole et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ua, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Secteur Ua-i : Toutes constructions nouvelles ou extensions à quelques usages que ce soit.	Il s'agit d'un petit secteur de la zone des Papetiers, situé en zone inondable de la Veyre, déjà saturé. Cette phrase peut empêcher la reconstruction.
ARTICLE Ua2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve d'être liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.	L'objectif est d'interdire la vente des constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, à des personnes qui n'ont pas de lien avec ces activités. Il n'est pas souhaitable de voir s'implanter des vocations d'habitat dans ces zones réservées à l'artisanat et à l'industrie.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage industriel existantes sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée.	L'installation reste assujettie à des conditions en lien avec la santé de l'homme et l'environnement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.	
- La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques.	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ua3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.
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.	Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre gêne à la circulation publique.	L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.
2 - Voirie	
Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.	
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE Ua4 - DESSERTÉ PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.
2 - Assainissement	
-Eaux usées	Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.	
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
-Eaux pluviales	
Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau	

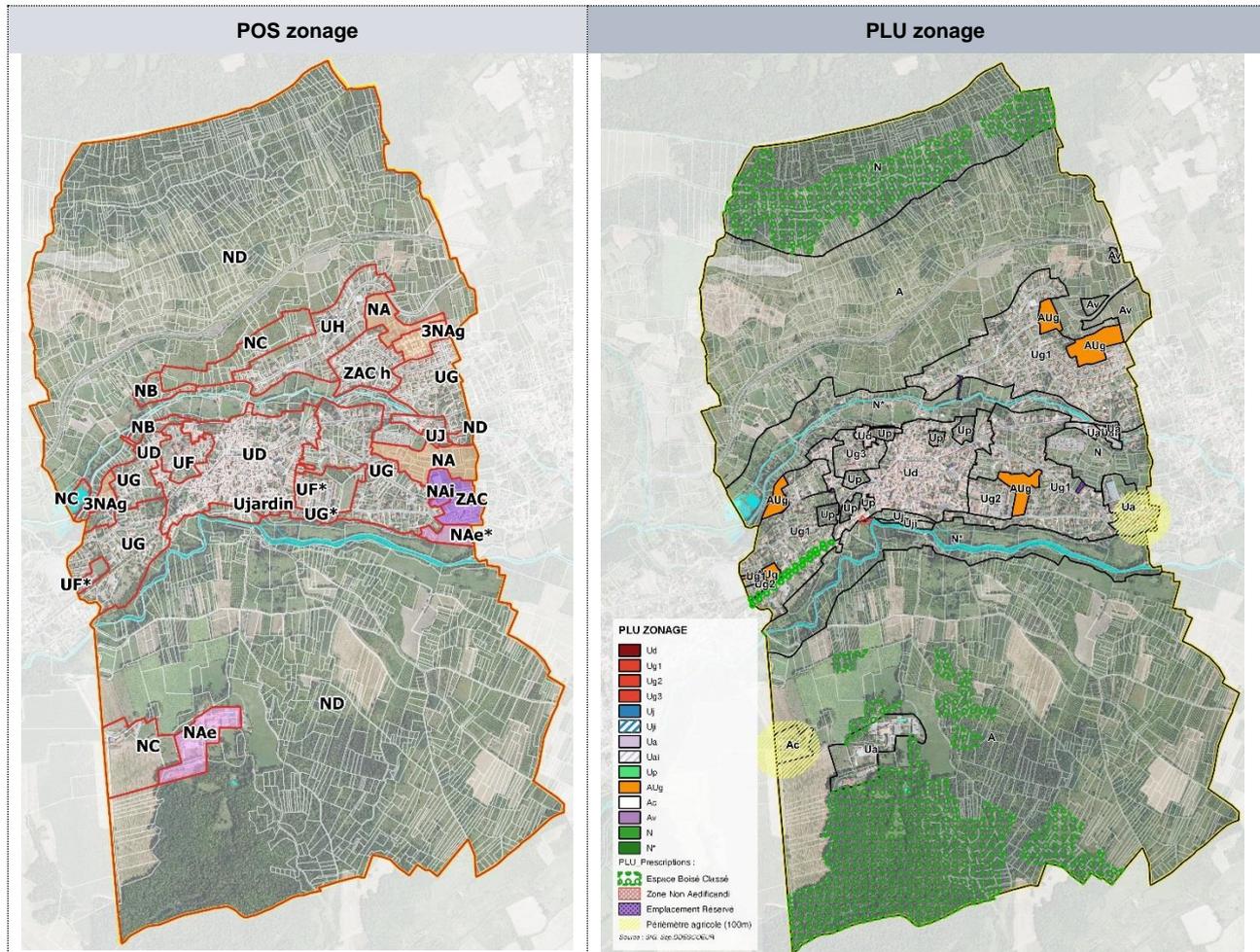
collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement dès lors qu'ils seront situés à un niveau inférieur à la voirie.	Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.
3 – Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	
4 – Déchets Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.	
ARTICLE Ua5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	<i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i>
ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	<i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée.</i>
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté	<i>Pour ne pas bloquer certains terrains.</i>
En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	<i>Afin de ne pas compromettre l'usage de la parcelle et du bâtiment existants.</i>
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum d'1 m.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.</i>
Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	
ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum d'1 m.	<i>Les exceptions sont données pour la reconstruction de bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ui.</i>
ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	
ARTICLE Ua10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 12 m.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m.	

Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.	
ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter les constructions sur talus ou butte.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère.
- Les toitures terrasses ou végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère.
- Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits.	
- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés.	
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).	
- Les bardages translucides sont autorisés.	
- L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.	
- Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, seront plantées. Elles pourront être doublées d'un treillis soudé à trame rectangulaire verticale d'une hauteur maximum de 2 m.	Afin de réduire les impacts paysagers et de santé <i>de l'homme</i> .
ARTICLE Ua12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.	<i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).</i>
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités :	<i>Pour les autres constructions, il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.</i>
* de moins de 200m ² de surface de vente : 1 place pour 25m ²	
* Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m ² de surface de plancher	
ARTICLE Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	Cet article fixe les obligations imposées aux <i>constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	Il est rappelé que doivent être utilisées <i>prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.	Ce principe a pour objectif - <i>d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.</i> - <i>de conforter les trames vertes.</i>
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	Pour limiter les allergies, améliorer la santé de <i>l'homme, préserver la biodiversité.</i>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Sans objet.	Pour permettre plus de densité. Pour éviter de bloquer des projets à venir.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ua15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il <i>n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>
ARTICLE Ua16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il <i>n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>

3/ Les zones d'Urbanisation FUTURE

Les zones d'urbanisation future peuvent concerner toutes les vocations (habitat, économie).

Le POS actuel définit plusieurs zones d'urbanisation future à court / moyen terme (NAg, NAe) et à long terme (NA). Certaines sont principalement à vocation d'habitat (NAg, NA), d'autres sont réservées à l'aménagement d'équipement d'intérêt général (NAe) ou d'activités (NAi).



Le futur PLU conserve le principe de réserves foncières autour du centre bourg.

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit 5 zones d'urbanisation future AUg, dans l'enveloppe urbaine et en continuité avec le réseau bâti existant. La mise en place de ces zones résulte des analyses foncières en rapport avec les directives du SCoT notamment. L'objectif étant de conforter le pôle centre et de ralentir la consommation des espaces. Ces zones doivent contribuer à conforter les capacités d'accueil de la commune afin de répondre à la diversité des demandes en logements, notamment dans le cadre du Pôle de Vie Tricéphale qu'elle forme avec les communes voisines de Tallende et Saint Saturnin.

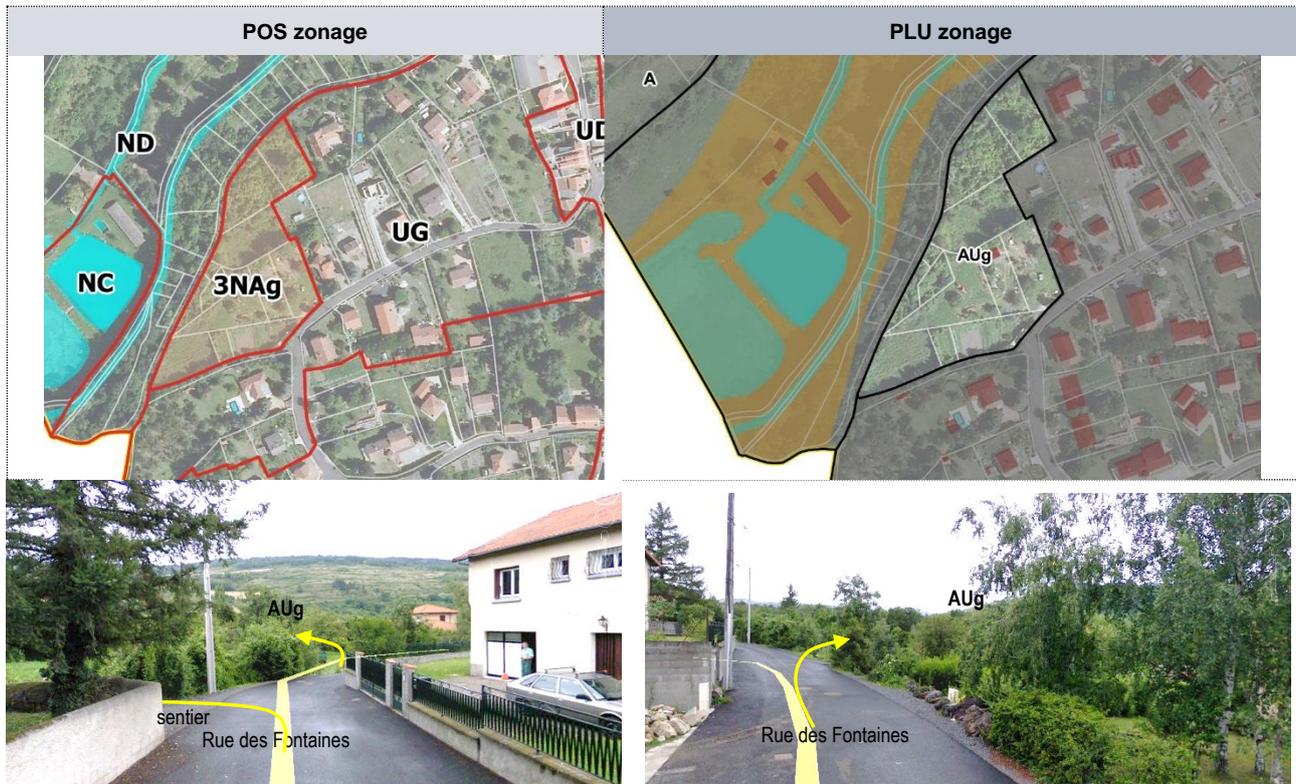
La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

La création de lotissements, l'urbanisation de secteurs plus importants, la requalification d'un quartier vont modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire communal, générant un fort impact sur le cadre de vie de la population, les activités, les modes de déplacement ou le paysage de la commune. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution et le devenir de leur territoire doivent recourir aux orientations d'aménagement (obligation depuis la Loi Grenelle 2). Celles-ci sont élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).

3.1/ OAP - zone AUg « Rue des Fontaines »

La mise en place de la zone AUg du futur PLU s'effectue sur la zone 3ANag du POS actuel. Elle ne constitue ni une nouvelle ouverture ni une consommation de nouveaux espaces puisque le secteur était déjà dévolu au POS à l'urbanisation future. Dans son contexte urbain, ce secteur apparaît comme un potentiel foncier en « dent creuse » (8481 m²) et fait partie de la forme urbaine générale du bourg.



● L'accès à la zone AUg « Rue des Fontaines » se fait par la rue des Fontaines.

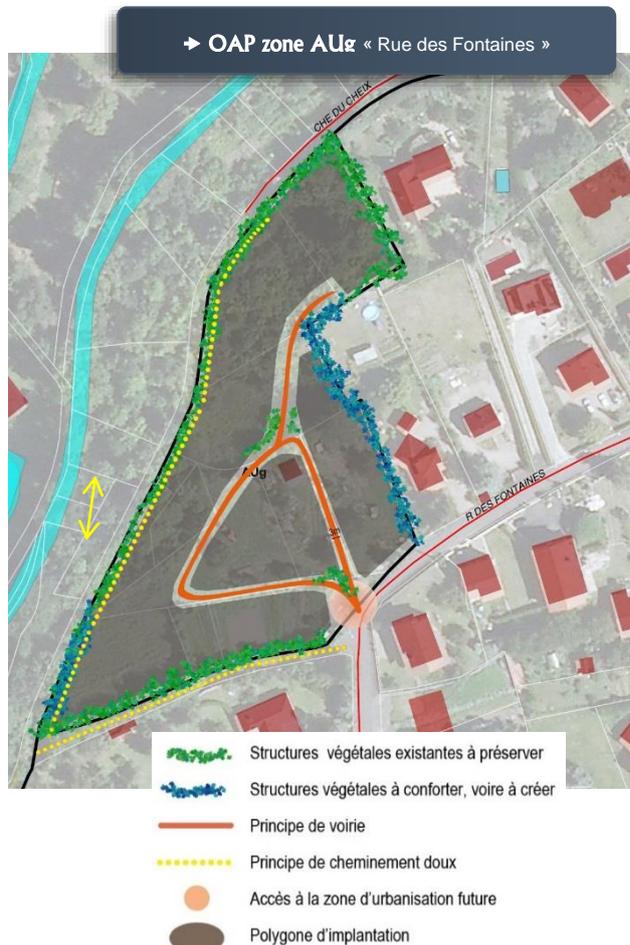
● La voirie interne de la zone AUg présentera une largeur carrossable de 3 m. Un sens unique de circulation sera mis en place. Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; une vitesse de circulation réduite.

● Le sentier existant en contrebas de la zone AUg (environ 1m50 plus bas) est à restaurer dans la zone AUg, en limite, et sous réserve de ne pas devenir privé, de préserver sa continuité et conserver son accessibilité.

● L'OAP préconise un urbanisme qui tend à s'intégrer au tissu existant. La zone AUg se situe au cœur d'un quartier résidentiel, composé essentiellement de constructions individuelles, lesquelles se caractérisent par une construction au milieu de la parcelle.

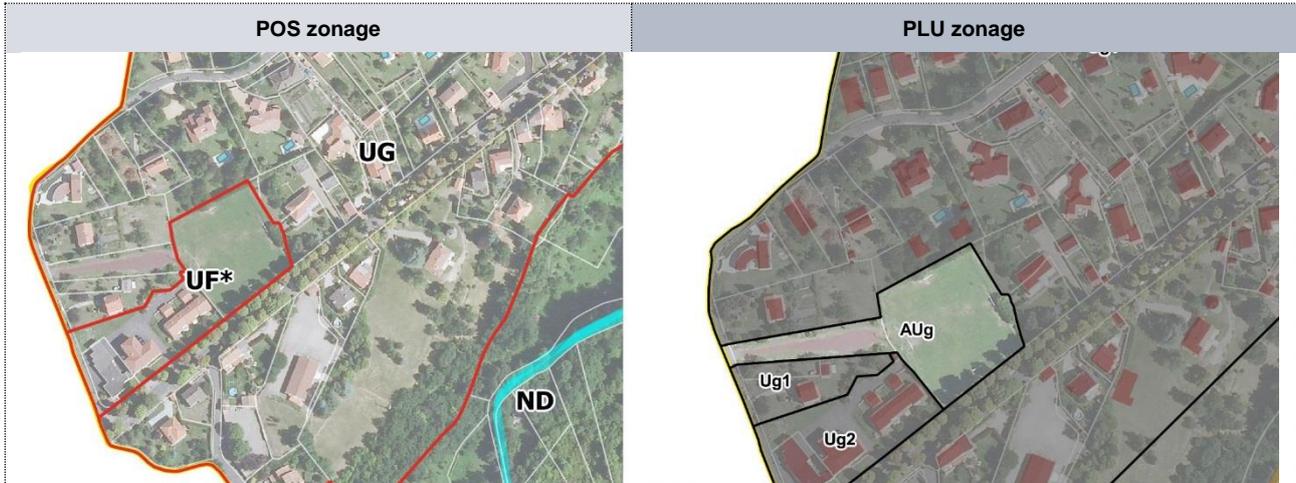
Le principe urbain proposé par l'OAP cherche un équilibre entre :

- une certaine densité (pour une compatibilité avec les objectifs SCOT) : la zone accueillera une dizaine de constructions.
- une adéquation avec l'urbanisme environnant (pour une insertion douce et respectueuse) :
 - alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum). Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).
 - Hauteur : 8 m.
 - Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%), de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.
- une organisation des constructions sur les parcelles pouvant offrir des espaces extérieurs (jardins) orientés sud.



3.2/ OAP de la zone AUg « Allée des Marronniers »

La mise en place de la zone AUg du futur PLU s'effectue sur des espaces libres au sein des enveloppes urbaines périphériques. Elle ne constitue pas une nouvelle consommation d'espaces. Dans son contexte urbain, ce secteur apparait comme un potentiel foncier en « dent creuse ». Superficie de la zone : 5344 m².



● La plus grande partie de la zone AUg sera desservie depuis l'Allée des Marronniers. Le reste de la zone AUg sera accessible depuis la rue de Pagnat (en limite communale avec Saint Saturnin). C'est notamment au regard des surfaces existantes (côté rue de Pagnat), et pour tendre vers une densité adaptée au statut de Pôle de Vie, que ce principe d'accès a été choisi.



● La voirie interne de la zone AUg « Allée des Marronniers » desservira plusieurs lots et présentera : une largeur carrossable de 3-m, **4.5m** un-sens-unique-de-circulation ; -un espace public central pour desservir les différents lots, assurer les besoins de retournements, accueillir quelques stationnements supplémentaires.

● Un cheminement doux pourra accompagner la voie, traversera la zone, pour une perméabilité du futur quartier.

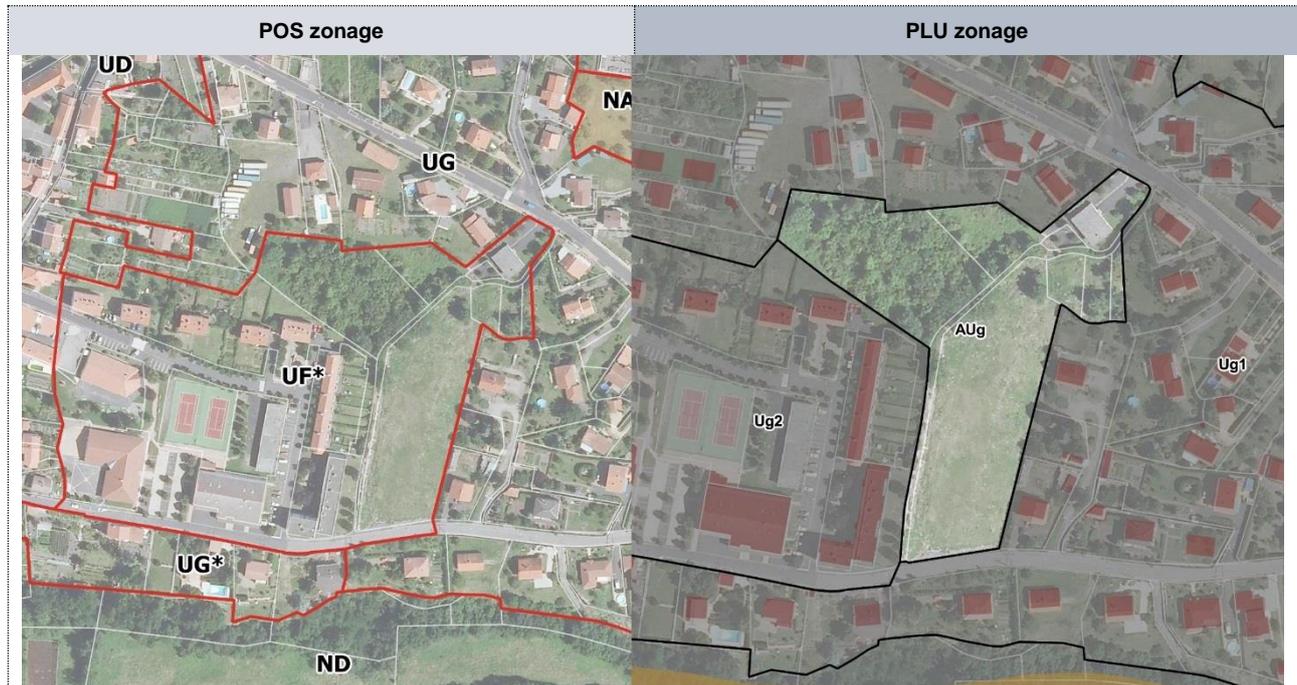
● Les grands principes urbains :

- alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum). Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).
- Hauteur : 8 m.
- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%), de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

L'OAP peut accueillir **minimum 8 lots individuels /semi-groupé**. La moyenne des parcelles sera compatible à celle du SCOT (500 m² par logement individuel).

3.3/ OAP de la zone AUg « Rue du Suzot »

La zone AUg « Rue du Suzot » est fondée sur des espaces libres « en dent creuse » dans un quartier urbanisé, se situe à 500 m à vol d'oiseau du centre bourg. Sa surface de 14050 m² est propriété communale.



- L'accès à la zone AUg « Rue du Suzot » bénéficie de 2 accès :
 - depuis la Rue du Suzot
 - depuis la rue de la Chapelle (RD96).
- La voirie interne de la zone AUg « Rue du Suzot » présentera :
 - une largeur carrossable de 7 m.
 - un double sens de circulation.
- Les cheminements doux seront confortés : le chemin existant sera aménagé, et d'autres cheminements seront créés dans la zone AUg, afin d'améliorer, favoriser les déplacements à pieds.



- L'entrée depuis la rue du Suzot :
 - un sentier existe. Il s'agit de l'aménager et de poursuivre son tracé dans la zone AUg. Implanté légèrement au-dessus du reste de la zone, le sentier est protégé par les vestiges d'un muret en pierre. L'OAP vise sa préservation et sa restauration.
 - en contrebas du cheminement, la voie de desserte de la zone sera à double sens. Une largeur de 7 m maximum permettra le double sens mais en limitant la vitesse.
- L'entrée par la rue de la Chapelle sera fortement réaménagée. Le bâtiment existant sera très probablement détruit.
 - Sur la gauche de l'entrée, le sentier existant sera poursuivi pour se connecter au cheminement doux à créer dans la zone. La haie végétale existante le long du sentier sera conservée.
 - la voie roulante se fera sur la droite de l'entrée.



● Le cheminement doux traversa la zone AUg et trouvera une connexion avec la zone Ug, facilitant ainsi l'accès aux équipements scolaires et sportifs.

● Une zone Verte sera à créer. Cet espace vert sera aménagé (paysagé et/ou jardiné), pourra accueillir quelques jeux pour enfants. Dans le cadre d'un projet portant sur de l'habitat notamment groupé, semi-groupé, ce « poumon vert, récréatif » participera d'autant plus à améliorer le cadre de vie des usagers. La zone sera traversée par le cheminement doux.

● La situation stratégique de la zone d'une part (à proximité du centre bourg, et surtout des équipements collectifs d'intérêt général comme les écoles et les équipements de sports), et d'autre part l'opportunité foncière (parcelles communales), ont guidé la réflexion vers un projet global visant mixité des types de logements (individuel, groupé, semi-groupé).

L'OAP peut accueillir 28 constructions sur la base d'une moyenne de 500 m² par logement individuel.

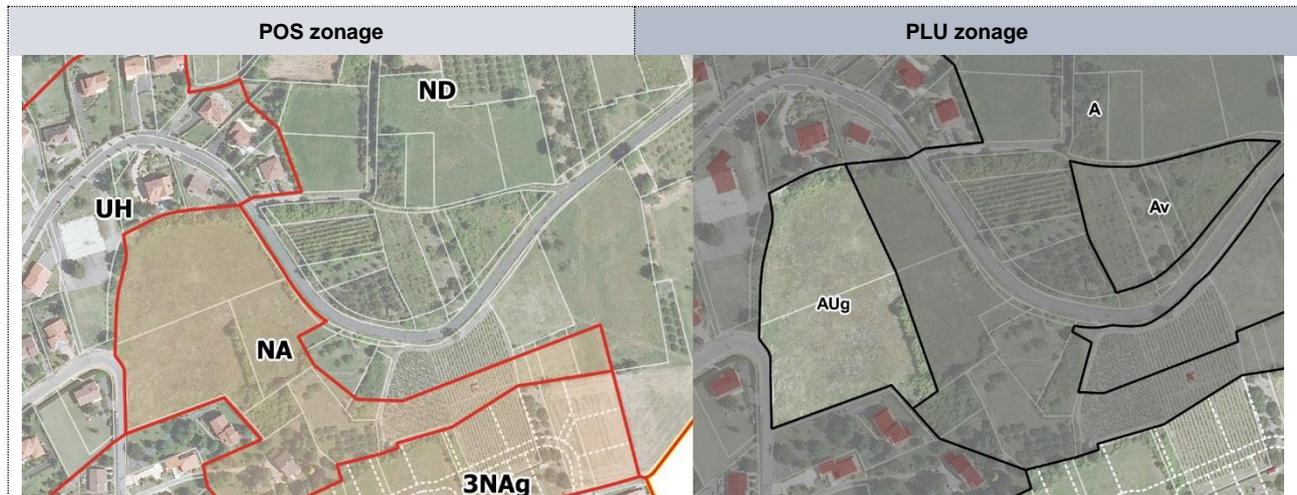
● Les grands principes urbains :

- alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum). Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).
- Hauteur : 12 m. La hauteur proposée sur la zone AUg est plus haute que celle proposée pour les autres zones AUg. L'objectif étant d'accueillir différentes formes de logements, l'OAP vise à se rapprocher de la zone Ug2.
- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%), de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

3.4/ OAP - zone AUg « Rue des Meuniers »

La zone AUg est définie sur une partie d'une zone d'urbanisation future du POS (NA), en continuité du tissu existant. Elle fait partie de la forme urbaine générale des zones Ug.

Superficie de la zone : 8715 m².



10 m est préconisée.

- L'accès à la zone AUg bénéficie de 2 accès sur la rue des Meuniers.

- 1 : entrée de la zone

- 2 : sortie de la zone.

Ce principe facilite la visibilité des sorties/entrées de la zone.

- La voirie interne de la zone AUg présentera :

- une largeur carrossable de 3 m.

- un sens unique de circulation.

Ces principes permettent : une emprise minimale pour l'imperméabilisation de la voie ; une vitesse de circulation réduite, et une perméabilité du quartier (pas d'impasse).

- L'OAP propose un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)** pour conserver une cohérence avec les quartiers résidentiels environnants.

- alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum). Ce principe devrait permettre de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L).

- Hauteur : 8 m.

- Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 50%), de teinte rouge. Les toitures-terrasse, végétalisées ou non sont également permises.

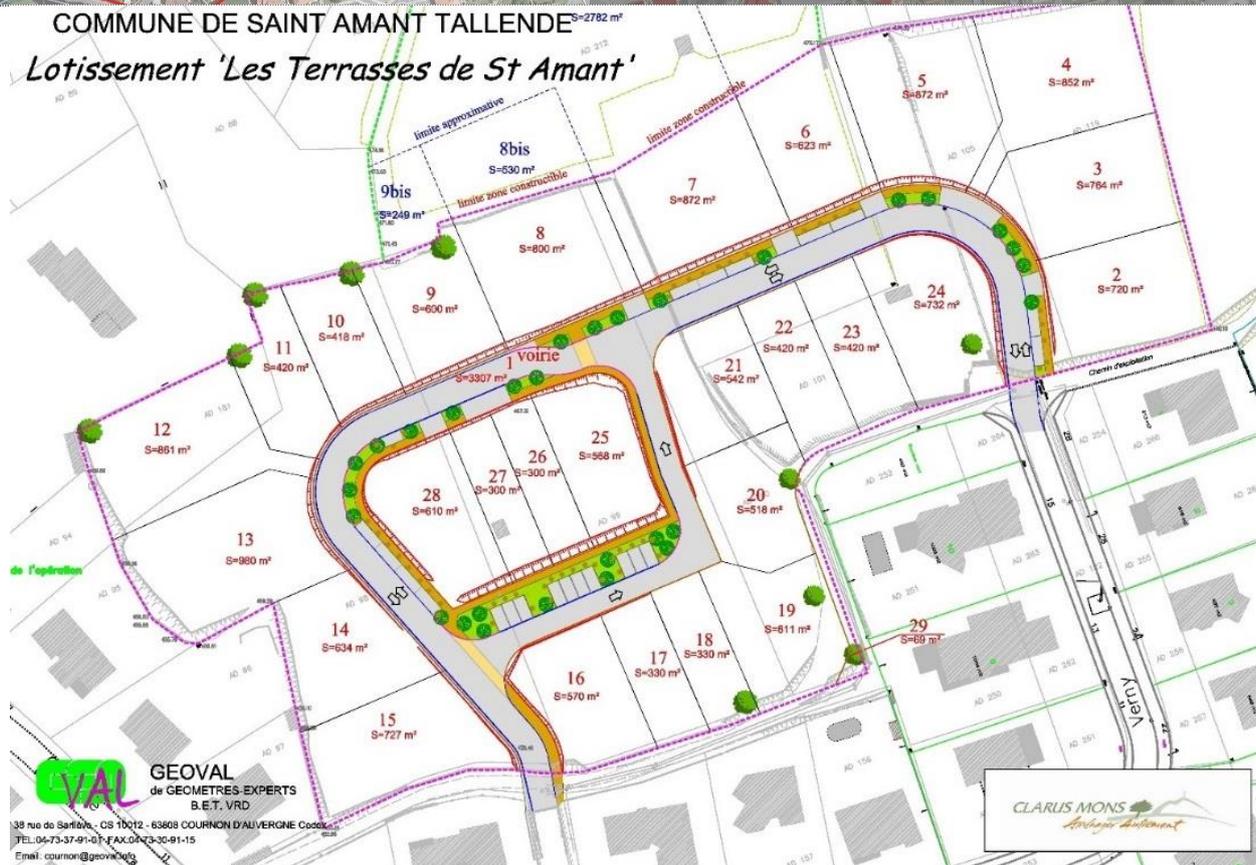
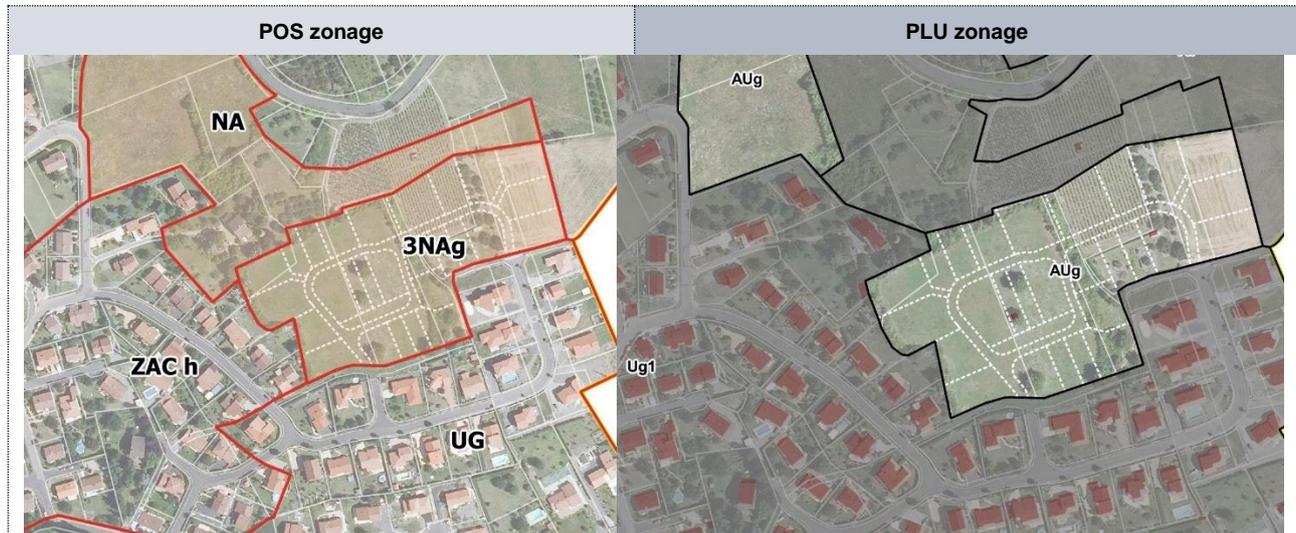
- L'OAP peut accueillir **9 à 10 constructions** au regard des contraintes topographiques.

- Concernant la limite AUg/A, l'OAP préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de

3.5/ OAP - zone AUg « Les Terrasses de Saint Amant »

La zone AUg est définie sur une partie d'une zone d'urbanisation future du POS (NA), en continuité du tissu existant.

Superficie de la zone : 19 675 m². Une OAP est d'ores et déjà réalisée par le Bureau d'Etudes GEOVAL. L'aménagement de cette zone a débuté.



- La zone AUg est accessible par 2 entrées débouchant sur la rue Saint Verry. Les accès de la future zone poursuivent les voies actuelles.
- La voie de desserte principale de la zone sera à double sens de circulation, et comprendra une seconde petite voie à sens unique pour la desserte de quelques lots en cœur de zone. L'OAP ne présente pas d'impasse et favorise la perméabilité du quartier avec les zones Ug voisines.
- L'OAP de Géoval propose jusqu'à **27 lots**. La variété des tailles des parcelles est importante et répond notamment aux objectifs du SCOT. Un Permis d'Aménager est délivré sur ce secteur.

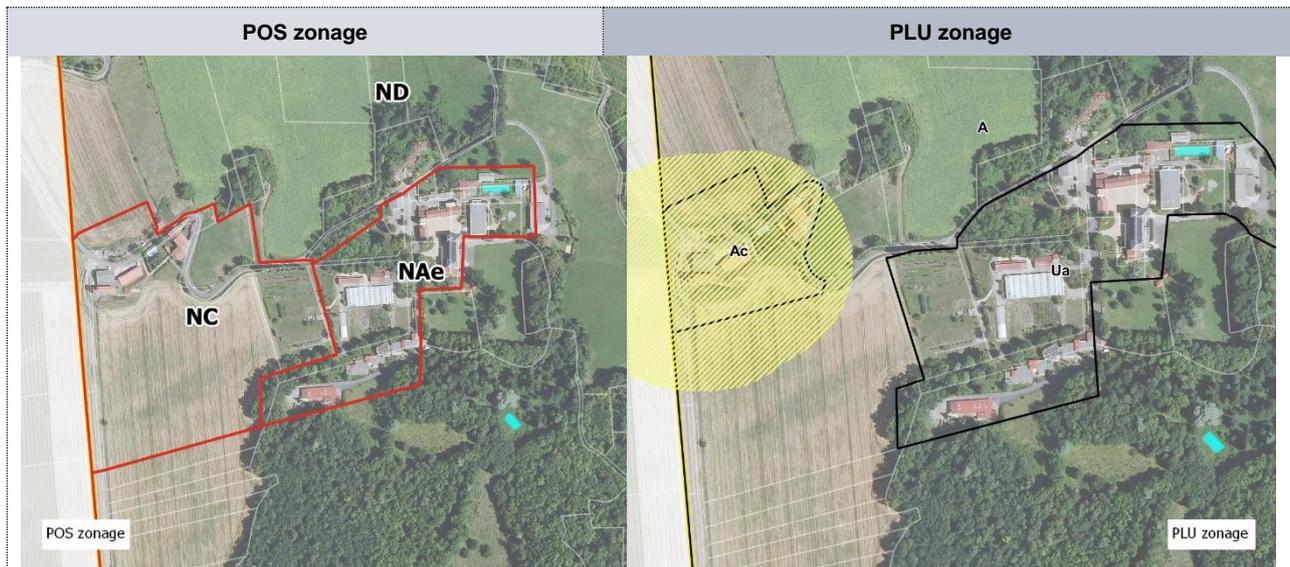
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	Pour des raisons de protection de la santé de <i>l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole, forestier, et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles et de véhicules. - Les campings, stationnements et garages collectifs de caravanes. 	Ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaitait conserver ces principes.
ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<p>Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.</p> <p>Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous condition d'être conformes aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).</p>	Compte tenu des surfaces de ces zones AUg, il est <i>impératif de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs</i> , afin de respecter les Grenelles et les directives du SCOT du Grand Clermont. L'urbanisation « à la parcelle » <i>n'est pas souhaitable, car le risque est de ne pas satisfaire les objectifs de densité</i> . La mise en place d'OAP <i>visé également une meilleure</i> « greffe » de ces nouveaux quartiers, vis-à-vis des formes urbaines existantes.
<ul style="list-style-type: none"> - Toute opération d'habitat collectif de plus de 5 logements, sous condition de comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 20% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée. 	Cette règle permet de consolider la volonté de mixité sociale. Elle concerne aussi bien les projets de constructions neuves, de restructuration lourde ou de changement de destination.
<p>Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. - Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (garage) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	Au regard de la vocation de la zone, il est nécessaire de permettre la construction des cabanes des jardins, des locaux techniques pour <i>les piscines...</i> Cependant, au regard de la qualité paysagère de ces secteurs, ces constructions doivent rester de taille modeste et leur nombre restreint
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général. 	<i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
<p>Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent <i>vont à l'encontre du développement durable</i> (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux <i>besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville</i> . <i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i>
<p>Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », l'accès aux lots se fera exclusivement à partir de la voie interne du lotissement tout en respectant les accès interdits ou imposés figurant sur le plan de composition.</p>	Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé. <i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i>
2 - Voirie	
<p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.</p> <p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux <i>d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i>
2 - Assainissement	
<p>-Eaux usées</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré -traitement approprié.</p>	Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de <i>protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires)</i> et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, <i>doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i> De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.
Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », l'accès aux lots se fera exclusivement à partir de la voie interne du lotissement tout en respectant les accès interdits ou imposés figurant sur le plan de composition.	Le règlement du lotissement Les Terrasses de St Amant est intégré aux règles de la zone AUg et annexé au Règlement du PLU.
<p>-Eaux pluviales</p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », l'accès aux lots se fera exclusivement à partir de la voie interne du lotissement tout en respectant les accès interdits ou imposés figurant sur le plan de composition.</p>	
3 – Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.
<p>4 – Déchets</p> <p>Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.</p>	
ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	<i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</i>
ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <p>soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</p> <p>Ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. Dans ce cas, au moins 50% de la façade sur rue doit être située dans une bande d'implantation comprise entre 0 et 5 m.</p>	Pour une cohérence avec les zones urbaines Ug. Ces principes traduisent les OAP de chacune des zones AUg.
Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	
<p><small>Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabano de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum de 1 m.</small></p>	<p><small>Un retrait minimum de 3 m pour les cabanes de jardin vise en centre ancien à permettre tant une implantation proche de la maison, soit une implantation en fond de parcelle.</small></p>
Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », les constructions doivent respecter les zones constructibles figurant au plan de composition.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.
Nivellement : Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	Afin d'obtenir des niveaux compatibles sur le plan technique, le règlement rappelle qu'il est important d'avoir un écart correct pour un bon écoulement des eaux ainsi que pour une parfaite accessibilité.
ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>Les constructions doivent être édifiées</p> <p>Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives</p> <p>Soit en respectant une marge de recul de 2 m minimum.</p>	Pour une cohérence avec les zones urbaines Ug. Ces principes traduisent les OAP de chacune des zones AUg.
<p><small>Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabano de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter en respectant une marge de recul d'1 m au minimum.</small></p>	<p><small>Objectif : ne pas implanter en limite pour éviter les nuisances vis à vis des voisins.</small></p>
Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », les constructions doivent respecter les zones constructibles figurant au plan de composition	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.
ARTICLE AUg8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains.</i>
ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL	

Sans objet.	La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.
ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : - Pour les constructions à usage d'habitation : * AUg « Rue du Suzot » : 12 m, * AUg « Rue des Fontaines », AUg « Allée des Marronniers », AUg « Rue des Meuniers », AUg « Les terrasses de St Amant » : 8 m.	Cette hauteur correspond à celle préconisée dans chacune des OAP.
- Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...): 2.10 2.50m à l'égout de la toiture.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m. Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.	
ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter les constructions sur talus ou buttes.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour préserver une certaine qualité urbaine.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.	Pour une démarche environnementale optimale tout en préservant la qualité urbaine.
- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50% maximum	Pour une cohérence urbaine.
- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.	Pour répondre aux besoins. Pour permettre l'emploi du verre.
- Les toitures terrasses sont autorisées ainsi que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.	
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées). Les façades en bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables sont autorisées.	Pour une cohérence urbaine notamment avec les zones Ug environnantes.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée.	
- Les clôtures en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles seront impérativement constituées de haies vives, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,20 mètre. - Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Seule une bordure délimitant l'espace public de l'espace privé est obligatoire. Si elles existent, les clôtures seront implantées à l'alignement et seront constituées de murs bahuts d'une hauteur maximale de 80 cm. Si elles n'existent pas, obligation est faite aux constructeurs de planter dans leur terrain, à moins d'un mètre de la limite de leur parcelle avec le domaine public, une haie d'arbustes. Cette haie pourra être taillée ou non, haute au basse, persistante ou caduque	
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	Pour répondre aux problématiques topographiques.
ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:	Ces places sont exigées pour éviter que les espaces publics ne deviennent des lieux de stationnement récurrents.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.	Ratio correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (recensements Insee).
- Pour les autres constructions: 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	Ratio par retour d'expérience.
ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.	Ce principe permet de favoriser la défragmentation du territoire, le libre déplacement de la faune.

- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	L'absence de COS permet de tendre vers plus de densité et de répondre à la Loi ALUR.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	Pour faciliter la mise en œuvre des Grenelles.
ARTICLE AUg16 – 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.	

- Une unique zone Ac est identifiée. Elle concerne une activité agricole située au domaine du Marand. Le zonage identifié au PLU est réduit par rapport au POS, et a été élaboré en concertation avec l'exploitant concerné en fonction de ces besoins actuels et à venir.
- 2 périmètres de réciprocité ont été identifiés : 1 pour l'exploitant situé au domaine du Marand, et 1 second pour des bâtiments agricoles situés en zone d'activités Ua. Ce dernier faisait déjà partie d'une zone d'activités au POS. Le règlement de la zone Ua n'induit pas d'obstacle à la gestion de son exploitation.
- Les zones Av spécifiquement dédiées à la viticulture AOC, sont définies sur la base des éléments actés par le SCOT du Grand Clermont. 3 petits secteurs sont identifiés sur les pentes nord du territoire. La constructibilité de ces zones est réglementée. Au regard des petites superficies identifiées en Av, il n'est pas judicieux de permettre des constructions trop importantes. La valeur des terres réside dans le développement de la culture de la vigne.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE A1 - SONT INTERDITS	
— Les constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.	La vocation est clairement agricole.
— Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.	
En zone A : Les constructions à usage agricole.	
ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Zones A et Ac :	Zone A Agricole Non Constructible Zone Ac Agricole Constructible
<ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition <ul style="list-style-type: none"> • que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². • que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. • que cette extension ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. 	Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron. Les espaces agricoles sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.
<ul style="list-style-type: none"> - Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> • Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 2.50 m. • Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe en secteurs A, et à plus de 40% de la surface de terrain en secteurs Ac. • Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. 	Synthèse sur l'implantation des abris pour animaux et des annexes.
Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.	

<p>— Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition : • Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m, • Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 15 m² • Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p>	<p>le paragraphe concernant les abris pour animaux hors activité agricole principale est supprimé car cette activité ne rentre pas dans le champ des constructions autorisées dans cette zone.</p>
<p>- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles.</p>	<p>Pour répondre à la vocation prioritaire de ces secteurs, l'agriculture, qui peut nécessiter des travaux au niveau du sol.</p>
<p>-Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général.</p>	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>
<p>Secteur Ac : - Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'activité agricole.</p>	<p>Pour répondre à la vocation de la zone.</p>
<p>Secteur Av : - Les constructions nécessaires à la fonction viticole du secteur, type tonnes de vigne, d'une surface maximale de plancher de 15 m².</p>	<p>Zone viticole Au regard des petites superficies identifiées en Av et correspondant aux zonages AOC identifiés par le SCOT, il n'est pas judicieux de permettre des constructions trop importantes. La valeur des terres réside dans le développement de la culture de la vigne.</p>
<p>-Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général.</p>	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE	
<p>1 - Accès 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.</p>	<p>L'écriture de cet article correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</p>
<p>2 - Voirie Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
<p>1 - Eau Toute construction le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</p>
<p>2 - Assainissement -Eaux usées</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p>
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>
<p>-Eaux pluviales</p>	<p>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</p>
<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>
<p>3 – Réseaux secs Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	<p>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</p>
<p>4 – Déchets Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.</p>	<p>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</p>
ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
<p>Non fixées.</p>	<p>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</p>
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque</p>	<p>préservé des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,</p>

les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5m.	<i>avoir une marge de manœuvre pour les véhicules améliorer la sécurité.</i>
Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.	
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent être implantées avec un recul minimum de 4m.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.	
ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives - Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum.	
Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 3m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.	
Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent être implantés en limite séparative ou avec un recul minimum de 2 m.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles –et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone A.</i>
ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée. En secteur A : L'emprise au sol est limitée à 20%. En secteur Ac : L'emprise au sol est limitée à 40%.	<i>L'emprise au sol n'est pas définie car les zones agricoles constructibles restent relativement réduites, en terme de surfaces, et il est nécessaire de laisser aux agriculteurs, la possibilité d'occuper les sols de manière optimale. conformément aux prescriptions des articles L.151-12 et R.123-9 du code de l'urbanisme, les conditions de densité des constructions sont renseignées</i>
ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'à l'égout de toiture. La hauteur ne peut excéder : - 8 m pour les constructions à usage d'habitation - 10 m pour les bâtiments d'exploitation - 12 m pour les silos. - 2.5 m pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). - 4 m en secteur Av.	Cette hauteur est suffisante pour les petites constructions autorisées en Av tels que les tonnes de vigne et petits abris.
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m. Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.	
ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour éviter la construction sur talus ou butte. Pour éviter de dénaturer la qualité des sites.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.	Pour opter vers une démarche écologique optimale.
-Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées : - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales. - soit lorsque la clôture sera végétale elle devra être composée d'essences locales.	le paragraphe des clôtures est déplacé en règle générale afin qu'il s'applique à toutes les constructions –à usage d'habitation et à usage agricole.

<p>-Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, la clôture sera végétale elle devra être composée majoritairement d'essences locales</p>	
<p><u>-Constructions à usage d'habitation et annexes :</u></p>	
<p>-Les toitures seront de teinte rouge, sur faibles pentes : 50% maximum.</p>	
<p>- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.</p>	
<p>- Les toitures terrasses sont autorisées y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.</p>	<p>Pour une cohérence avec les zones urbaines.</p>
<p>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).</p>	
<p>— Les façades en bois sont autorisées.</p>	
<p>- Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée.</p>	
<p><u>-Constructions à usage agricole :</u></p>	
<p>- Les bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.</p>	<p><i>Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.</i></p>
<p>— Les façades bois ou autres matériaux sont autorisés</p>	<p><i>Pour promouvoir le Bois, les Grenelles, tout en permettant l'emploi d'autres matériaux.</i></p>
<p>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures et les serres agricoles ne sont pas concernées).</p>	<p><i>Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.</i> <i>Pour des raisons paysagères.</i></p>
<p>Les clôtures sur rue ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées :</p>	
<p>- soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.</p>	
<p>- soit lorsque la clôture sera végétale elle devra être composée d'essences locales.</p>	
<p>Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, la clôture sera végétale elle devra être composée majoritairement d'essences locales</p>	
<p>ARTICLE A12 - STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p>ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	
<p>- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.</p>	<p><i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</i> <i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.</i> <i>Pour favoriser les continuités écologiques en faveur de la biodiversité animale. Pour limiter les fragmentations du territoire.</i></p>
<p>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</p>	
<p>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.</p>	
<p>- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.</p>	
<p>- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>	
<p>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>Non fixé.</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où surtout, peu de constructions sont finalement autorisées puisque devant être en lien avec le domaine agricole. Et pour répondre à la Loi ALUR.</i></p>
<p></p>	
<p>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</p>	
<p>ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p>Pour répondre aux Grenelles.</p>
<p>ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</p>	
<p>Non réglementé</p>	

5/ Les zones NATURELLES

La zone N. est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

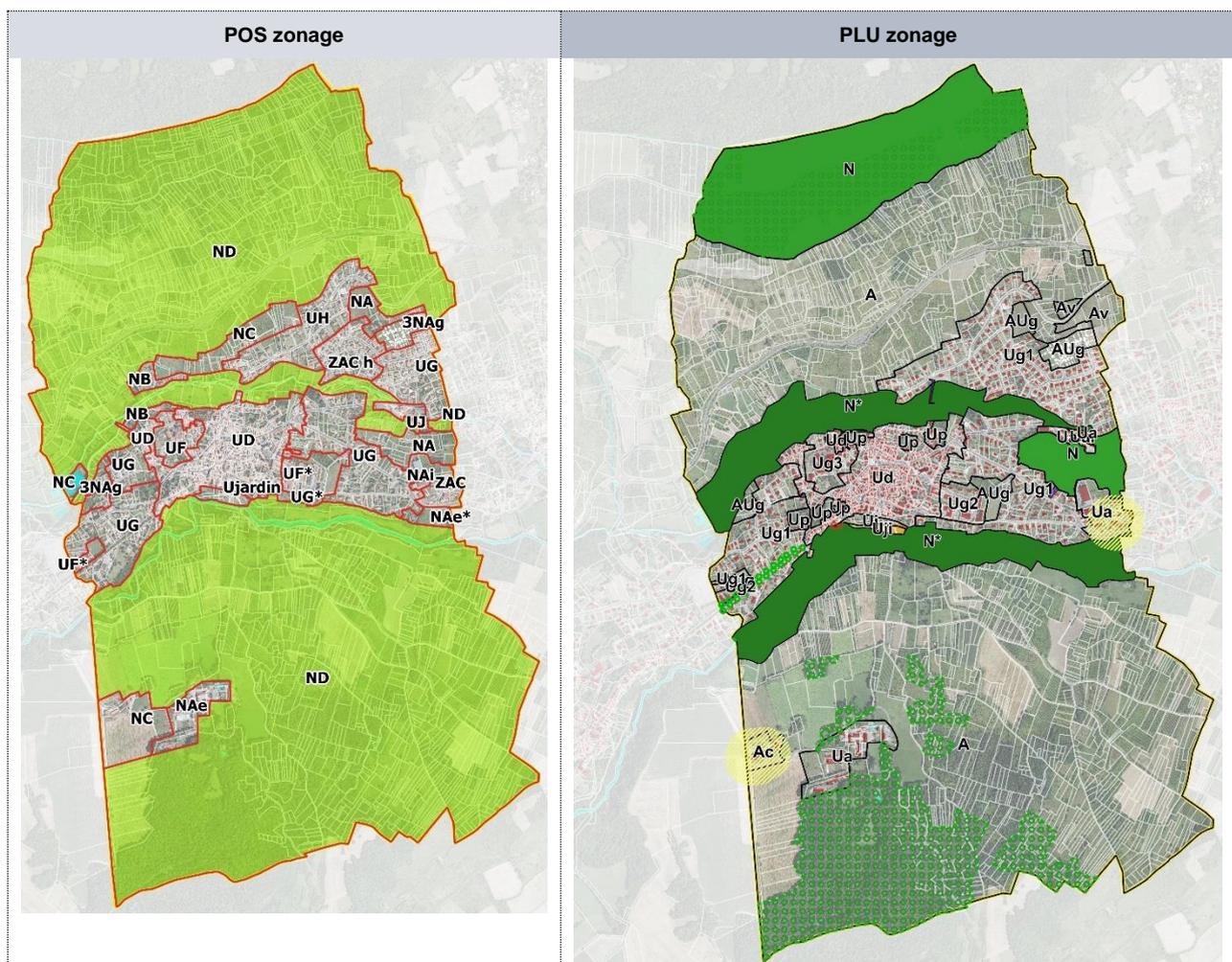
Le secteur N° identifie les trames bleues et vertes constituées par les rivières Veyre et Monne. Ces corridors écologiques sont également marqués par la présence du risque d'inondation.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

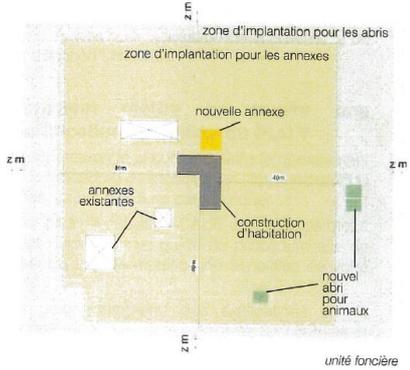
Le POS identifiait de larges zones naturelles ND lesquelles couvraient les pentes de la Serre (au nord), la rivière la Veyre, La rivière la Monne et les espaces agraires des pentes de Peyronère (au sud).

Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles). Ainsi sont définis en zone naturelle N :

- La partie haute des pentes de la Serre.
- Le corridor écologique de la Veyre.
- Le corridor écologique de la Monne.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL ARTICLE N1 - SONT INTERDITS - Toutes nouvelles constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	<i>La vocation de la zone est naturelle. Il ne s'agit pas d'une zone constructible à ce titre.</i>

<ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, - Les nouvelles constructions à usage d'habitation. 	
<p>ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</p>	
<p>En secteur N :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition <ul style="list-style-type: none"> • que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². • que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. • que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. 	<p>Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron. Les espaces naturels sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> • Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m 2.50m. • Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe. • Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. <p>Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p> <p>Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m, • Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 15 m² • Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent. <p>Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p>	<p>Pour une mise en conformité avec la Loi Macron.</p> <p>Synthèse sur l'implantation des abris pour animaux et des annexes.</p>  <p>Le paragraphe concernant les abris pour animaux hors activité agricole principale est supprimé car cette activité ne rentre pas dans le champ des constructions autorisées dans cette zone</p>
<p>-Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>
<p>En secteur N* :</p> <p>L'entretien, la restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve</p> <ul style="list-style-type: none"> — d'être à vocation d'habitation, — que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU — de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique — de respecter les prescriptions réglementaires du PPRNPi Veyre. 	<p>Ce secteur N* est supprimé à l'approbation. Il devient N.</p>
<p>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE</p>	
<p>1 - Accès</p>	
<p>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.</p>	<p>Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique. Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet.</p>
<p>ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	
<p>1 - Eau</p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	
<p>Sur les terrains concernés par le passage de canalisation d'eau, un recul d'1m50 de part et d'autre de la canalisation devra être respecté pour l'implantation des constructions.</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p>
<p>2 - Assainissement</p>	
<p>-Eaux usées</p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p>-Eaux pluviales</p>	

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.	
3 – Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	Pour une démarche environnementale.
4 – Déchets	
Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.	Pour éviter les désordres visuels. Pour une démarche environnementale optimale.
ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	<i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.</i>
ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5m.	Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone.
Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.	Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle.	Permettre les extensions en continuité de l'existant. Certaines configurations parcellaires peuvent entraver ces opérations.
Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 5m des limites séparatives, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes.	
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i>
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol est limitée à 50%. L'emprise au sol est limitée à 20%.	<i>Le règlement autorise l'extension des bâtiments existants limitée à 30%. Conformément au L.123.1.5, le PLU doit dans ce cas réglementer la densité (le plafond de 30% ne revenant pas à limiter l'emprise au sol globale des constructions sur l'unité foncière). Conformément aux prescriptions des articles L.151-12 et R.123-9 du code de l'urbanisme, les conditions de densité des constructions sont renseignées.</i>
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Cette hauteur ne peut excéder <u>8 m</u> sur une verticale donnée.	Pour une compatibilité avec le reste du territoire.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m. Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.	
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Les règles sont comparables à celles des zones urbaines et de la zone A, pour une cohérence générale.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois.	
- Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.
- Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum.	- Pour une cohérence urbaine. - Pour plus de liberté, nous pouvons retirer le terme « tuiles ». - Les pentes sont en % pour conserver une cohérence entre les règlements d'urbanisme successifs (POS-PLU).
- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé.	<i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre. Et répondre aux besoins d'habiter, pousser la densité (avec de petites annexes et extensions).</i>
- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.	Pour répondre aux nouveaux besoins des logements, et faciliter la mise en place des Grenelles (ruissellement pluvial).
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).	Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains. Ce principe permet de ne pas interdire les menuiseries en pvc qui sont parfois difficiles à appliquer.
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	Cet article exprime surtout des exigences qualitatives. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.
- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.	Pour favoriser les continuités écologiques en faveur de la biodiversité animale. Pour limiter les fragmentations du territoire.
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des Espaces Boisés Classés (EBC), les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	<i>Cette phrase ne sera à conserver que si c'est le cas ?</i> en fonction du zonage en cours.
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	Pour répondre à la loi ALUR.
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	
ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles.

6/ Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Le PLU propose plusieurs Emplacements Réservés ayant tous pour objectif l'amélioration de la trame viaire :

- en termes de circulation et sécurité des usagers (élargissement de voie)
- en terme de perméabilité (pour garantir le désenclavement de certains secteurs).

PLU

ER 1 – Voie d'accès au Suzot		
SITUATION et OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
Situation : Rue de la Chapelle. Objet : La parcelle 118 de la section AC constitue une réserve foncière à long terme dans le but de préserver une voie d'accès supplémentaire au secteur du Suzot. Ce secteur classé au PLU en zone naturelle N se trouve ceinturé par l'urbanisation. Garantir un futur accès limite le risque d'enclavement du secteur.	COMMUNE	730 m ²

ER 2 – Elargissement de la rue des Fontaines

SITUATION et OBJET

Situation : rue des Fontaines.

Objet : Elargir la rue des Fontaines pour une meilleure accessibilité et sécurité des usagers. L'ER s'applique sur 4 sites non encore bâtis.

Section AA, parcelles n° 60 176, 178, 74, 169, 34, 75.

BENEFICIAIRE

COMMUNE

SURFACE

560 m²

PLU

ER 3 – Elargissement de la rue de Saint Gal

SITUATION et OBJET

Situation : Rue de Saint Gal, dans le quartier de l'Aize.

Objet : Elargir la rue pour une meilleure accessibilité et sécurité des usagers.

Section AB, parcelles n° 64 et 74.

BENEFICIAIRE

COMMUNE

SURFACE

330 m²**ER 4 – Liaison piétonne**

SITUATION et OBJET

Situation : entre la route du Crest et la rivière la Veyre.

Objet : Réaliser un accès à la rivière, depuis la route du Crest.

Section AD, parcelles 6, 8, 9, 10.

BENEFICIAIRE

COMMUNE

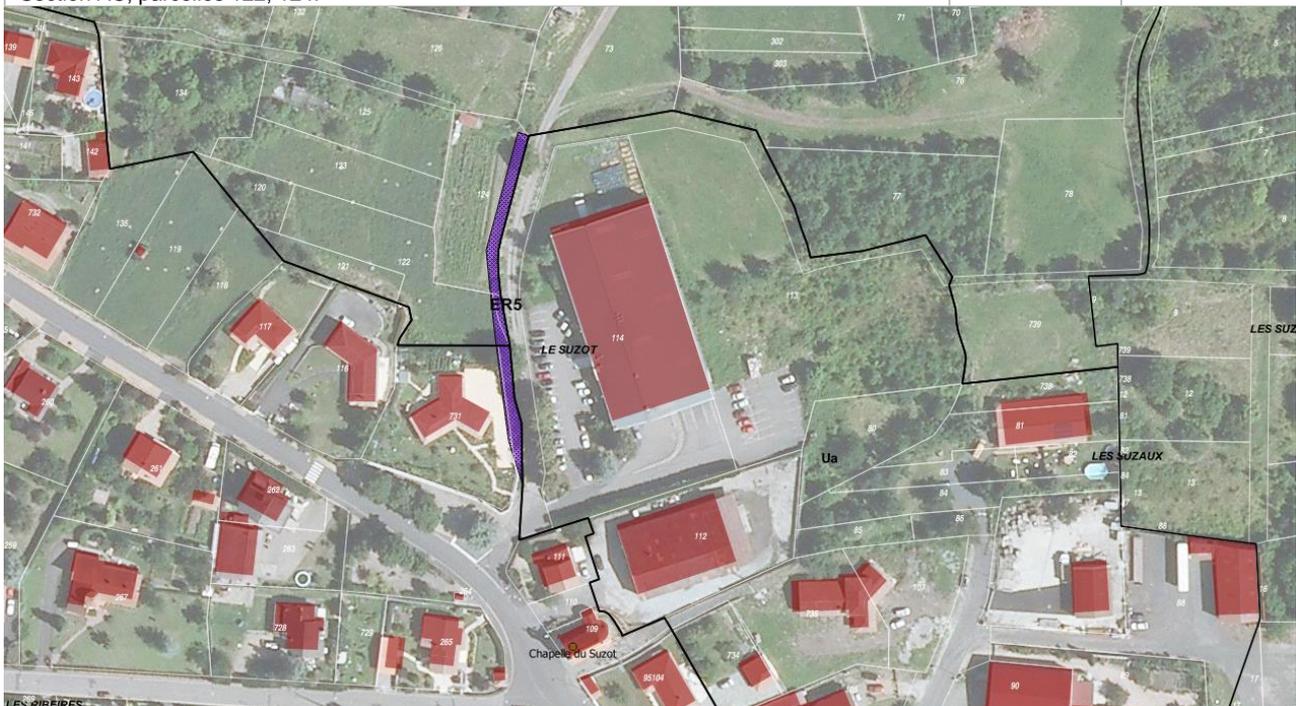
SURFACE

804 m²

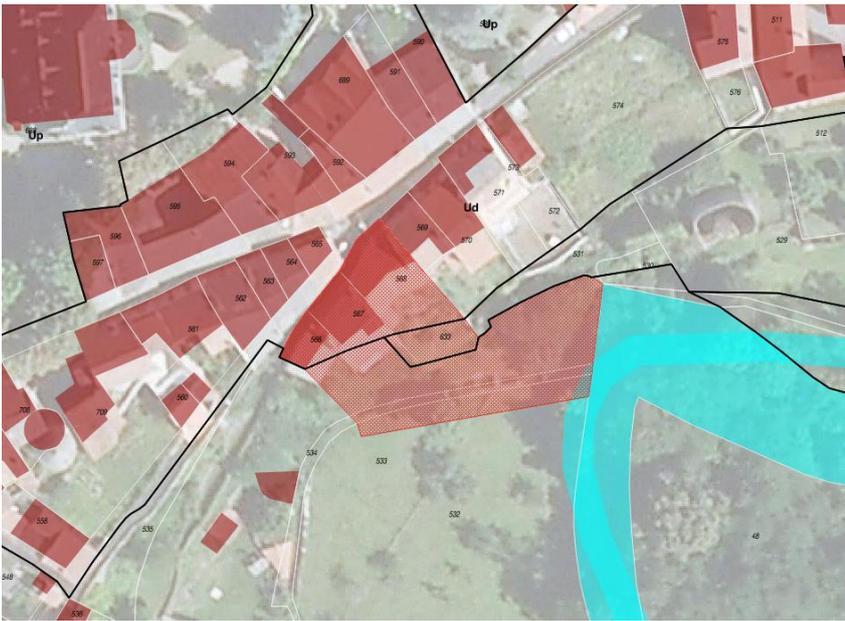


ER 5 – Elargissement de l’impasse de la Chapelle

SITUATION et OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE
Situation : impasse de la chapelle, quartier du Suzot. Objet : Aménagement et élargissement du chemin actuel pour améliorer l'accès et la sécurité des usagers. Section AC, parcelles 122, 124.	COMMUNE	345 m ²



7/ La Zone Non Aedificandi

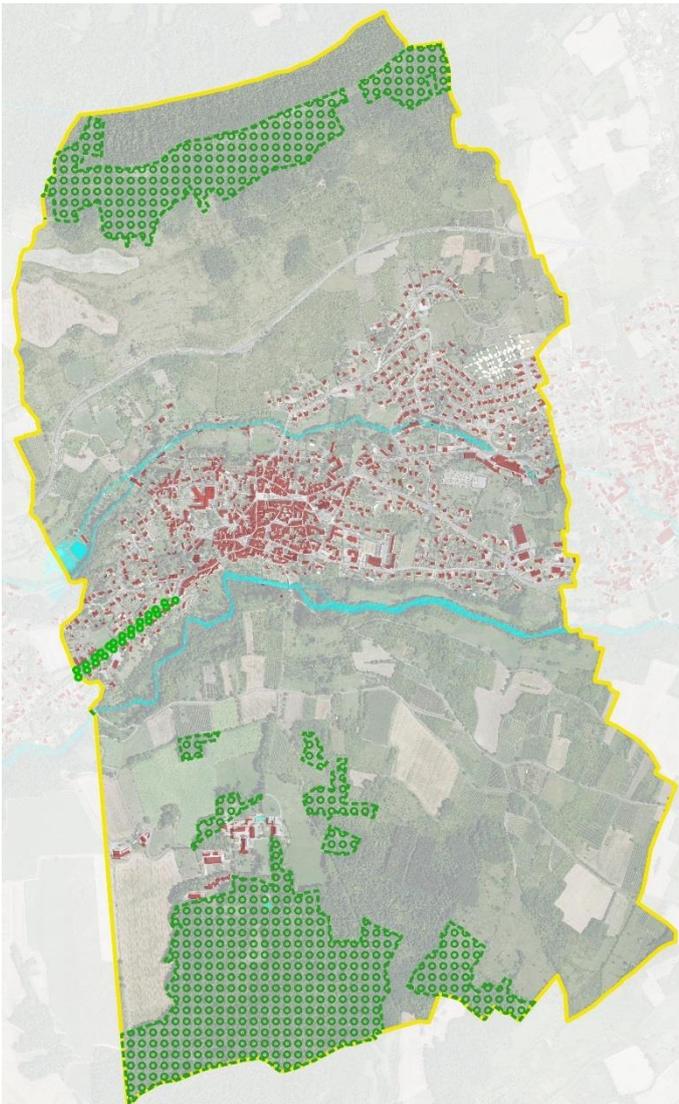


Non aedificandi (ne pouvant recevoir un édifice) est une locution latine indiquant qu'une zone ou une voie (rue, avenue...) n'est pas constructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires (on parle alors parfois de glacis) ou autres.

Un Arrêté Préfectoral de mis en péril se traduit au PLU par la mise en place d'une Zone non aedificandi, afin d'écartier tout projet susceptible d'augmenter les risques pour les personnes et les biens.

« A compter du 28 juin 2013, les habitations du n° 1 au n° 5 du passage de Versailles doivent être évacuées de tout occupant. Un périmètre de protection en pied de falaise est établi. L'accès aux terrains situés en dessous cadastrés AB 532, 533, 534 est strictement interdit sur la partie telle que définie sur le plan. » (voir arrêté en annexe).

PLU



8/ Les Espaces Boisés Classés

Article L130-1 modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...) ».

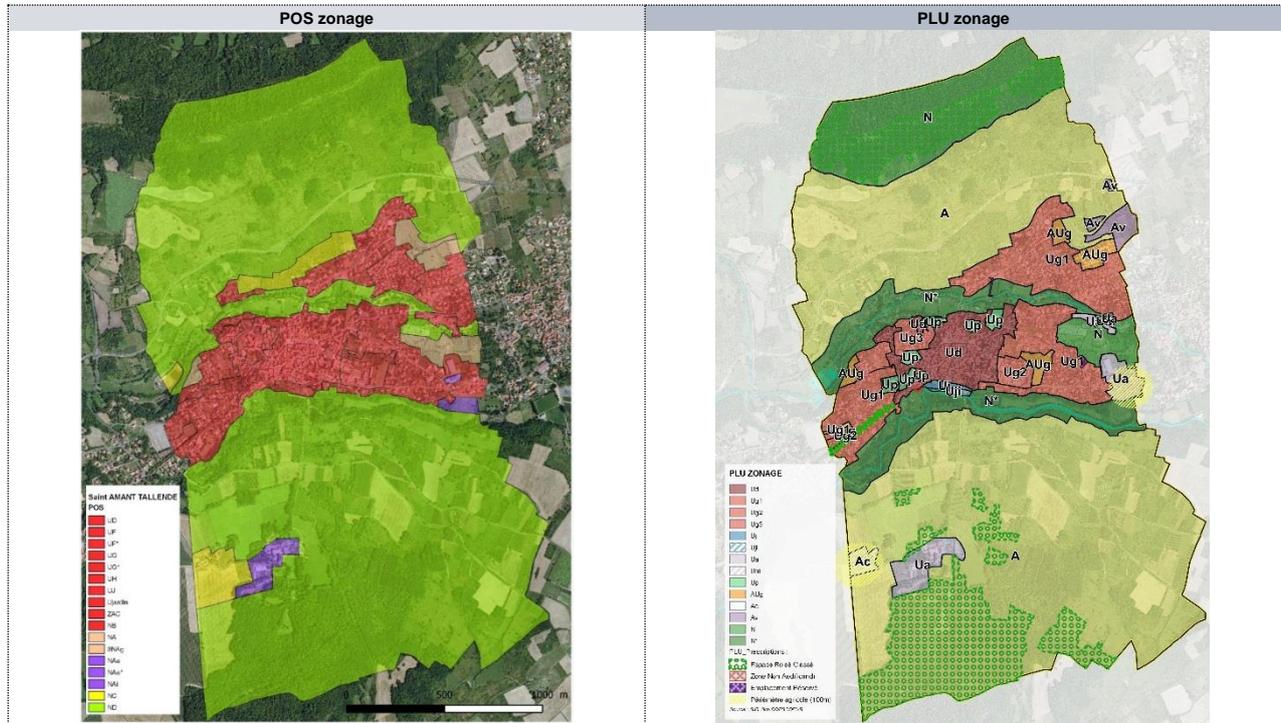
Le PLU propose de reprendre l'intégralité des EBC définis au POS sur les coteaux de la Serre et les pentes du Puy de Peyronère.

Le PLU propose également d'établir un EBC sur la double allée de marronniers implantée Rue des Marronniers. Ces arbres à haute tige doivent être préservés, voire remplacés par ~~des essences identiques~~ des tilleuls. Il s'avère qu'historiquement ce double alignement d'arbres à haute tige, qui se prolonge sur la commune voisine de Saint Saturnin, était planté de tilleuls. Le PLU pour approbation propose donc de modifier le principe de l'EBC pour permettre la replantation à terme de tilleuls.

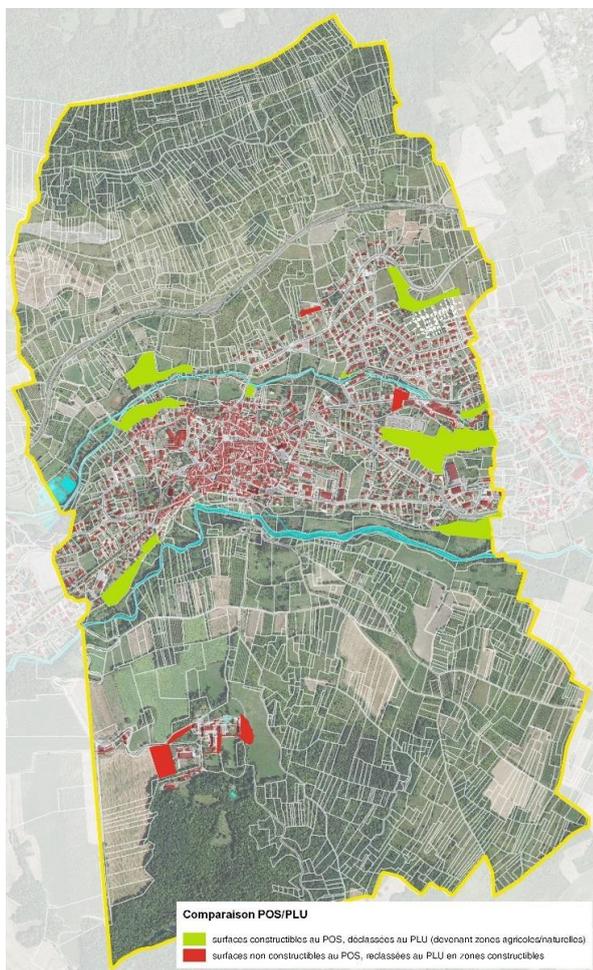


BILAN du projet PLU

1/ Comparaison des documents d'urbanisme POS/PLU



BILAN



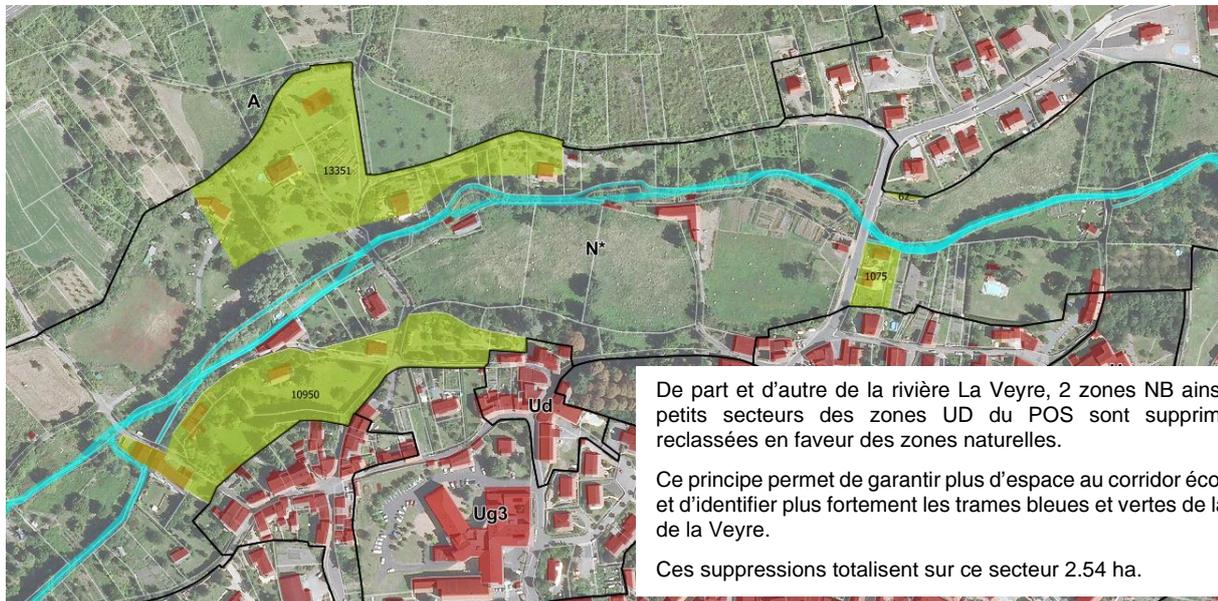
Les modifications de zonages entre POS et PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés.

La carte ci-contre récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage POS/PLU.

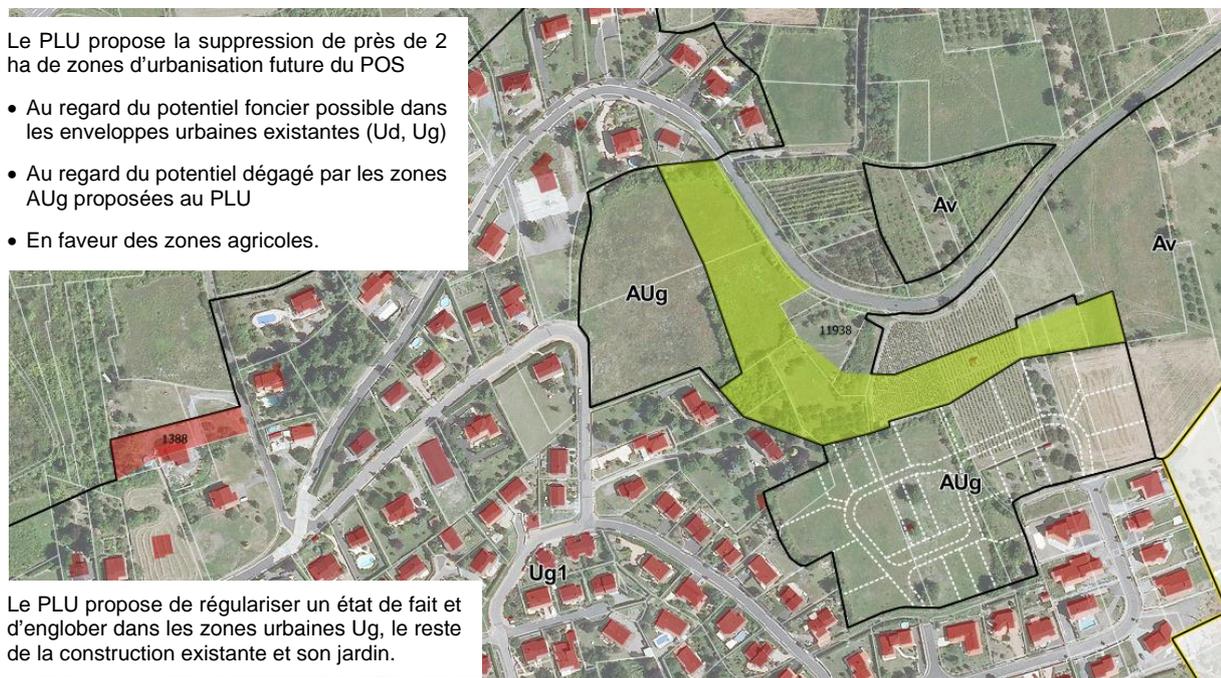
- Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables (ou d'urbanisation future) du POS actuel que le PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles.
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures à l'urbanisation du futur PLU. Il s'agit de secteurs inconstructibles au POS actuel que le PLU propose de reclasser en zone urbaines. Ces modifications constituent pour l'essentiel à des régularisations d'état de fait (constructions ou aménagements existants).

ZOOMS sur les secteurs concernés par les modifications de zonages du PLU :

Ces modifications se retrouvent également dans l'explication des zones concernées (plus haut) du présent document.



BILAN





De part et d'autre de la rivière la Veyre, le PLU propose plusieurs petits déclassements en faveur de la zone naturelle couvrant la vallée. Ils permettent d'agrandir la zone identifiant le corridor écologique.

Un des points majeurs des modifications du PLU concerne le déclassement d'une zone d'urbanisation future du POS dans le quartier de Suzot en faveur des zones naturelles N. Ce déclassement a notamment pour justification le potentiel foncier suffisant des zones U et AUg proposées au PLU.

Ces suppressions de surfaces en faveur des zones N totalisent sur ce secteur 3.77 ha.

Le PLU opère cependant quelques ouvertures à la marge essentiellement pour régulariser des états de fait en zones Ug et Ua. Ces ouvertures sont de l'ordre de 3000 m². Ces espaces n'étaient déjà plus dévolus à l'agriculture ou aux espaces naturels.

Le PLU opère un déclassement (de l'ordre de 1.12 ha) en faveur de la zone naturelle définie sur la vallée de la Monne. Cette modification s'effectue sur une ancienne zone de loisirs du POS.



Le PLU opère un déclassement (de l'ordre de 1.18 ha) en faveur de la zone naturelle définie sur la vallée de la Monne. Cette modification s'effectue sur une ancienne zone d'urbanisation du POS. Elle concerne essentiellement sur des fonds de terrain de parcelles déjà construites.

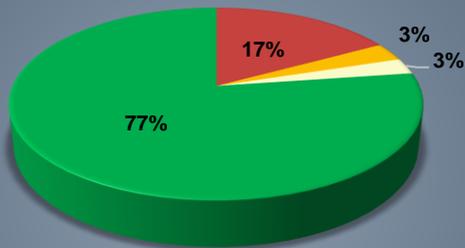
Le PLU opère des régularisations sur le Domaine du Marand de l'ordre de 1.49 ha. Ces modifications ne constituent pas réellement des ouvertures. Les secteurs reclassés en zone Ua sont des constructions et aménagements existants. Il s'agit surtout de réaliser un zonage reflétant la réalité du terrain et prenant en compte les évolutions qu'a connu le site.



2/ Bilan des SURFACES

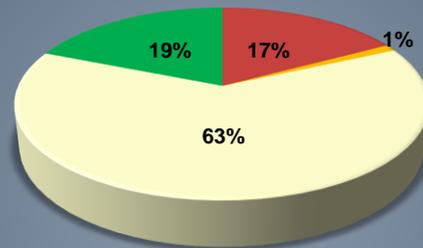
POS (en ha)			PLU (en ha)		
ZONES URBAINES	UD	19.12	ZONES URBAINES	Ud	16.40
	UG, UF, UH	58.86		Up	3.41
	UJ	4.63		Ug1, Ug2, Ug3	55.12
	Ujardin	1.09		Ua, Uai	10.25
	NA	6.71		Uj, Uji	1.19
ZONE D'URBANISATION FUTURE	NAe	5.59	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	5.62
	NAg	2.83	ZONES AGRICOLES	A	312.25
	NAI	0.26		Ac	1.66
	NB	2.25		Av	3.43
ZONES NATURELLES	NC	13.50	ZONES NATRUELLES	N	52.27
	ND	389.60		N*	43.19

Répartition des surfaces du POS



- zones urbaines
- zone d'urbanisation future
- zone agricole
- zone naturelle

Répartition des surfaces du PLU



- zones urbaines
- zone d'urbanisation future
- zone agricole
- zone naturelle

3/ Réponses apportées par le PLU en terme de nombre de Logements et Populations accueillies

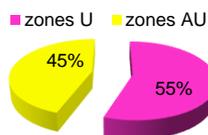
3.1/ Rappel du potentiel foncier libre au POS

Une analyse du potentiel libre restant au POS a été réalisée dans le cadre du Diagnostic communal (1.1 du rapport de présentation). Elle permet d'affiner la connaissance du territoire et constitue un outil précieux dans la définition des besoins de développement à venir de la commune.

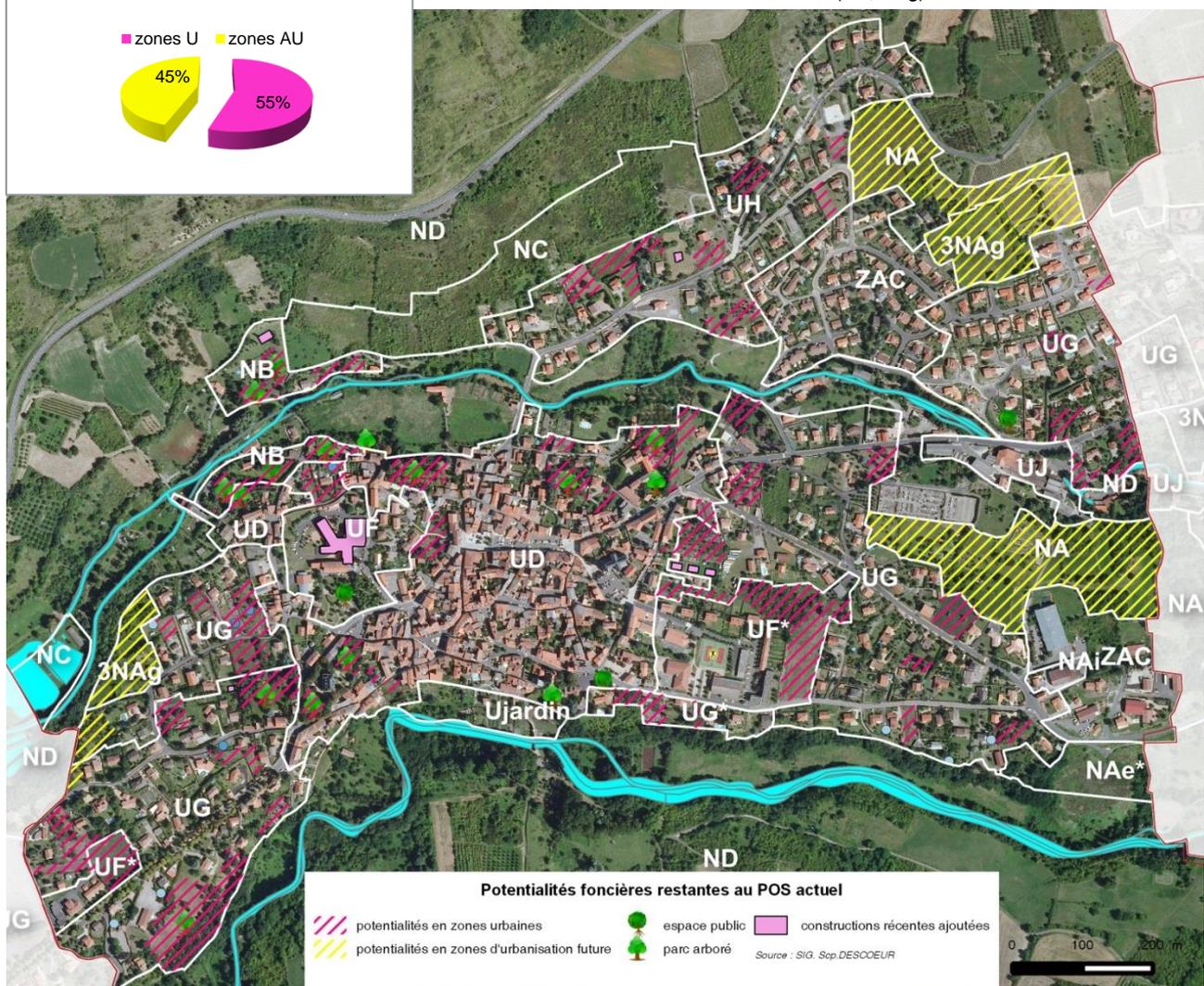
Note sur la méthode : La carte des Potentialités urbaines du POS actuel a été réalisée avec plusieurs supports : Cadastre parcellaire Edigeo de la Communauté de Communes des Cheires. Photo aérienne du CRAIG, Zonage du POS, Terrains.

Le potentiel foncier à Vocation d'Habitat était estimé à **21 ha** environ, se répartissant comme suit :

Répartition des potentialités foncières restantes



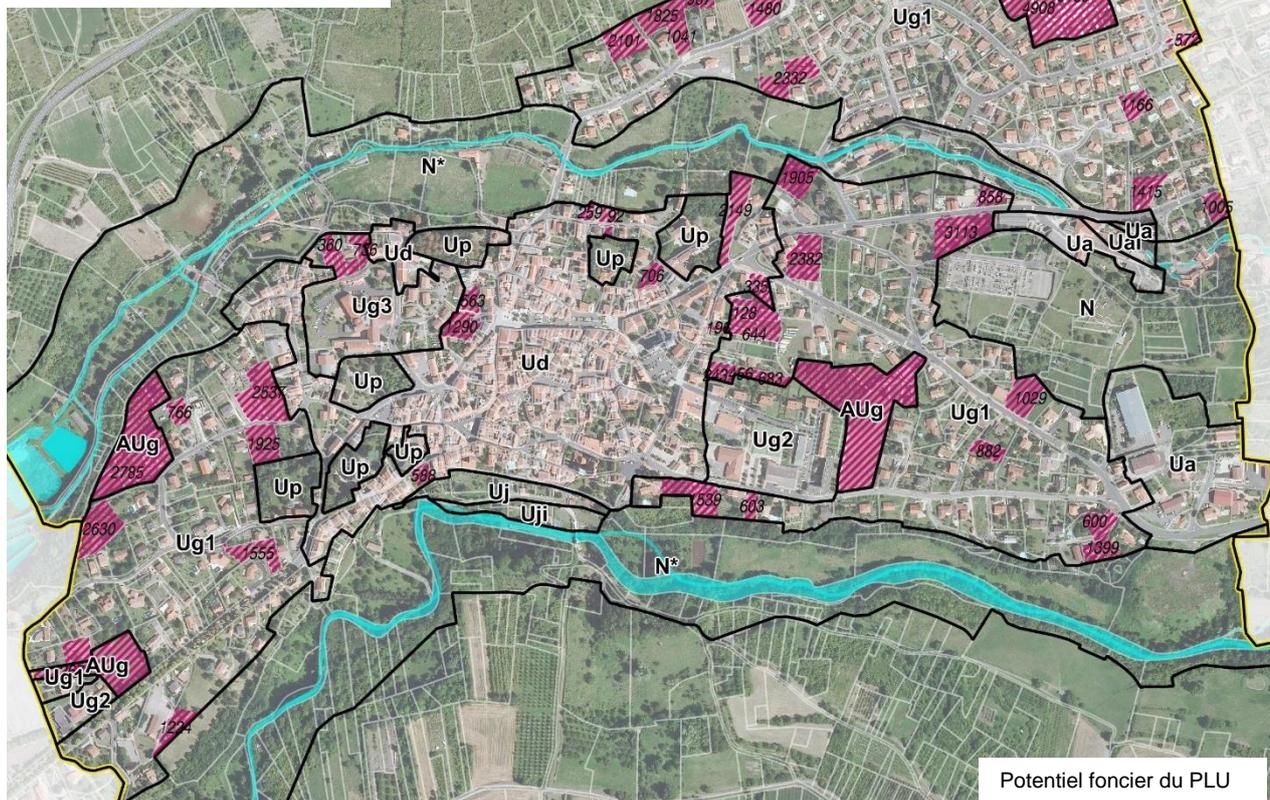
- 12 ha en zones urbaines (UD, UG, UF, UF*, UH, NB).
- 9.72 ha en zones d'urbanisation future (NA, NAG).



Estimations du potentiel POS	
Potentiel Habitat zones urbaines et d'urbanisation future	218 361 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière	152 852 m ²
Surface moyenne par logement	500 m ²
Potentiel Logements	305 logements (individuels)
Nombre de personnes par ménage estimé en 2025	2.3 pers/ménage
Nombre d'habitants potentiellement accueillis entre 2015 et 2025	701 habitants supplémentaires
Estimation de la population communale en 2025	2514 habitants en 2025

3.2/ Estimation du potentiel foncier, à vocation d'habitat, du futur PLU

Le **potentiel foncier** identifié comme libre dans les enveloppes urbaines et à urbaniser du futur PLU, et à **vocation d'Habitat**, est estimé à **12,04 ha**.



Estimations	
Potentiel Habitat Ud, Ud*, Ug, AUg	120 469 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière	84 328 m ²
Surface moyenne par logement	500 m ²
Potentiel Logements	168 logements (individuels)
Nombre de personnes par ménage estimé en 2025	2.3 pers/ménage
Nombre d'habitants potentiellement accueillis entre 2015 et 2025	386 habitants supplémentaires
Estimation de la population communale en 2025	2199 habitants en 2025

À partir des disponibilités urbaines, une analyse des projections de développement est possible et permet d'avoir une estimation du nombre de logements et d'habitants potentiellement attendus par le PLU. Un certain nombre d'indicateurs intervient dans la méthode d'estimation.

-Le **desserrement des ménages** : La taille des ménages en 2010 est de 2.4 pers/ménage (contre 2.5pers/ménage en 1999). Cette donnée va évoluer notamment du fait du **desserrement des ménages** qui va en s'accroissant. On peut extrapoler pour 2025, que la commune de SAINT AMANT TALLENDE comptera 2.3 pers/ménage.

-Le **taux de rétention** : Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à deux facteurs : Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre ; la situation du marché foncier. Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière. Sur la commune de St AMANT Tallende, un taux de rétention de 30% a été retenu. Ce taux de rétention permet de prendre en compte la rétention nécessaire à l'équipement des zones à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).

-La **surface moyenne des parcelles** : Pour définir une surface moyenne de parcelle, le calcul s'est rapproché des prérogatives du SCoT du Grand Clermont, soit 500 m² en moyenne par logement individuel.

Les potentialités foncières sont estimées à **8.43 ha** (rétention foncière comprise).

BILAN : Le repérage des potentialités foncières à vocation d'habitat disponibles au POS, était estimé à 21 ha. Celles du PLU sont estimées à 12 ha. On note un effort du PLU pour réduire la consommation des espaces. Les potentialités dégagées par le futur PLU ont été jugées suffisantes pour répondre au besoin de développement de la commune pour les 10 prochaines années. C'est notamment au regard de cette disponibilité que le PLU a supprimé une partie des zones d'urbanisation future du POS situées en périphérie. Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes (en « dent creuse »). Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines et à urbaniser du POS.

COMPATIBILITE du projet de PLU

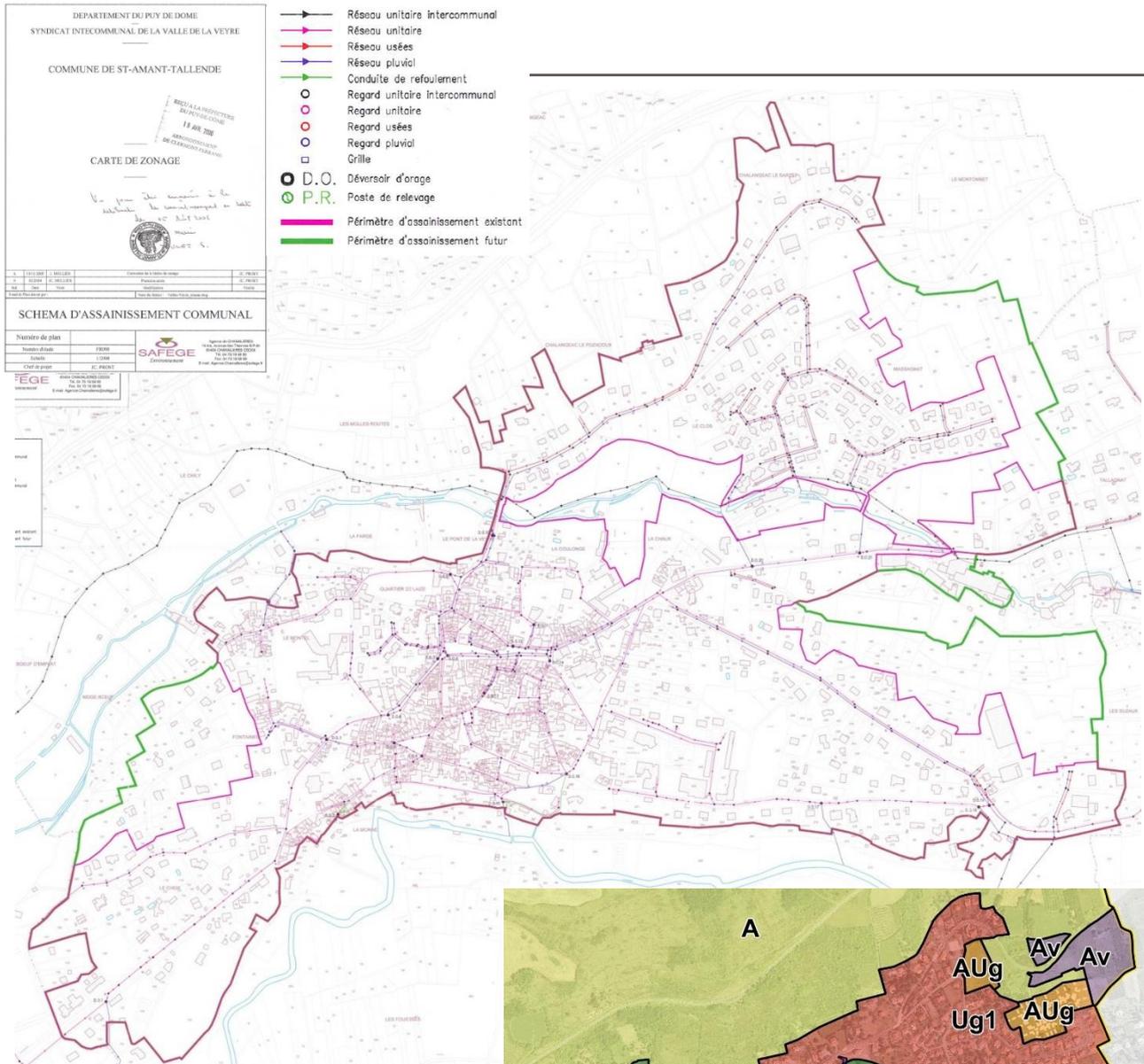


1/ Compatibilité avec le PADD

L'ambition démographique de la commune à l'horizon 2025 est d'atteindre les 2000-2200 habitants.

Les estimations d'accueil du futur PLU sont estimées à 2200 habitants environ. Elles apparaissent donc légèrement supérieures aux ambitions du PADD, mais restent compatibles, car ces estimations comptabilisent les zones d'urbanisation future AUg, lesquelles nécessitent une modification du PLU pour leur ouverture.

2/ Compatibilité avec le schéma directeur



COMPATIBILITE

Les zonages du PLU et du Schéma directeur d'assainissement apparaissent compatibles.

Le Schéma directeur d'assainissement est en cours de révision pour prendre en compte les récentes extensions de réseaux.

3/ Compatibilité avec le SCOT du Grand Clermont



COMMUNE DE SAINT-AMANT-TALLENDE – REVISION DU POS VALANT PLU NOTE DE DECLINAISON DU SCOT

Le Plan Local d'Urbanisme doit déterminer un projet de territoire permettant d'atteindre des objectifs définis au niveau supra-communal. Il doit, en particulier, être compatible avec les dispositions d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) ainsi que d'un programme local de l'habitat (PLH).

Ce document constitue une déclinaison du SCOT à l'échelle de la Commune de Saint-Amant-Tallende.

1 L'ESPRIT DU SCOT

Le Grand Clermont souhaite se démarquer dans le concert des métropoles de 300 000 à 600 000 habitants. Pour cela, il lui faut relever le défi démographique et atteindre 50 000 habitants supplémentaires d'ici 2030, pour renforcer ses fonctions métropolitaines et maintenir son rôle de locomotive.

Mais cette ambition ne doit pas se faire à n'importe quel prix. Le bilan de l'urbanisation de ces dix dernières années montre que le développement du Grand Clermont a été peu durable (1 800 ha de terres agricoles et naturelles consommées entre 1995 et 2005). Si le Grand Clermont n'y prend pas garde, il perdra ses atouts de métropole « nature ». Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergies, le SCOT prône un modèle de développement urbain en archipel avec un cœur métropolitain, des pôles de vie et des espaces périurbains.

Saint-Amant-Tallende, associée aux communes de Tallende et Saint-Saturnin, est un pôle de vie, à savoir un lieu privilégié pour l'accueil de nouvelles populations et le renforcement des fonctions urbaines de proximité (services, commerces et transports collectifs répondant aux besoins quotidiens). Les pôles de vie doivent répondre à l'ambition de réduire les disparités sociales et économiques et contenir la périurbanisation consommatrice d'espaces naturels et agricoles. A ce titre, ils sont appelés à :

- développer une offre de logements apportant une diversification des types d'habitat en fonction des segments manquants et de la spécificité de chaque pôle de vie. Afin d'éviter l'étalement urbain et de concentrer les flux domicile/travail, les capacités d'accueil des pôles de vie doivent être améliorées grâce à des opérations de rénovation au sein des villes et d'urbanisation de nouvelles zones en greffe de ville ;
- assurer une accessibilité équitable en transports en commun (bus ou trains interurbains) en privilégiant l'intermodalité ;
- conforter l'offre d'équipements et de services publics de proximité (équipements scolaires, petite-enfance, sportifs, socio-culturels et administratifs) en favorisant leur mise en réseau avec les équipements métropolitains et renforcer la présence des services de proximité adaptés aux populations les plus fragiles ;
- favoriser le développement économique par l'implantation d'activités (compatibles avec l'habitat), de commerces et de services au sein du tissu urbain ;
- rendre plus attractifs les pôles de vie à travers des opérations de renouvellement urbain, la requalification des centres anciens et un traitement qualitatif des espaces urbains.

COMPATIBILITE

2 CE QUE DIT LE SCOT

Le SCOT a retenu, sur le territoire communal, plusieurs orientations thématiques identifiées dans le document d'orientations générales (DOG) et notamment dans les différentes cartes :

2.1 Accentuer le développement économique

Dans le tissu urbain

Le SCOT a pour objectif de privilégier une mixité des fonctions urbaines (habitat/emploi) au sein du tissu urbain. Pour favoriser le renforcement des bourgs et répondre aux besoins de la population, le SCOT préconise d'engager des actions de consolidation en faveur des activités économiques au sein du tissu urbain existant, de prescrire des densités plus élevées et de faciliter la réutilisation de sites et locaux existants, en particulier, en permettant les changements de destination.

Les zones d'activités

Le SCOT favorise prioritairement la densification et la requalification des zones d'activités existantes et retient pour orientations de combler prioritairement les « dents creuses », réutiliser les locaux inoccupés et mettre en œuvre des partis de requalification globaux.

Le SCOT identifie également les zones d'activités autorisées, en création ou en extension.

Concernant le territoire communautaire, seule l'extension de la zone artisanale de Tallende (Cheiractivités) est autorisée pour une surface de 18Ha.

Une des grandes orientations du PADD est de conforter la position de saint Amant Tallende dans le pôle de vie tricéphale (Assoir la position économique).

Le règlement permet le développement des activités (économiques, artisanales, touristiques) existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies (lesquelles disposent de potentiels libres).

Le PLU identifie également des zones spécifiquement dédiées pour les activités économiques, artisanales, ... (Ua). Une partie des sites existants se situe en zone inondable (Uai).

2.2 Accélérer et diversifier la production de logements

Pour contenir l'étalement urbain tout en permettant la croissance de population, le SCOT fixe pour objectifs :

- > d'accueillir les nouvelles populations prioritairement dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain ou de réhabilitation au sein du tissu constitué. À cette fin, le DOG arrête pour orientations de densifier le tissu urbain existant et de revitaliser et redynamiser les tissus anciens dans le but de renforcer l'attractivité des noyaux urbains constitués
- > de produire 45 000 logements d'ici 2030, selon l'organisation en archipel. A cette fin, le SCoT prévoit :
 - 1385 logements sur la Communauté de Communes des Cheires dont 870 sur les pôles de vie de Saint-Amant-Tallende, Tallende et Saint-Saturnin,
 - 79 ha de surface maximale de terrain pour la construction de logements en extension, en « dents creuses » et en renouvellement urbain à répartir sur l'ensemble des communes de l'EPCI.

Il appartient au PLH d'assurer la répartition infra-communale de ces enveloppes « logement » et « foncier ».

Aussi, le PLH des Cheires a octroyé à Saint-Amant-Tallende une enveloppe de 90 logements et une enveloppe foncière de 4,5 ha à l'horizon du SCoT (2030).

Le SCOT fixe également un objectif d'efficacité foncière pour les pôles de vie de 500 m² en moyenne de surface pour 1 logement.

Cette densité constitue un objectif vers lequel tendre. Son respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune et autorise des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement urbain, au sein du tissu existant ou en extension urbaine. Le PLU assure le respect global de l'efficacité foncière.

Une des orientations majeures du PADD est de Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain et favoriser une mixité des logements.

Une réflexion sur les réels besoins de développement a guidé l'élaboration du zonage. Le PLU a cherché à favoriser le remplissage des enveloppes urbaines en redéfinissant des secteurs stratégiques pour le développement de l'Habitat pour limiter la consommation des espaces.

La mise en place de zones urbaines et de zones d'urbanisation future constitue le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain, la reconquête des logements vides et offrent des disponibilités foncières adaptées aux besoins de la commune.

Ces zones d'habitat (Ud, Ug) ont été limitées le plus possible à l'existant ; elles favorisent le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance), participent à limiter la consommation foncière. De plus, les enveloppes existantes offrent un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre les extensions urbaines.

Le PLU définit des zones d'urbanisation future AUg. Elles s'inscrivent toutes dans l'enveloppe urbaine du bourg. Elles correspondent à de larges espaces vides en cœur de la ville.

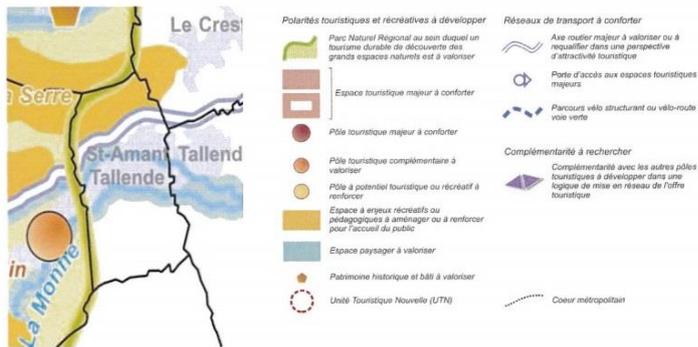
Enfin, le PLH et le PLU doivent permettre la décohabitation des jeunes et l'accueil de nouveaux ménages et rendre possible les parcours résidentiels au sein d'un même bassin de vie en favorisant :

- > une offre de logements diversifiée, en gamme et en prix, adaptée aux attentes des ménages ;
- > une offre locative privée permettant d'accompagner la mobilité professionnelle et résidentielle des ménages ;
- > des opérations publiques favorisant une diminution du coût des logements neufs ;
- > des formes urbaines plus économes en foncier ;

Le repérage des potentialités foncières à vocation d'Habitat disponibles au POS, était estimé à 21 ha. Celles du PLU sont estimées à 12 ha (brut, sans rétention ; soit 8.43 ha avec une rétention foncière de 30%). On note ainsi un effort notable du PLU pour réduire la consommation des espaces. Malgré tout, ce bilan apparaît légèrement supérieur à l'enveloppe foncière définie par le SCOT/PLH.

Cependant, plusieurs justifications sont à rappeler : Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes (en « dent creuse »). Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines ou à urbaniser du POS. Sur les 5 zones AUg proposées au futur PLU : 2 zones constituent des potentialités en dent creuse au regard de leur localisation dans les enveloppes urbaines (elles sont le résultat d'une analyse fine sur les espaces libres au cœur des zones Ug), 2 zones se situent dans les franges des enveloppes urbaines (et sont constituées sur des secteurs du POS qui avaient déjà cette vocation), 1 zone (Les Terrasses de Saint Amant) en frange des enveloppes urbaines est en cours d'aménagement.

2.3 Contribuer à positionner l’Auvergne comme destination touristique



Le SCOT vise à positionner le Grand Clermont comme une « porte d’entrée touristique » sur l’Auvergne en prenant appui sur ses composantes urbaines et rurales avec pour finalité d’augmenter le nombre de nuitées et de séjours.

A ce titre, il identifie sur la commune de Saint-Amant-Tallende :

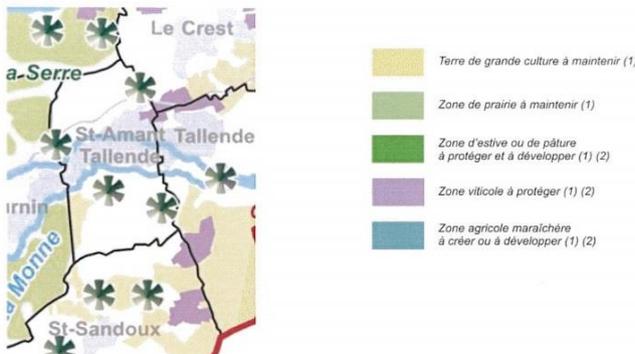
- le plateau de la Serre comme un espace à enjeu récréatif et pédagogique à aménager ou à renforcer pour l’accueil du public. Les sites naturels peuvent constituer le support d’activités de pleine nature ou d’aires d’hébergement de plein air. Les constructions et aménagements touristiques y sont à ce titre autorisés à condition d’être adaptés et maîtrisés au regard de la fonction de l’espace concerné et de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants. Le PLU doit justifier leur localisation, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de prise en compte de la richesse écologique. En outre, il fixe des orientations d’aménagement portant sur l’urbanisme et l’architecture et de nature à assurer l’intégration paysagère.
- les vallées de la Monne et de la Veyre comme des espaces paysagers à valoriser. Le SCOT retient pour orientation de valoriser le patrimoine naturel, culturel et historique lié aux rivières dans le respect des équilibres de ces sites naturels fragiles.
- La départementale 213 comme un axe touristique routier majeur à valoriser ou à requalifier. Les PLU prennent toute mesure de nature à assurer le traitement paysager des abords de ces voies d’un point de vue paysager (qualités paysagères du site, percées visuelles).

Les grands espaces naturels et paysagers de la commune (montagne de la Serre, vallée de la Veyre, vallée de la Monne, puy de Peyronère) sont concernés par des zonages naturels N et agricoles A (essentiellement inconstructibles). Des Espaces Boisés Classés viennent conforter la préservation des Trames Vertes.

Le PLU n’établit pas de stratégie particulière pour la RD213 mais les outils du PLU ne gêne pas la réalisation d’aménagements.



2.4 Assurer les emplois agri-alimentaires de demain



Conscient que l’agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de produire du logement ou des zones d’activités, le SCOT vise, d’une part, à réduire fortement le rythme de consommation d’espace, en combinant densité des extensions et renouvellement urbain et, d’autre part, à protéger les terres agricoles.

Le territoire communal est concerné par quatre types d’espace :

- > Des terres de grande culture à maintenir. La commune dispose de terres agricoles à fort potentiel agronomique et qui pour autant sont soumises à de fortes pressions foncières. C’est pourquoi, il convient de conserver les meilleures terres agricoles afin de développer le potentiel de développement et d’innovation du secteur agroalimentaire. Le DOG stipule que seule y est autorisée une urbanisation en continuité du tissu déjà urbanisé. Les PLU doivent, par ailleurs, justifier la localisation des projets d’urbanisation et/ou d’aménagement et définir les conditions de la prise en compte de l’activité agricole.
- > Des Zones viticoles à protéger : protection de niveau 1 qui fait l’objet d’une localisation précise en annexe du DOG p. 113. Seules y sont autorisées les constructions et les installations techniques liées directement à l’exploitation agricole (bâtiments et installations techniques agricoles, hébergements permanents...), les constructions et aménagements d’intérêt collectif à destination de l’enseignement ou de la recherche agricole, ainsi que tous les modes de faire valoir d’une agriculture périurbaine (commerce des produits de la ferme, vente directe, installations d’accueil du public...).
- > Des surfaces de vergers et d’horticulture à protéger : protection de niveau 3 pour laquelle le SCOT protège ces espaces et les PLU prescrivent des règles de prospect s’imposant aux constructions jouxtant des parcelles affectées à des plantations fruitières ou horticoles afin de favoriser le développement de ces filières.
- > Les cours d’eau dont la qualité des eaux doit être préservée : la Monne et la Veyre

Le PLU définit 3 types de zones agricoles.

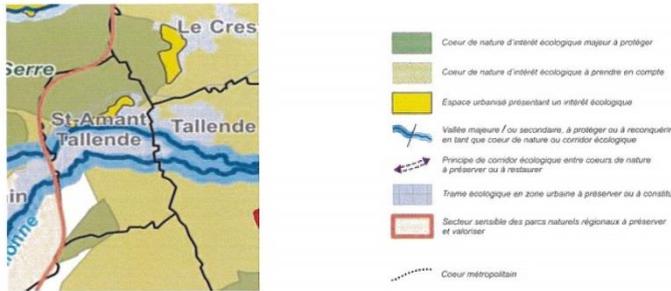
- Les zones A sont des zones agricoles inconstructibles où toute nouvelle construction est interdite, ce qui stoppe le mitage des paysages.
- Les zones Ac sont spécifiquement dédiées au développement des exploitations agricoles (en terme de bâtiments nécessaires à leur activité). Elles permettent de regrouper les bâtiments agricoles, évitent le mitage des paysages, préservent la qualité agronomique des sols.
- Les zones Av correspondent aux zonages viticoles AOC.

La définition de secteurs s’est appuyée sur plusieurs données issues de l’enquête agricole réalisée par la SAFER, des réunions avec la mairie, la chambre d’agriculture et les exploitants, les objectifs du SCOT.

Les zones Uj réservés aux jardins contribuent également à mettre en valeur les différentes filières du territoire.

Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles). Ainsi sont définis en zone naturelle N : La partie haute des pentes de la Serre ; le corridor écologique de la Veyre ; le corridor écologique de la Monne.

2.5 Maintenir la biodiversité et les trames écologiques



Cœurs de Nature

Le Puy de la Peyronère et la Montagne de la Serre sont classés en cœurs de nature d'intérêt écologique majeur à protéger, car ils assurent une fonctionnalité écologique particulièrement importante à l'échelle du Grand Clermont et qu'ils bénéficient à ce titre de mesures de protection réglementaire ou contractuelle, nationale ou communautaire (ZNIEFF de type 1 et ZICO de la montagne de la Serre, ZNIEFF de type 1 du Marand). Le SCoT protège les cœurs de nature mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles.

Le sud-est de la commune est classé en cœur de nature d'intérêt écologique à prendre en compte. Le SCoT protège ces grands ensembles de biodiversité dans leur globalité. Une urbanisation et/ou une gestion de ces espaces sont toutefois autorisées à la condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble de l'écosystème concerné.

Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre à condition de ne pas porter atteinte aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants. Les PLU doivent, par ailleurs, justifier la localisation des constructions ou des aménagements, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions et la prise en compte de la richesse écologique, en termes de viabilité et de fonctionnalité.

En outre, ils fixent des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'architecture des constructions et leur intégration paysagère. La réversibilité des aménagements sera, par ailleurs, recherchée.

Les vallées de la Monne et de la Veyre

Les deux vallées sont classées comme espaces à protéger ou à reconquérir en tant que cœur de nature ou corridor écologique. Le SCoT fixe pour orientations de maintenir ou de restaurer les continuités écologiques assurées par les milieux aquatiques qui constituent ces vallées. Les PLU protègent les vallées suivant des zonages de protection et/ou des prescriptions réglementaires qui intègrent les spécificités de terrain (zone urbanisée ou non) et/ou la présence d'une ou plusieurs espèces d'intérêt communautaire.

Le nord de l'urbanisation de Saint-Amant-Tallende est classé en espace urbanisé présentant un intérêt écologique. Le DOG protège ces grands ensembles de biodiversité dans leur globalité. Une urbanisation et/ou une gestion de ces espaces sont toutefois autorisées à la condition qu'elles ne compromettent pas l'équilibre d'ensemble de l'écosystème concerné. Les PLU doivent, par ailleurs, justifier la localisation des projets d'urbanisation et/ou de gestion et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique.

Cet axe constitue un des points forts du PADD. Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles).

Ainsi sont définis en zone naturelle N : La partie haute des pentes de la Serre ; le corridor écologique de la Veyre ; le corridor écologique de la Monne.

Et sont définis en zones A (agricole inconstructible) les vastes espaces agraires de part et d'autre de la ville : au nord (entre la ville et les espaces naturels de la Montagne de la Serre), et au sud de la Monne (espaces agraires couvrant les pentes du puy de Peyronère).

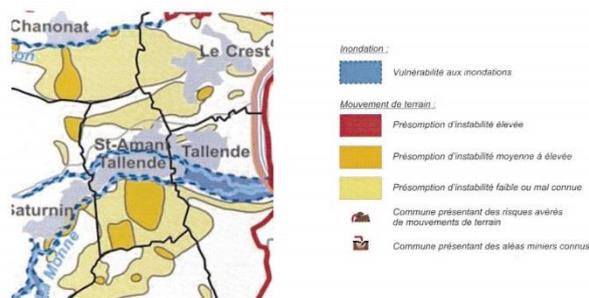
Des Espaces Boisés Classés viennent conforter la préservation des Trames Vertes.

La zone Up cible des propriétés foncières anciennes, situées en centre bourg, constituées d'éléments patrimoniaux intéressants (architecture bourgeoise ancienne entourée de parcs arborés et jardins d'agrément) à préserver. 6 sites sont identifiés. Leur identification s'est basée tant sur les valeurs patrimoniales (étude historique, architecturale) des sites que sur leurs valeurs environnementales («poumons» verts intra muros participant à enrichir la trame verte et améliorer la qualité du cadre de vie et de la santé).

Les zones Uj et Uji concernent une partie des espaces de jardins potagers situés sous le glacis du bourg ancien. Ils participent à la mise en valeur des abords de la vieille ville et de la rivière, en créant un espace tampon, naturel ; et à enrichir le maillage des trames vertes.

COMPATIBILITE

2.6 Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



La prise en compte des risques naturels majeurs sur le Grand Clermont est un enjeu important pour le territoire. Le SCOT fixe pour orientation d'élaborer des études géologiques, hydrauliques et hydrologiques préalablement à tout aménagement dans les secteurs à risque.

Pour la commune de Saint-Amant-Tallende, cette prise en compte concerne essentiellement :

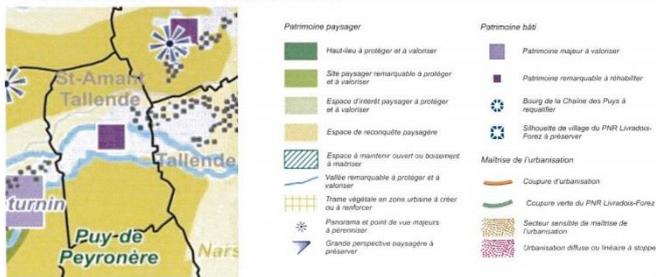
- > les risques d'inondations, de type exceptionnel, liés aux crues de la Veyre ou de la Monne. Le DOG interdit l'urbanisation dans les zones les plus exposées, demande que soient intégrés les risques naturels liés aux crues dans les choix d'aménagement urbain. Il préconise également le maintien de zones naturelles d'expansion des crues le long du cours d'eau et une analyse, en amont de l'urbanisation, de la capacité des réseaux à absorber de nouveaux débits.
- > des risques de mouvement de terrain (présomption d'instabilité élevée à faible ou mal connue) principalement dus au retrait-gonflement des argiles. Les concernant, le DOG préconise la définition de prescriptions afin que l'urbanisation n'aggrave le risque de déstabilisation des terrains et le maintien de l'agriculture afin de limiter les risques. Le PLU, quant à lui, précise les risques identifiés dans le SCOT

Le PLU a pris en considération les risques. Afin de limiter les risques envers les personnes et les biens, le PLU a cherché à déclasser des surfaces.

Exemple : De part et d'autre de la rivière La Veyre, 2 zones NB ainsi que 2 petits secteurs des zones UD du POS sont supprimées et reclassées en faveur des zones naturelles. Ce principe permet de garantir plus d'espace au corridor écologique et d'identifier plus fortement les trames bleues et vertes de la vallée de la Veyre.

Le PLU ne réalise pas de nouvelles ouvertures pour l'urbanisation, ce qui limite les risques. Le potentiel constructible se situe dans les enveloppes urbanisées actuelles. Les pétitionnaires des futurs projets devront prendre en compte ces risques qui existaient déjà.

2.7 Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine



La montagne de la Serre et le Puy de Peyronère sont classés comme sites paysagers remarquables à protéger et à valoriser. Au nord de l'espace urbanisé, une partie du territoire est classé en **espace de reconquête paysagère** et une autre en **espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser**. Ces espaces doivent être protégés ou faire l'objet de démarches de reconquête paysagère soient engagées afin de réintroduire des motifs paysagers (haies, arbres isolés ou en alignement...). Les constructions et les aménagements y sont autorisés au titre de la valorisation touristique et récréative. Cette orientation n'interdit pas, cependant, le développement de l'urbanisation existante qui doit être adapté et maîtrisé au regard de la fonction de l'espace concerné et qui a justifié sa protection.

Les constructions et les aménagements qui sont autorisés ainsi que le développement de l'urbanisation ne doivent pas porter atteinte, aux intérêts des espèces et des milieux dits déterminants. Les PLU doivent en justifier la localisation, intégrer une évaluation de leurs impacts sur la biodiversité et définir les conditions de la prise en compte de la richesse écologique. Ils fixent des orientations d'aménagement portant sur l'urbanisme et l'architecture et de nature à assurer l'intégration paysagère.

Les Vallées de la Monne et de la Veyre sont identifiées comme des espaces remarquables à protéger et à valoriser. Le SCoT retient pour orientation de préserver ou de restaurer le caractère ouvert permettant une meilleure reconnaissance et une plus grande accessibilité.

Saint-Amant-Tallende bénéficie d'un **Patrimoine remarquable à réhabiliter**. Le PLU définit des éléments patrimoniaux à protéger, les mesures permettant la mise en valeur des espaces urbains environnants et des zones de publicité restreintes permettant de limiter les impacts des enseignes aux abords des voies.

Enfin, l'Est du territoire est classé **secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation**. Le SCoT identifie des secteurs sensibles de maîtrise de l'urbanisation afin de contenir une urbanisation pavillonnaire linéaire et sans plan d'ensemble. A ce titre, le PLU doit prévoir des orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir la bonne intégration des nouvelles constructions et des réhabilitations. Ces OAP comportent un volet architectural (compacité et volume du bâti, couverture, matériaux, teinte, etc...) et un volet paysager (implantation sur la parcelle, rapport à l'espace public, insertion dans la pente, respect du relief et de la végétation...). Elles tiennent compte à la fois de l'histoire de la commune et du besoin de modernisation des typologies.

Les paysages sont protégés par plusieurs types de zonages :

Les grands espaces naturels et paysagers de la commune (montagne de la Serre, vallée de la Veyre, vallée de la Monne, puy de Peyronère) sont concernés par des zonages naturels N et agricoles (essentiellement inconstructibles).

Les zones A sont des zones agricoles inconstructibles où toute nouvelle construction est interdite, ce qui stoppe le mitage des paysages. Les zones A couvrent les vastes espaces agraires de part et d'autre de la ville : au nord (entre la ville et les espaces naturels de la Montagne de la Serre), et au sud de la Monne (espaces agraires, couvrant les pentes du puy de Peyronère).

Des **Espaces Boisés Classés** viennent conforter la préservation des Trames Vertes.

Les zones viticoles Av, les zones jardins Uj, les zones patrimoniales Up (comprenant des parcs), participent à la mise en valeur des paysages de la commune.

Le règlement des zones Ud (centre ancien) et Up (patrimoine) vise un équilibre entre préservation et adaptation aux besoins actuels.

Le PLU ne réalise pas de nouvelles ouvertures pour l'urbanisation, cherche à limiter les zonages à l'existant, et supprime même quelques surfaces à la marge, ce qui limite les risques de dégradations supplémentaires des paysages.

COMPATIBILITE



4/ Compatibilité avec le PLH des Cheires

Source : PLH des Cheires 2013-2030

Pôle de vie				
Nom Communes	Enveloppe "Logement"			Enveloppe "Foncier"
SAINT-AMANT-TALLENDE			90	4,5
SAINT-SATURNIN			100	5,0
TALLENDE			220	11,0
TOTAL			410	20,5
Territoire périurbain				
Nom Communes	Enveloppe "Logement"			Enveloppe "Foncier"
	Part fixe	Bonus "Dents creuses"	Total	Total (en ha)
AYDAT	166	94	260	18,2
CHANONAT	143	11	154	10,8
COURNOLS	20		20	1,4
CREST (LE)	58	35	93	6,5
OLLOIX	19	7	26	1,8
SAINT-SANDOUX	67	23	90	6,3
SAULZET-LE-FROID	21		21	1,5
VERNET-SAINTE-MARGUERIT	21		21	1,5
TOTAL	515	170	685	48,0
TOTAL COMCOM Les Cheires			1 095	68,5

COMPATIBILITE

Traduction au PLU

Nb de nouveaux logements au total	Nb de nouveaux logements/an	Enveloppe foncière totale	Enveloppe foncière annuelle
168	16	12 ha 8.43 ha avec 30% de rétention	1.2 ha 0.84 ha avec 30% de rétention.

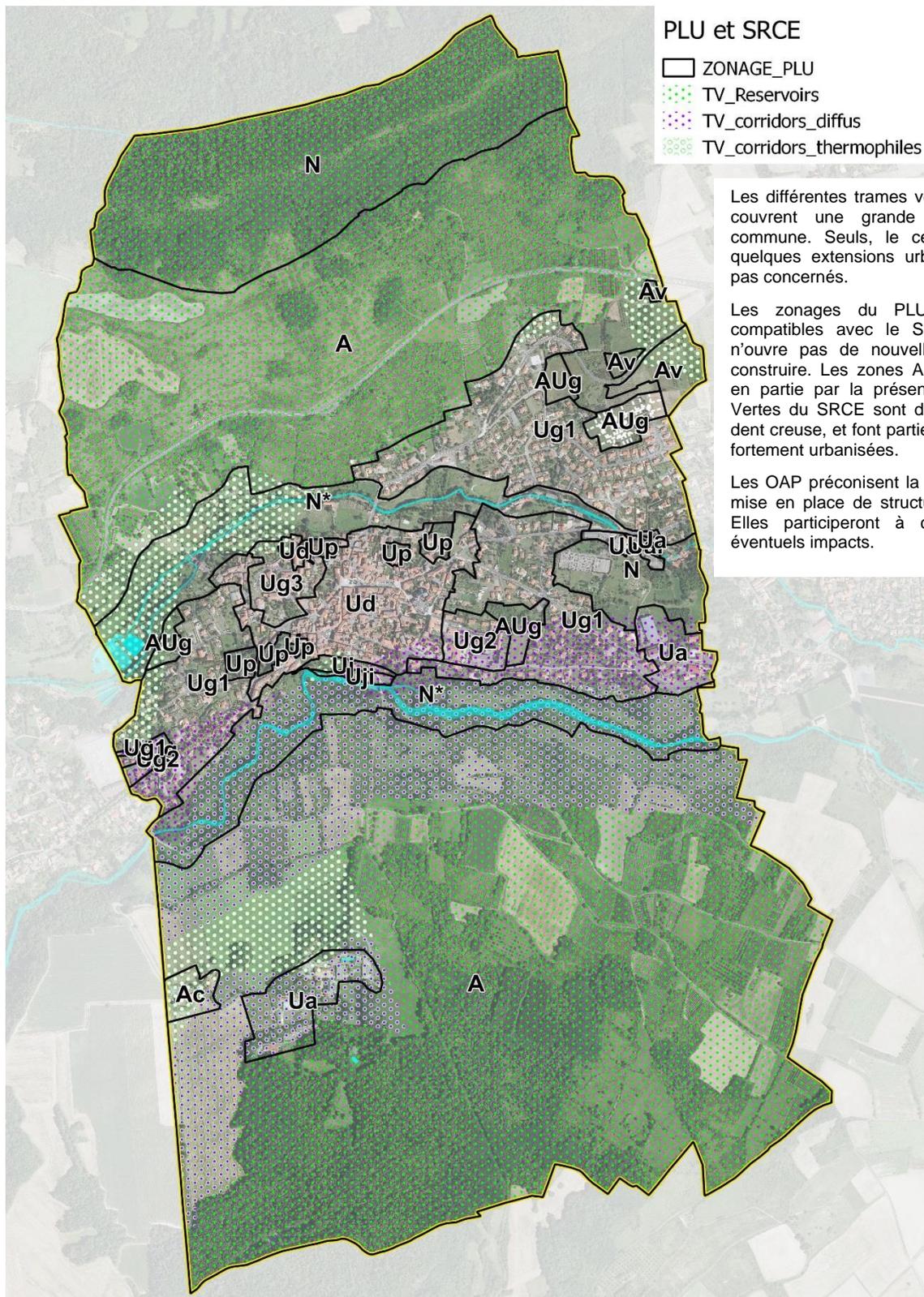
Le PLU apparait supérieur aux objectifs chiffrés du PLH.

Cependant, plusieurs justifications sont à rappeler :

Le repérage des potentialités foncières à vocation d'Habitat disponibles au POS, était estimé à 21 ha. Celles du PLU sont estimées à 12 ha (brut, sans rétention ; soit 8.43 ha avec une rétention foncière de 30%). On note ainsi un effort notable du PLU pour réduire la consommation des espaces. Malgré tout, ce bilan apparait légèrement supérieur à l'enveloppe foncière définie par le SCOT/PLH.

Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes (en « dent creuse »). Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines ou à urbaniser du POS. Sur les 5 zones AUg proposées au futur PLU : 2 zones constituent des potentialités en dent creuse au regard de leur localisation dans les enveloppes urbaines (elles sont le résultat d'une analyse fine sur les espaces libres au cœur des zones Ug), 2 zones se situent dans les franges des enveloppes urbaines (et sont constituées sur des secteurs du POS qui avaient déjà cette vocation), 1 zone (Les Terrasses de Saint Amant) en frange des enveloppes urbaines est en cours d'aménagement.

5/ Compatibilité avec le SRCE



PLU et SRCE

- ZONAGE_PLU
- TV_Reservoirs
- TV_corridors_diffus
- TV_corridors_thermophiles

Les différentes trames vertes du SRCE couvrent une grande partie de la commune. Seuls, le centre bourg et quelques extensions urbaines ne sont pas concernés.

Les zonages du PLU apparaissent compatibles avec le SRCE. Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces à construire. Les zones AUg concernées en partie par la présence de Trames Vertes du SRCE sont des secteurs en dent creuse, et font partie de zones déjà fortement urbanisées.

Les OAP préconisent la protection et la mise en place de structures végétales. Elles participeront à compenser les éventuels impacts.



6/ Compatibilité avec le Projet Régional de santé Auvergne 2012-2016 et le Plan National Santé Environnement 3

<p>■ Le Plan Régional de Santé Auvergne 2</p> <p>2012-2016</p> <p>La prise en compte de certains des objectifs de ce plan est à favoriser lors des choix d'aménagement du territoire.</p>	<p><u>Traduction au PLU</u></p>
<p>Agir sur la qualité de l'air et sur les émissions sonores</p> <p>Objectif général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les habitants des effets de la pollution atmosphérique et du bruit • Limiter les expositions induites par le trafic routier • Limiter les expositions d'origine industrielle et agricole <p>La mise en œuvre du PLU doit être l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de ces aspects sur la santé publique en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Evitant la création d'une zone d'habitat sous influence des vents dominants provenant d'une zone industrielle, - Diversifiant les plantations afin d'éviter les pollens allergènes, - Evitant la proximité des secteurs d'épandage dans les extensions d'urbanisation, en raison des risques sanitaires et des nuisances olfactives, - Réduisant les émissions de particules dans l'atmosphère par la promotion des modes de transports alternatifs (marche, vélo, transports en commun, aires de covoiturage...), - Diminuant les risques sanitaires liés au bruit (marges de recul des constructions). 	<p><u>Les émissions sonores</u></p> <p>La RD213 peut être considérée comme bruyante car fréquentée, mais elle est éloignée des enveloppes urbaines.</p> <p>La commune dispose de 2 petits sites dédiés aux activités artisanales en limite de zones urbaines. Les nuisances sonores sont cependant modérées et ne devraient pas augmenter dans le sens où le <i>PLU n'envisage pas de projets susceptibles d'augmenter les émissions sonores.</i></p> <p><u>La qualité de l'air</u></p> <p>Des mesures en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme sont mises en place par le PLU :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le règlement de toutes les zones : Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations <i>devront être majoritairement d'essences locales</i>. Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits. - dans le règlement des zones Ug, Ua et AUg: Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une <i>haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</i> - dans le règlement des zones Up : Les plantations existantes de qualité (arbres à haut jet visible depuis le domaine public) doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. - des zones de jardins Uj, de par leur occupation de sol, participent à enrichir la palette des plantations. - Les OAP des zones AUg préconisent de conserver les structures végétales et conseillent de mettre en place des structures végétales pour les secteurs en contact directe avec les zones agricoles. Ce principe participe à réduire les effets liés aux produits phytosanitaires. <i>L'OAP rue des Meuniers préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de 10 m est préconisée.</i> - <i>Les zones d'urbanisation future sont localisées au plus près de l'existant (sur des espaces « vides », dans les enveloppes urbaines et en continuité directe avec l'existant). Ce principe vise à réduire les déplacements en voiture et favoriser les déplacements piétons. Il vise également à réduire le mitage et les frais lourds, occasionnés par les extensions de réseaux. Les OAP cherchent à garantir la perméabilité des quartiers en mettant en place des voiries sans impasse (le plus souvent possible), et des cheminements doux permettant de favoriser les déplacements piétons.</i> - Les zonages N et N* couvrent les corridors écologiques du plateau de la Serre et des rivières Veyre et Monne, protègent ainsi les trames vertes et participent à maintenir une certaine qualité de l'air.



<p>Agir sur la qualité de l'eau</p> <p>Objectif général : Garantir la satisfaction des besoins en eau d'aujourd'hui et de demain en mettant en synergie les politiques de restauration des milieux et de sécurité sanitaire.</p> <p>Il s'agit de sécuriser et pérenniser l'approvisionnement en eau potable en :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protégeant les ressources en eau destinées à la consommation humaine, - Améliorant la qualité des eaux distribuées vis-à-vis des risques reconnus, - Anticipant les facteurs de dégradation des eaux destinées à la consommation humaine, - Appréhendant la qualité sanitaire des eaux d'irrigation, - Soulageant les milieux récepteurs en réduisant les rejets en nitrates, phosphore et phytosanitaires. <p><u>Captages à usage uni-familial ou agroalimentaire</u> : s'ils existent sur le territoire de la commune, leur situation sera utilement précisée sur les plans. Leur protection est définie par les dispositions du règlement sanitaire départemental (cercle de protection d'un rayon de 35m). L'utilisation d'une ressource privée pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine, à usage uni-familial, est soumise à déclaration auprès de la mairie.</p> <p><u>Captages actuellement abandonnés ou en voie d'abandon</u> : leur situation peut être précisée sur les plans et une étude au cas par cas examinera l'intérêt de préserver ces ressources si elles devaient être exploitées à nouveau.</p>	<p>La commune de Saint AMANT TALLENDE est propriétaire des sources Francon et Mège 1 et 2 (depuis le traité du 20 décembre 1877), desservant la commune, à l'exception du Domaine du château de Marand, raccordé au SIVOM de la Région d'Issoire à partir du réseau de la commune de Saint Saturnin. Le Domaine du château de Marand est alimenté par les forages de Rouillas Bas.</p> <p>Une autre source existe, sur la rive droite de la Monne dont le débit est de 15 litres/seconde : les Fongerines. Elle n'alimente qu'un lavoir. Selon les données issues du POS actuel, une enquête bactériologique et chimique révèle qu'elle est aussi propre que les autres captages de la commune.</p> <p>- Les cours d'eau et leurs abords (vallées de la Veyre et de la Monne) sont classés en zones naturelles.</p> <p>-Le futur PLU propose la mise en place de 5 zones d'urbanisation future AUg. Les capacités des réseaux d'eau potable situés à proximité de chaque zone sont suffisantes au regard des constructions envisagées sur chacune de ces zones.</p>
<p><u>Les servitudes</u> liées au passage des canalisations en eau potable et d'évacuation des eaux usées et eaux pluviales, doivent être mentionnées sur le plan des servitudes d'utilité publique du document d'urbanisme.</p>	<p>Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement sont séparés des plans des SUP. Ils correspondent aux pièces 7.2 et 7.3 du PLU pour arrêt.</p>
<p>Agir sur la qualité des sols</p> <p>Objectif général : Intégrer l'impact de l'état des sols dans l'appréciation de la qualité sanitaire de l'environnement.</p> <p>Il est important de recenser les sites et sols pollués sur la commune. Cependant, le PLU doit identifier les anciens sites de dépôts d'ordures et y proscrire la construction de bâtiments à usage d'habitation ou d'établissements recevant du public destinés à une population sensible.</p>	<p>Au diagnostic, les banques de données sur ces thèmes ont été consultées. La commune n'a pas d'enjeux particuliers vis-à-vis de cette problématique.</p> <p>Le projet de PLU ne prévoit pas de projet susceptible d'engendrer des dégradations de la qualité des sols.</p>
<p>Agir sur la qualité des espaces clos</p> <p>Objectif général :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre pleinement en œuvre les dispositifs visant à sécuriser les locaux destinés à l'habitation, à l'accueil du public. • Lutter contre l'habitat indigne et réduire les facteurs de risques avérés, à fort impact sur la santé, ainsi que les sources d'allergènes et de moisissures dans les habitations. <p>Le confort des logements peut être amélioré par le repérage des habitats indignes et la mise en œuvre des programmes de réhabilitation de l'habitat ancien dégradé.</p>	<p>Le PLU n'établit pas de stratégie particulière, mais n'empêche pas la mise en place d'actions hors PLU.</p>
<p>Protéger les enfants et les femmes en âge de procréer</p> <p>Objectif général : Prendre ne compte la sensibilité spécifique aux premiers âges de la vie</p> <p>Le PLU devra intégrer la connaissance des risques liés à la pollution atmosphérique et à la pollution des sols.</p> <p>Protéger les personnes fragiles ou fragilisées</p> <p>Objectif général : Prendre ne compte la réceptivité particulière de certaines catégories de population.</p> <p>Il conviendra de limiter les expositions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aux pollens allergisants, - Aux radiofréquences, aux basses fréquences et aux lignes de haute tension (THT). 	<p>Le diagnostic PLU fait état d'éléments de connaissance concernant le radon et les champs électromagnétiques.</p> <p>Les lignes HT s'il en existe sont indiquées sur la Liste et le Plan des SUP.</p>

■ Le Plan National Santé Environnement 3 -2015-2019

Réduire l'usage des PESTICIDES	<p><i>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème mais propose des mesures pour limiter et/ou réduire les effets liés à l'usage de pesticides.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le règlement de toutes les zones : Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - dans le règlement des zones Ug, Ua et AUg, : Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. - Les OAP des zones AUg préconisent de conserver les structures végétales et conseillent de mettre en place des structures végétales pour les secteurs en contact direct avec les zones agricoles. Ce principe participe à réduire les effets liés aux produits phytosanitaires. L'OAP rue des Meuniers préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de 10 m est préconisée.
Améliorer la QUALITÉ DE L'AIR	<p><i>Le PLU a opéré une refonte des zones constructibles se traduisant par une suppression d'anciennes zones NA NAg ou POS. Ce principe induit une atténuation des impacts de l'urbanisation sur les ressources locales du territoire (moins de déplacements, secteurs en assainissement collectif privilégié, ...).</i></p> <p>Les zonages naturels N couvrent les sites naturels et prennent en compte les corridors écologiques (vallées de la Veyre, de la Monne et leurs abords, coteaux supérieurs de la Serre). Ils participent à la qualité de l'air. Des EBC, des zones Uj, Up complètent les outils du PLU en faveur de la préservation de poumons verts et trames vertes intra-muros notamment.</p>
Réduire l'exposition aux PERTURBATEURS ENDOCRINIENS	<p><i>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.</i></p>
Améliorer la qualité de l'ENVIRONNEMENT SONORE	<p><i>Le PLU n'émet pas de projets susceptibles d'augmenter les émissions sonores qui restent très modérées sur le territoire communal.</i></p>
Assurer une vigilance sur les risques potentiels liés aux NANOMATÉRIAUX	<p><i>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.</i></p>
Réduire les expositions liées aux CONTAMINATIONS ENVIRONNEMENTALES DES SOLS	<p><i>Le PLU n'a pas de projet susceptible de modifier la qualité des sols. Quelques mesures du PLU visent à réduire les risques :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> -Les cours d'eau et leurs abords sont classés en zone naturelle -Des EBC protègent les structures arborées situées dans les espaces agraires. -Les zones Uj avec leur vocation de jardins potagers - L'OAP rue des Meuniers préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures.
Améliorer la QUALITÉ DE L'EAU destinée à la consommation humaine	<p>Pas de stratégie particulière. Cependant, les ambitions démographiques de la commune restent raisonnables. Les enveloppes d'accueil de nouvelles populations ont été réduites.</p>
Évaluer les risques de l'exposition aux ONDES ELECTROMAGNETIQUES	<p><i>La connaissance relative à l'exposition aux ondes est intégrée au Diagnostic.</i></p>
Prévenir le risque D'ALLERGIE LIÉE AUX POLLENS	<ul style="list-style-type: none"> - dans le règlement de toutes les zones : Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits. - dans le règlement des zones Ug, Ua et AUg: Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.
Mieux connaître et réduire l'exposition à l'AMIANTE NATUREL	<p><i>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème.</i></p>
Favoriser la NATURE EN VILLE, créer des JARDINS THÉRAPEUTIQUES dans les établissements de soins	<ul style="list-style-type: none"> - Les OAP des zones AUg préconisent de conserver les structures végétales et conseillent de mettre en place des structures végétales pour les secteurs en contact direct avec les zones agricoles. L'OAP rue des Meuniers préconise de mettre en place d'une haie de phytoremédiation afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. - Des zones Uj sont identifiées.

7/ Compatibilité PLU / Natura 2000

Rappel : Intérêt du site

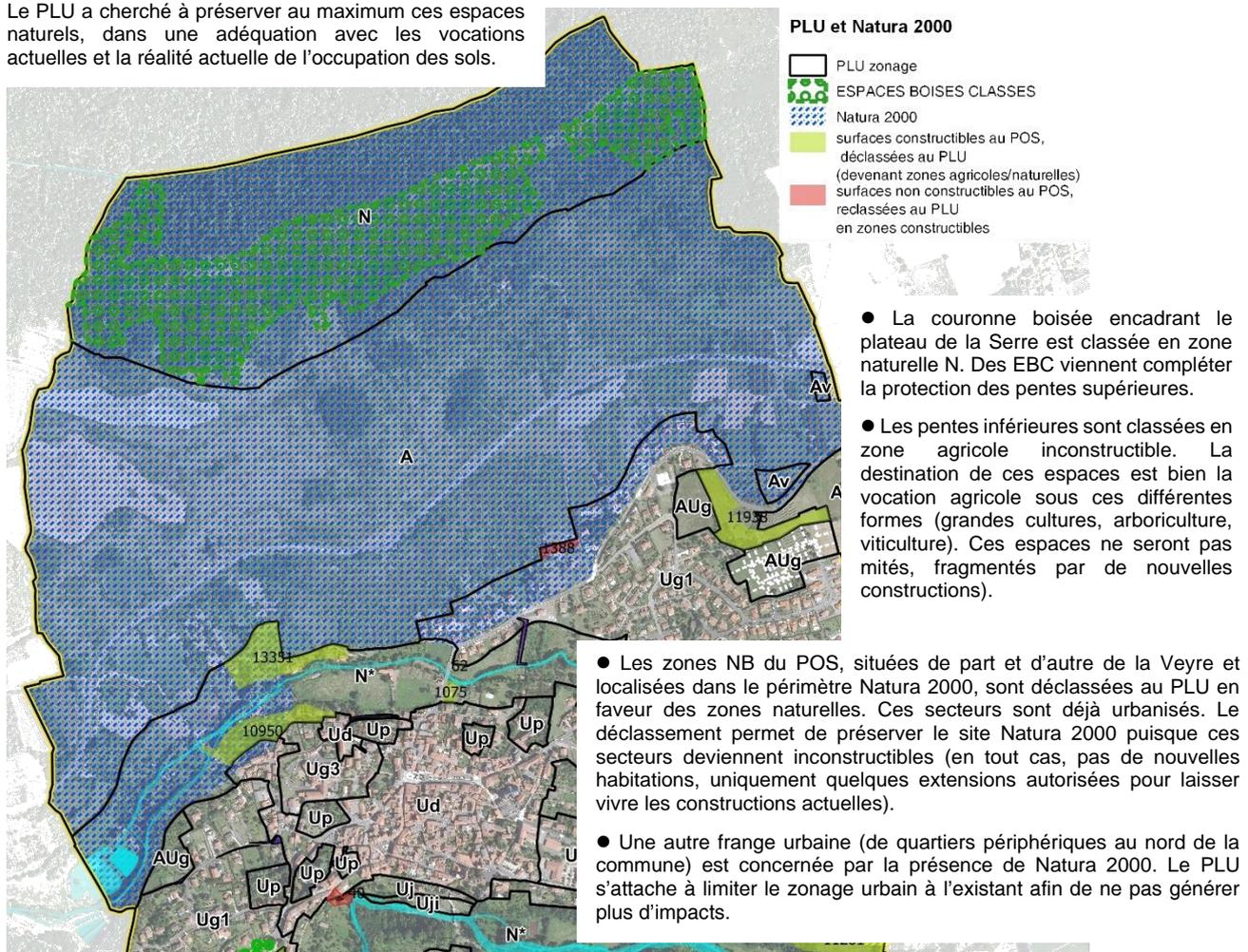
Le patrimoine naturel de Saint-AMANT TALLENDE est marqué par la **présence de la Montagne de la Serre** qui, du fait de son positionnement et de ses caractéristiques géomorphologiques, contient des écosystèmes variés, constituant une diversité paysagère unique, des paysages les plus intimes aux grands panoramas. La Montagne de la Serre, d'origine volcanique, s'étend non loin de Clermont-Ferrand. Sa situation topographique, à la sortie d'un "entonnoir" naturel, et le paysage traditionnel fait de cultures traditionnelles, permettent en automne l'observation de centaines de milliers d'oiseaux migrateurs : rapaces, cigognes, grues, pigeons et passereaux.

Située dans les « Pays coupés », cette zone Natura 2000 a été désignée pour sa diversité et la richesse de l'avifaune. En effet, il s'agit d'un des sites les plus importants en Auvergne et en France pour la conservation des rapaces forestiers et rupestres. La densité et la diversité de ce groupe y sont remarquables.

Grâce à l'association rivières / forêts de pente / zones cultivées en plateau, ce secteur constitue un couloir de migration et abrite une avifaune riche et variée. En effet, plus de 300 000 oiseaux sont comptés certaines années en période migration entre la rivière Allier et les massifs environnants, dont plus de 5000 rapaces sur le seul site de la Montagne de la Serre (moyenne 1900-2000).

Traduction au PLU

Le PLU a cherché à préserver au maximum ces espaces naturels, dans une adéquation avec les vocations actuelles et la réalité actuelle de l'occupation des sols.



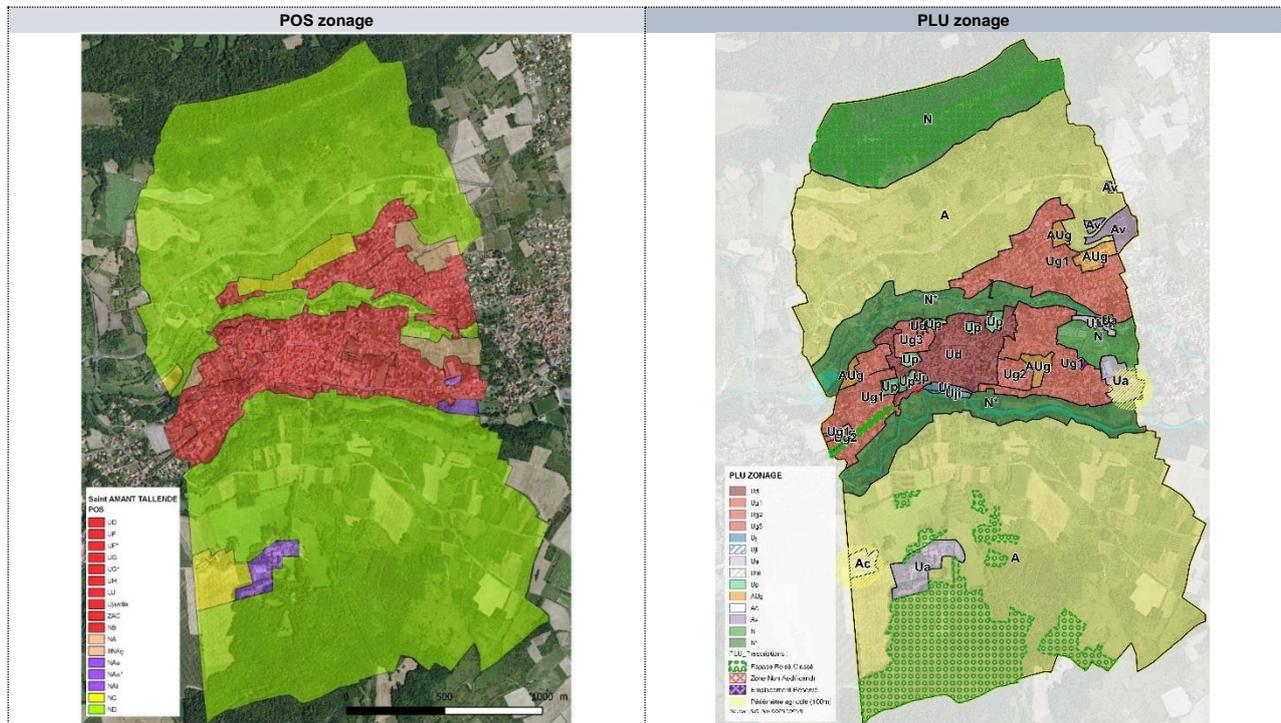
● Le PLU effectue une petite ouverture à la marge pour régulariser un état de fait (construction existante). Cette modification ne génère pas plus d'impact qu'actuellement. Elle ne donne pas de droit à construire supplémentaire, elle englobe une construction existante dans le zonage Ug.

● Un secteur est supprimé afin d'établir un recul supplémentaire entre les zones d'urbanisation future et le site Natura 2000.

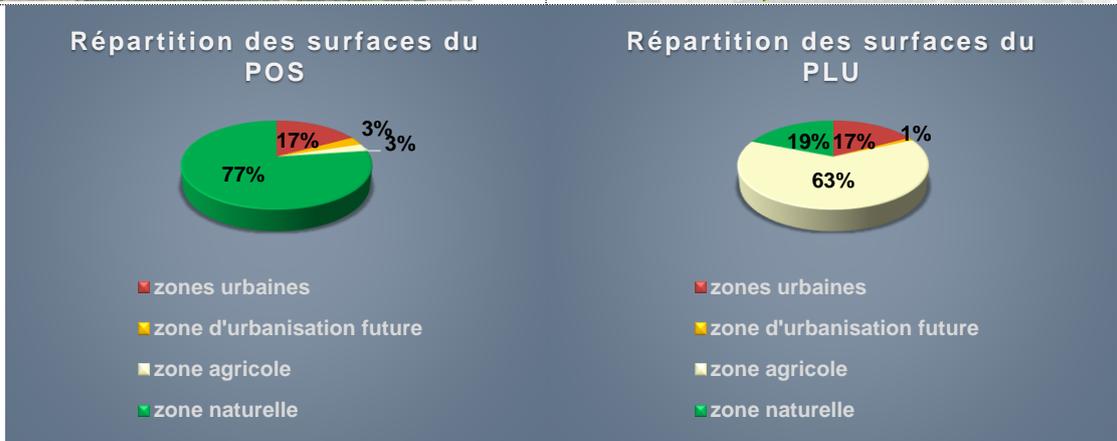
Les zonages et règlements du PLU ne devraient pas gêner la gestion des sites. Le PLU n'affiche aucun projet dans ou à proximité des sites Natura 2000. Les zones urbaines à proximité des sites Natura 2000 n'ont pas été agrandies. Le PLU opère au contraire un déclassement de certains secteurs urbanisés ou d'urbanisation future du POS.

COMPATIBILITE

8/ Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



COMPATIBILITE



Le POS identifiait peu de zone agricole stricte. L'activité agricole était gérée par quelques zones NC et une grande zone ND qui couvrait l'essentiel du territoire. Le PLU propose une redéfinition des espaces et proposent de couvrir en zones A, les vastes espaces agraires de part et d'autre de la ville : au nord (entre la ville et les espaces naturels de la Montagne de la Serre), et au sud de la Monne (espaces agraires couvrant les pentes du puy de Peyronère).

Comparativement au POS, le futur PLU propose plus de surfaces destinées spécifiquement à la vocation agricole (63% de surfaces agricoles au PLU contre 3% au POS). Ces modifications ne bouleversent pas l'équilibre du territoire par rapport à ce qu'envisageait le POS. Les zones N et A sont inconstructibles. La protection des sols est confirmée.

Des distinctions entre les zones agricoles sont proposées. La définition de secteurs s'est appuyée sur plusieurs données issues de l'enquête agricole réalisée par la SAFER, des réunions avec la mairie, la chambre d'agriculture et les exploitants, les objectifs du SCOT.

- La zone A est la plus large. Elle couvre l'essentiel des espaces agraires. Inconstructible, elle permet de garantir la protection des terres. Les possibilités de constructions sont très restreintes et réglementées. Seuls l'entretien, la rénovation de l'existant sont autorisés, ainsi que des extensions et annexes sous conditions. Les constructions nouvelles pour l'habitation sont interdites, ainsi que les constructions agricoles. Ce sont ces notions qui induisent le terme d'inconstructibilité.
- Les zones Ac sont spécifiquement dédiées au développement des exploitations agricoles (en terme de bâtiments nécessaires à leur activité). Elles permettent de regrouper les bâtiments agricoles, évitent le mitage des paysages, préservent la qualité agronomique des sols.

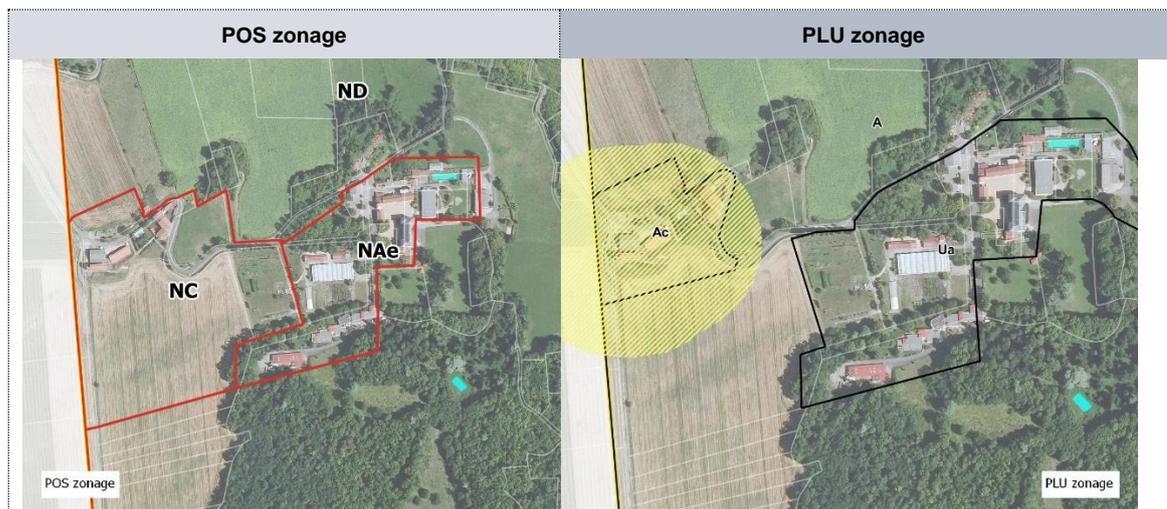
Concernant la localisation des exploitations et notamment leur activité, la Commune signale qu'à leur connaissance, à l'heure actuelle, sur les 4 exploitations et périmètres de réciprocité indiqués dans l'étude de la SAFER, seuls 2 exploitations existent. Les 2 périmètres agricoles en centre bourg, ne sont plus d'actualité. Les exploitants sont en retraite et il n'y a pas de repreneur.



2 périmètres de réciprocité ont été identifiés : 1 pour l'exploitant situé au domaine du Marand, et 1 second pour des bâtiments agricoles situés en zone d'activités Ua. Ce dernier faisait déjà partie d'une zone d'activités au POS. Le règlement de la zone Ua n'induit pas d'obstacle à la gestion de son exploitation.

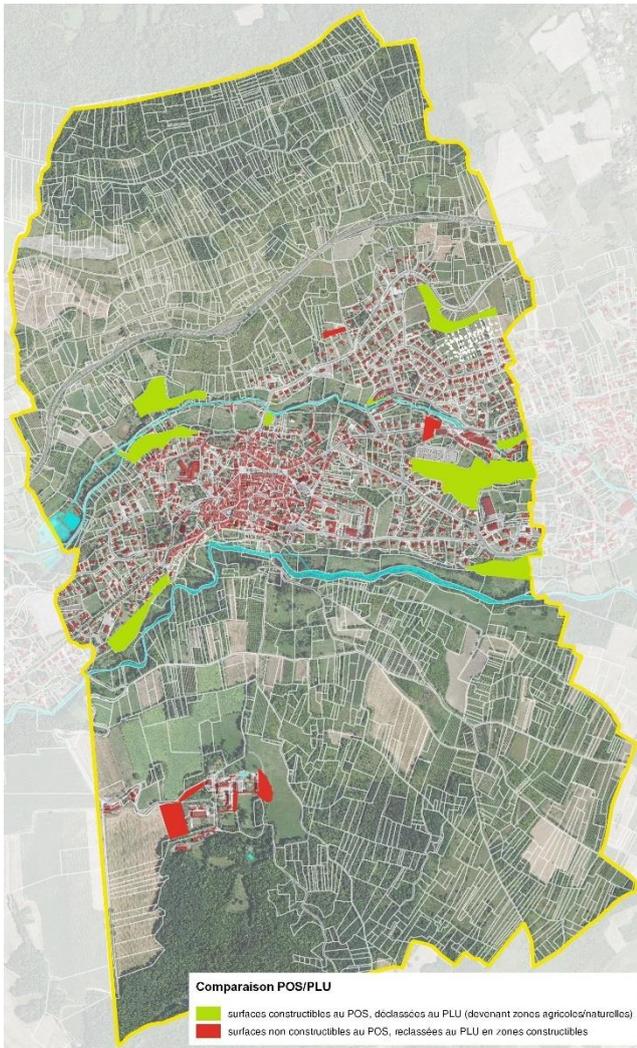
En application des articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme, les périmètres de réciprocité agricole sont supprimés du plan de zonage (n°4.1) au PLU pour approbation. De plus, il est à noter dans ce cadre que l'exploitant agricole situé dans la zone Ua n'existe plus. L'activité a pris fin entre l'arrêt du PLU et l'enquête publique. La Commune s'est engagée dans un projet collaboratif avec d'autres partenaires pour permettre la poursuite de cette activité de pomiculture.

Une unique zone Ac est identifiée. Elle concerne une activité agricole située au domaine du Marand. Le zonage identifié au PLU est réduit par rapport au POS, et a été élaboré en concertation avec l'exploitant concerné en fonction de ces besoins actuels et à venir.



- Les zones Av spécifiquement dédiées à la viticulture AOC, sont définies sur la base des éléments actés par le SCOT du Grand Clermont. 3 petits secteurs sont identifiés sur les pentes nord du territoire. La constructibilité de ces zones est réglementée. Au regard des petites superficies identifiées en Av, il n'est pas judicieux de permettre des constructions trop importantes. La valeur des terres réside dans le développement de la culture de la vigne.

Ces modifications n'induisent pas non plus de changements pour la préservation des espaces naturels et forestiers : inconstructibilité des zones N et A, conservation à l'identique des EBC du POS. Le PLU a cherché à préserver au maximum les espaces naturels, dans une adéquation avec les vocations actuelles et la réalité actuelle de l'occupation des sols.



Les modifications de zonages entre POS et PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés.

La carte ci-contre récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage POS/PLU en faveur ou au détriment des espaces agricoles, naturels.

- Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables (ou d'urbanisation future) du POS actuel que le PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles.
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures à l'urbanisation du futur PLU. Il s'agit de secteurs inconstructibles au POS actuel que le PLU propose de reclasser en zone urbaines. Ces modifications constituent pour l'essentiel à des régularisations d'état de fait (constructions ou aménagements existants). Aucune de ces surfaces ne correspond à un potentiel foncier disponible, à l'exception d'un petit secteur situé en zone Ug (contre une zone Ua et le cimetière). Ces espaces n'étaient déjà plus dévolus à l'agriculture ou aux espaces naturels.

9/ Les indicateurs

Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de +9 ans à compter de son approbation.

Proposition d'indicateurs

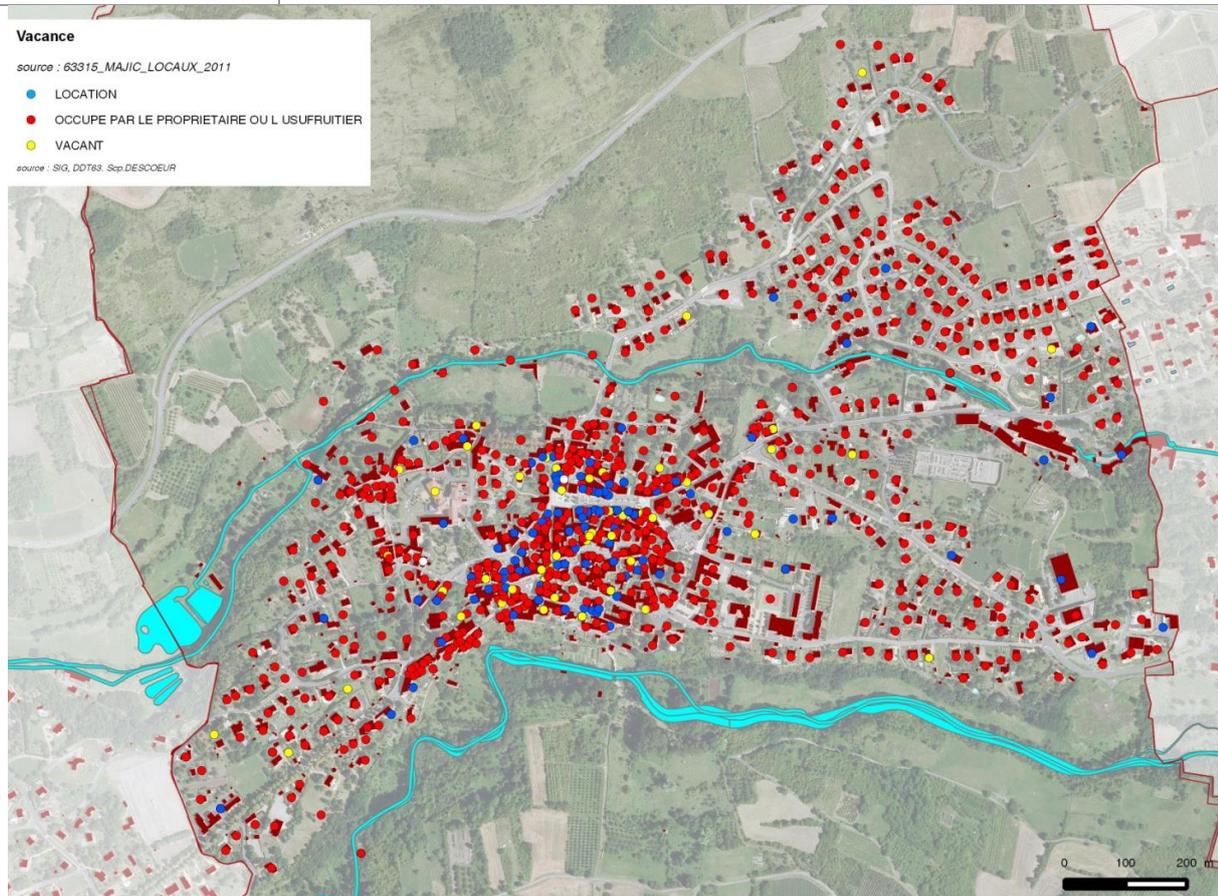
Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

Exemples d'indicateurs de suivi pouvant être mis en place :

INDICATEURS																																																																																																								
DEMOGRAPHIE																																																																																																								
Evolution du nombre d'habitants (recensements Insee).																																																																																																								
La commune affiche 1813 habitants au 1er janvier 2014 (Recensement communal au 1er janvier 2014).																																																																																																								
HABITAT																																																																																																								
Evolution du nombre de logements, par type de logement (recensement Insee, permis de construire, ...).																																																																																																								
LOG T2 - Catégories et types de logements																																																																																																								
	2010	%	1999	%																																																																																																				
Ensemble	836	100	725	100																																																																																																				
Résidences principales	736	88	651	89,8																																																																																																				
Résidences secondaires et logements occasionnels	34	4	40	5,5																																																																																																				
Logements vacants	66	7,9	34	4,7																																																																																																				
Maisons	685	81,9	569	78,5																																																																																																				
Appartements	149	17,8	136	18,8																																																																																																				
Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales																																																																																																								
HABITAT																																																																																																								
Constructions commencées entre 2002 et 2011 (source : SITADEL)																																																																																																								
Les données SITADEL permettent de connaître l'évolution des logements de manière précise : entre 2012 et avril 2014, la commune de Saint Amant Tallende compte 14 logements supplémentaires dont 2 en collectifs.																																																																																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="11">Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2012-04/2014)</th> </tr> <tr> <th>AUTRE :</th> <th colspan="10">Période - Total 2012</th> </tr> <tr> <th>données</th> <th>Nombre de logements autorisés individuels purs</th> <th>Nombre de logements autorisés individuels groupés</th> <th>Nombre de logements autorisés collectifs</th> <th>Nombre de logements autorisés en résidence</th> <th>Total nombre de logements</th> <th>Surface en m² de logements autorisés individuels purs</th> <th>Surface en m² de logements autorisés individuels groupés</th> <th>Surface en m² de logements autorisés collectifs</th> <th>Surface en m² de logements autorisés en résidence</th> <th>Total surface an m²</th> </tr> <tr> <th>Zone Gé.</th> <th>↑↓</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>63 - Saint-Amant-Tallende</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>4</td> <td>302</td> <td>168</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>470</td> </tr> <tr> <th colspan="11">AUTRE : Période - Total 2013</th> </tr> <tr> <td>63 - Saint-Amant-Tallende</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>838</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>838</td> </tr> <tr> <th colspan="11">AUTRE : Période - Total 2014</th> </tr> <tr> <td>63 - Saint-Amant-Tallende</td> <td>5</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>5</td> <td>682</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>682</td> </tr> </tbody> </table>						Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2012-04/2014)											AUTRE :	Période - Total 2012										données	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m ² de logements autorisés individuels purs	Surface en m ² de logements autorisés individuels groupés	Surface en m ² de logements autorisés collectifs	Surface en m ² de logements autorisés en résidence	Total surface an m ²	Zone Gé.	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	63 - Saint-Amant-Tallende	2	2	0	0	4	302	168	0	0	470	AUTRE : Période - Total 2013											63 - Saint-Amant-Tallende	5	0	0	0	5	838	0	0	0	838	AUTRE : Période - Total 2014											63 - Saint-Amant-Tallende	5	0	0	0	5	682	0	0	0	682
Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (01/2012-04/2014)																																																																																																								
AUTRE :	Période - Total 2012																																																																																																							
données	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m ² de logements autorisés individuels purs	Surface en m ² de logements autorisés individuels groupés	Surface en m ² de logements autorisés collectifs	Surface en m ² de logements autorisés en résidence	Total surface an m ²																																																																																														
Zone Gé.	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓	↑↓																																																																																														
63 - Saint-Amant-Tallende	2	2	0	0	4	302	168	0	0	470																																																																																														
AUTRE : Période - Total 2013																																																																																																								
63 - Saint-Amant-Tallende	5	0	0	0	5	838	0	0	0	838																																																																																														
AUTRE : Période - Total 2014																																																																																																								
63 - Saint-Amant-Tallende	5	0	0	0	5	682	0	0	0	682																																																																																														

Exemples d'indicateurs complémentaires pour approbation :

Indicateur proposé	Construction de l'indicateur
Evolution des logements	Nombre de logements vacants, et par type. Un bilan facilitera la réflexion pour optimiser et mobiliser le bâti vacant



COMPATIBILITE

Estimation des logements vacants selon les données DGI 2011.

Adresse	Type logements	de	Date construction	de	Surface bâtiments	des	Niveaux des bâtiments
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT		1993		48		0
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT		1993		53		0
63315_RUE_DES BOUTEIX_0002	MAISON		1900		122		3
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT		1993		55		0
63315_IMP_DU CREST_0002	MAISON		1800		85		2
63315_RUE_DU CREST_0071	MAISON		1977		329		2
63315_GPL_GRANDE PLACE_0002	APPARTEMENT				45		0
63315_RUE_PASCAL_0031	MAISON		1800		161		1
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0002	DEPENDANCES		1800		30		2
63315_GPL_GRANDE PLACE_0016	MAISON		1750		80		2
63315_RUE_DES BOUTEIX_0017	MAISON		1900		20		1
63315_RUE_DU CREST_0046	MAISON		1979		94		1
63315_RUE_DES BAISLES_0015	MAISON		1984		173		1
63315_RUE_DE PAGNAT_0019	MAISON		1984		230		1
63315_PL_DU DOC DARTEYRE_0003	MAISON		1800		60		2
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT		1993		48		0
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0007	MAISON		1925		44		1
63315_GPL_GRANDE PLACE_0002	APPARTEMENT				45		0
63315_RUE_DE L EGLISE_0002	MAISON		1800		120		1
63315_RUE_DU SUZOT_0020	MAISON		1984		206		2
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0020	MAISON		1900		180		3
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0018	MAISON		1870		50		2
63315_RUE_LAIZE_0012	MAISON		1989		157		1
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0016	MAISON		1820		60		2
63315_RUE_DU MONTEL_0007	MAISON		1769		75		1
63315_RUE_DES BOUTEIX_0010	MAISON		1889		175		2
63315_RUE_DU BAS MUR_0003	MAISON		1900		144		2
63315_CHE_ST GAL_5025	MAISON		1900		419		2
63315_RUE_DU CIMETIERE_0004	MAISON		1991		171		1

63315_RUE_DU PETIT PARIS_0020_B	MAISON	1800	60	2	
63315_ALL_DES MARRONNIERS_0018	MAISON	1959	58	1	
63315_PL_DU DOC DARTEYRE_0032	MAISON	1900	110	2	
63315_RUE_DU PARC_5001	MAISON	1975	132	3	
63315_PL_DU DOC DARTEYRE_0022_B	APPARTEMENT	2010	69	0	
63315_ALL_DES MARRONNIERS_0004	MAISON	1900	20	1	
63315_RUE_DE L OIE_0004_B	MAISON	1900	333	2	
63315_RUE_LASBAX_0020	MAISON	1750	68	2	
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0003	MAISON	1800	25	1	
63315_PAS_DES BAISLES_0005	MAISON	1860	63	2	
63315_RUE_LASBAX_0002	MAISON	1900	185	2	
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0021	MAISON	1700	22	2	
63315_RUE_DU PETIT PARIS_0003	DEPENDANCES	1800	8	1	
	LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL				
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_5007			666	0	
63315_RUE_DES PENITENTS_0003	MAISON	1800	265	2	
63315_RUE_DES BOUCHERIES_0004	DEPENDANCES	1800	42	3	
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0010	MAISON	1763	105	2	
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0049	MAISON	1880	266	2	
63315_RUE_DU CHATEAU_0019	MAISON	1800	92	2	
63315_IMP_DU 11 NOVEMBRE_5001	DEPENDANCES	1850	40	0	
63315_RUE_DU CHATEAU_0011	APPARTEMENT	1800	74	2	
63315_RUE_DU CHATEAU_0011	APPARTEMENT	1800	99	2	
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0031	MAISON	1891	200	2	
63315_PL_DU HUIT MAI_0006	APPARTEMENT	1877	228	1	
63315_RUE_DES ECOLES_0006_B	DEPENDANCES		40	0	
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_0020	MAISON	1926	177	2	
63315_RUE_DES BOUCHERIES_0005	MAISON	1800	134	2	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	48	0	
63315_GPL_GRANDE PLACE_0003_B	MAISON	1870	48	2	
63315_ALL_DU BORD DE VEYRE_0010	MAISON	2006	289	1	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	46	0	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	67	0	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	85	0	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	68	0	
63315_RUE_DU CREST_0001_B	APPARTEMENT	1993	52	0	
63315_PL_DOURIF_0003	APPARTEMENT		105	0	
	LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL				
63315_RUE_DE LA PAPETERIE_5014		1900	250	2	
63315_RUE_DES PENITENTS_0008	MAISON	1982	97	1	
63315_RUE_DU BAS MUR_0014	MAISON	1800	55	2	
	LOCAL COMMERCIAL OU INDUSTRIEL				
63315_RUE_DES BAISLES_0008		1900	40	1	
63315_RUE_DU BAS MUR_0014	MAISON	1700	25	2	
63315_RUE_DU CREST_0010	MAISON	1862	50	2	
63315_RUE_DU BAS MUR_0014	MAISON	1900	30	2	
63315_RUE_DU BAS MUR_0002	MAISON	1600	480	3	
63315_PL_DU ONZE NOVEMBRE_0005	MAISON	1900	64	3	
63315_PL_DU DOC DARTEYRE_0022_B	APPARTEMENT	2010	119	0	
Evolution des grands traits caractéristiques des paysages	Répartition des unités paysagères, observatoire photographique Méthodologie à définir à partir de la cartographie des paysages existante				
Evolution des paysages agricoles	Surface des cultures rapportées à la SAU Source de données : DRAF, Chambre Départementale de l'Agriculture, CDPNAF, ...				
Fréquence des incidents / accidents	Par type de risque. Source de données : DRIRE, ...				
Gisement des déchets	Gisement des déchets ménagers en kg/hab/an. Source des données : ADEME, VALTOM,				
Gestion des déchets des ménages et des collectivités	Nombre de tonnes d'ordures ménagères produites par destination : mise en centre d'enfouissement, incinération avec récupération d'énergie, traitement biologique (compostage, méthanisation), triées en vue du recyclage (papier, verre, plastique, ...) Source de données : Sictom des Couzes				
Effort de prévention	Nombres d'actions et financements générés par les acteurs Opérations visant à la réduction des quantités de déchets, à l'amélioration de leur caractère valorisable				
Evolution du nombre d'abonnés à l'assainissement collectif	Rapport du nombre d'habitant desservi en assainissement collectif sur le nombre d'habitant desservi par un assainissement individuel				

Suivi du réseau d'assainissement collectif	Comptabilisation des dysfonctionnements recensés.
Développement des énergies renouvelables	Nombre de constructions (parc privé, parc communal) développant les énergies renouvelables Source de données : ADEME, Région, ...
Production d'énergie renouvelable	Nombre d'installations solaires, Nombre de bilans énergie communaux, Nombre d'installations de chaufferie bois, privée ou collective Source de données : ADEME, commune, ...
La vocation agricole	Nombre d'exploitation en activités et superficie de ces dernières
La vocation d'activités	superficies urbanisées et m2 bâtis ; taux d'occupation ; nombre d'emplois sur les sites.
Qualité des milieux humides	Evolution des surfaces : superficie (ha), notamment lors de permis de construire (dans le cadre des études de sols réalisées par les pétitionnaires). Source de données : DIREN, Agence de l'eau, instructeur des permis, ...

MODIFICATIONS du projet PLU suite à l'avis des PPA et à l'enquête publique

COMPATI
BILITE

Sur l'ensemble des observations faites durant l'enquête publique de la part des personnes privées, la Commune de Saint Amant Tallende prend en compte certaines d'entre elles.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 6 juin au 7 juillet 2016, il s'avère que 13 observations ont été inscrites au registre d'enquête. Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable avec 2 réserves :

1-Examiner avec les services de l'Etat la légalité de l'arrêté du 19/11/2015 qui ne vise pas l'enquête unique relative au PLU et au PPM.

2-Examiner avec le BE la qualification du zonage des « terrasses de St-Amant » qui devrait intégrer une zone constructible U, (telle que UBa ou UC) du fait de l'urbanisation effective de ce secteur, et non la zone AUg, dont les dispositions ne correspondent pas à la réalité de l'équipement du terrain.

La commission communale d'urbanisme ne souhaite pas suivre les réserves du commissaire enquêteur. Cependant, des rectifications, communes au commissaire enquêteur et aux avis des PPA, ont été apportées au dossier PLU pour approbation.

L'ensemble de ces rectifications n'est pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

Modifications du PADD

Au regard de l'estimation des disponibilités foncières dégagées par le PLU, les objectifs affichés dans le PADD sont revus pour une meilleure cohérence. Les ambitions démographiques de la commune de SAINT AMANT TALLENDE sont d'atteindre 2000-2200 habitants environ en 2025.

Concernant les objectifs de mixité sociale affichés au PADD, le PLU pour arrêt traduit ces objectifs :

- dans le Règlement (article 2 des zones urbaines (Ud et Ug) et des zones d'urbanisation future AUg) : Toute opération d'habitat collectif de plus de 5 logements, sous condition de comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 20% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.
- dans les OAP : un des principes d'occupation de l'espace vise la création d'une offre diversifiée en logements.

Concernant les communications numériques (article L.151-5 du code de l'urbanisme),

- le PADD est complété.
 - Orientation principale : Conforter la position de Saint Amant Tallende dans le pôle de vie tricéphale.
 - ➔ Accompagner le cadre de vie :
 - Promouvoir le développement des communications numériques : La commune souhaite favoriser le développement des équipements numériques afin d'assurer un accès efficace aux nouvelles technologies de l'information et de la communication en prévoyant les équipements nécessaires à leur développement. Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées au domicile, etc...), mais également pour l'accès aux différents services à la population. Il s'agira notamment pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.
- Le règlement n'est pas complété car plusieurs articles sont en faveur du développement des communications numériques :
 - ✓ Article 4 – Réseaux secs : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs où les réseaux publics sont enterrés.
 - ✓ Article 16 : 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.

Des modifications de formulation sont réalisées (conformément à l'avis de la Chambre Départementale de l'Agriculture) :

- La phrase « L'espace agricole représente près de 54% de la surface communale » est supprimée.
- Le paragraphe suivant est réécrit : La commune ~~souhaite engager~~ a ~~souhaité~~ **procéder** à une enquête agricole (avec la SAFER). Réalisée conjointement au PLU, avec les agriculteurs, cette enquête ~~peut se révéler~~ **s'est révélée** judicieuse et très utile pour mettre à jour les données agricoles sur la commune ; préciser la situation actuelle des exploitations ; connaître les besoins et projets des agriculteurs, en ~~termes d'équipements et de surfaces agricoles utiles~~. ~~L'ensemble des~~ agriculteurs de la commune ~~pourrait être~~ **a été** convié à 2 réunions élaborées en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme.

Modifications du RAPPORT DE PRESENTATION

Diagnostic communal – Tome 1 :

- Les dates d'approbation des différents plans/programmes cités ont été ajoutées. (Avis DDT).
- P.50, le tableau identifiant les exploitations agricoles est supprimé (conformément à la demande de la Chambre départementale d'agriculture) pour des raisons de protection d'informations personnelles (ce tableau identifiait le nom, la localisation et les orientations économiques des exploitations agricoles présentes sur le territoire).
- P.40, la phrase « le diagnostic agricole de la SAFER est en annexe du PLU dans son intégralité » est supprimée (avis Chambre départementale d'agriculture).



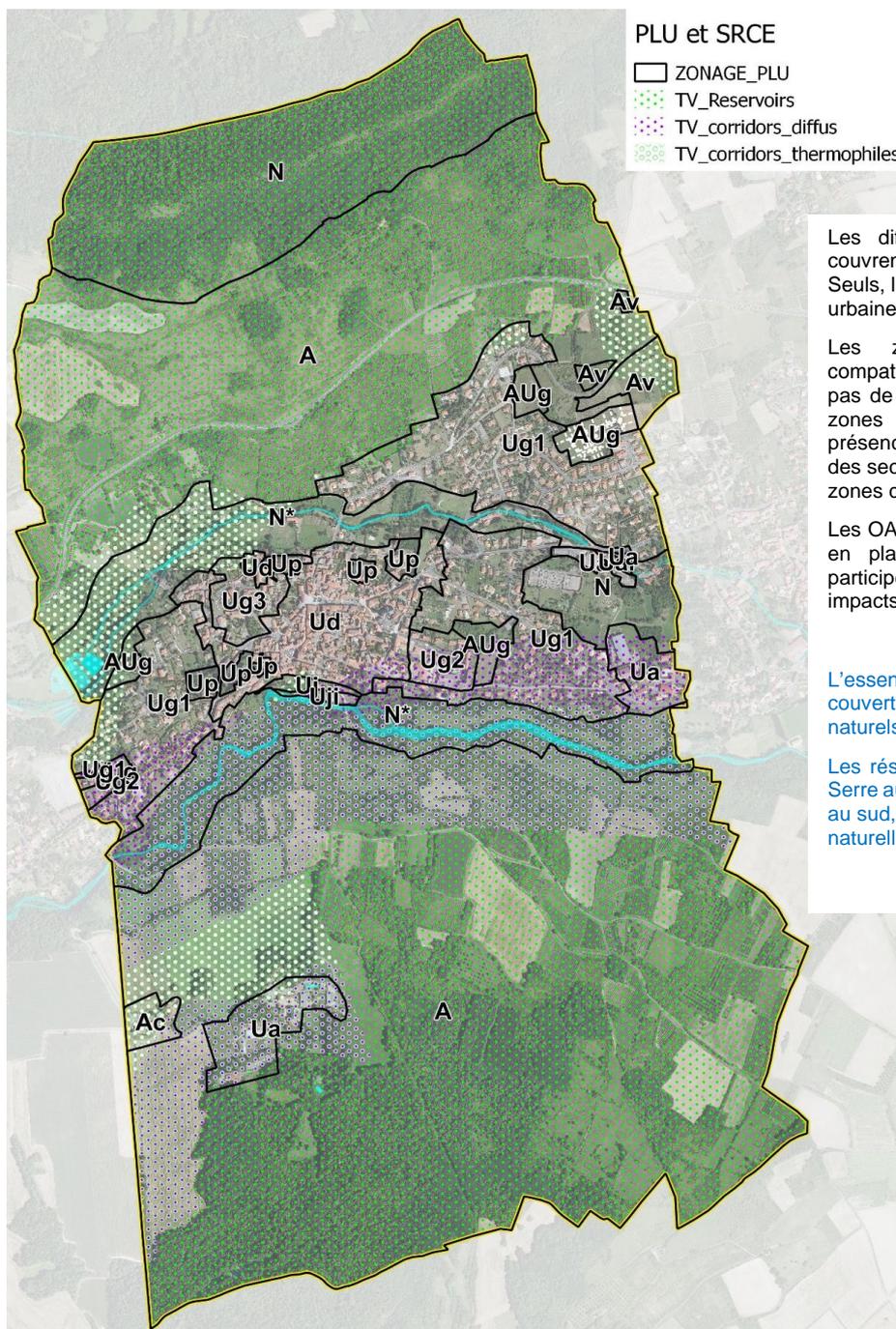
Etat initial de l'environnement – Tome 2 :

Risque inondation :

- En annexe du Règlement du PLU, le règlement du PPRNPi de la vallée de la Veyre est remplacé par le document approuvé par le préfet le 22 décembre 2008.
- Pour plus de clarté dans le Règlement du PLU concernant les secteurs indiqués « i », le préambule des zones concernées par le PPRNPi est complété par la phrase suivante : Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Continuités écologiques :

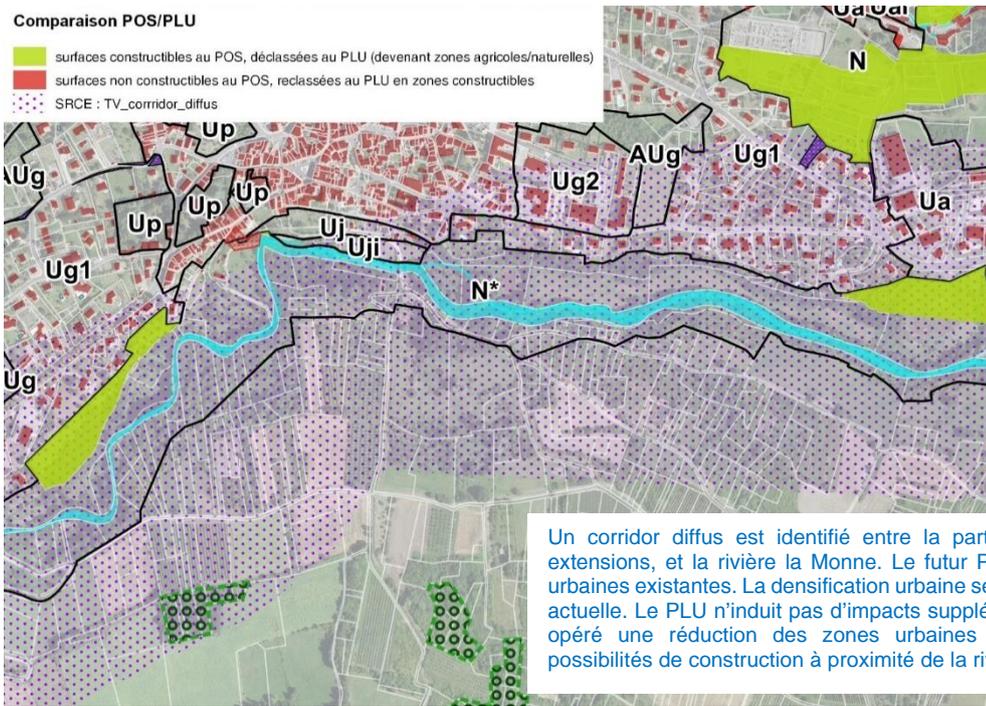
- Au PLU pour Arrêt, l'ensemble des trames vertes du SRCE a été pris en compte. Des compléments sont cependant apportés au PLU pour Approbation.



COMPATIBILITE

Comparaison POS/PLU

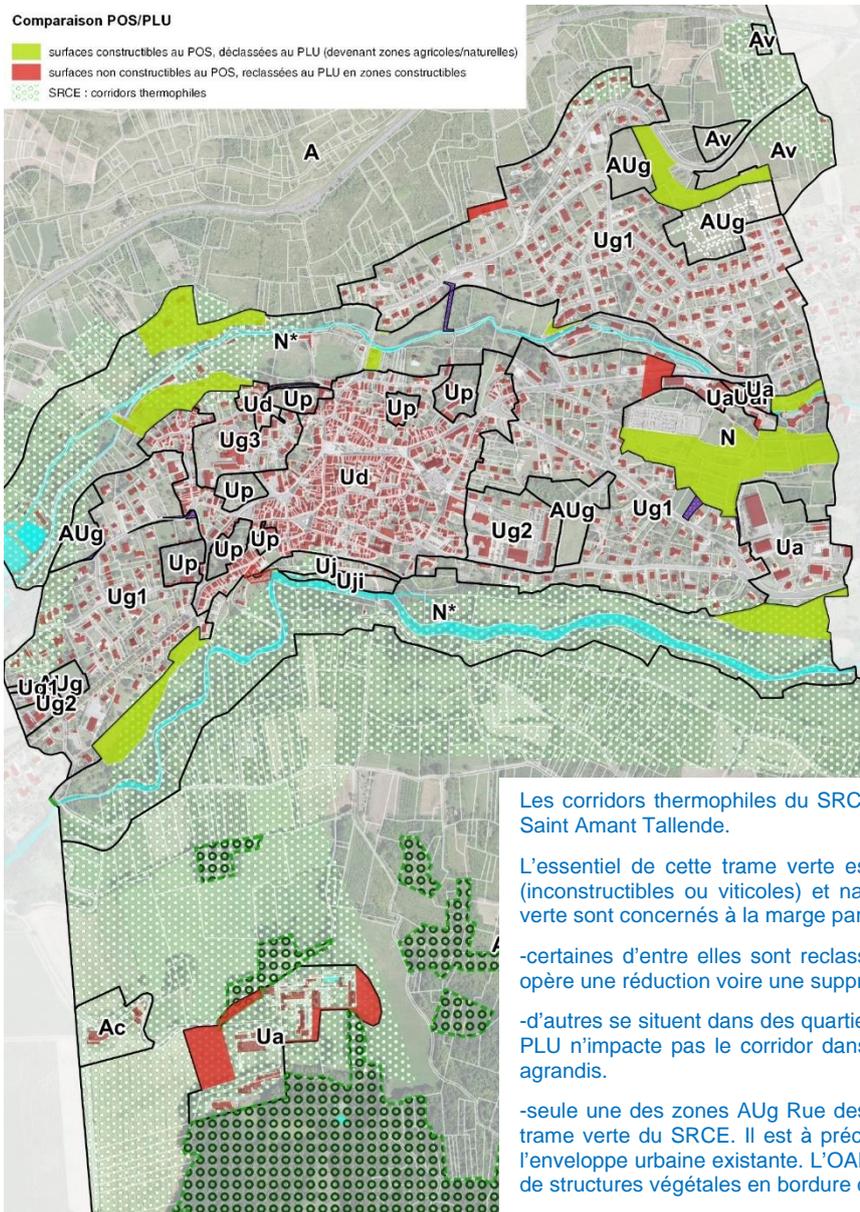
- surfaces constructibles au POS, déclassées au PLU (devenant zones agricoles/naturelles)
- surfaces non constructibles au POS, reclassées au PLU en zones constructibles
- SRCE : TV_corridor_diffus



Un corridor diffus est identifié entre la partie sud du bourg et de ses extensions, et la rivière la Monne. Le futur PLU n'agrandit pas les zones urbaines existantes. La densification urbaine se fait dans l'enveloppe urbaine actuelle. Le PLU n'induit pas d'impacts supplémentaires. De plus, le PLU a opéré une réduction des zones urbaines du POS, limitant ainsi les possibilités de construction à proximité de la rivière.

Comparaison POS/PLU

- surfaces constructibles au POS, déclassées au PLU (devenant zones agricoles/naturelles)
- surfaces non constructibles au POS, reclassées au PLU en zones constructibles
- SRCE : corridors thermophiles



Les corridors thermophiles du SRCE concernent les marges de la ville de Saint Amant Tallende.

L'essentiel de cette trame verte est couverte par des zonages agricoles (inconstructibles ou viticoles) et naturels. Quelques secteurs de la trame verte sont concernés à la marge par la présence de constructions :

- certaines d'entre elles sont reclassées en zones naturelles (N*). Le PLU opère une réduction voire une suppression de zones constructibles.
- d'autres se situent dans des quartiers urbains déjà fortement urbanisés. Le PLU n'impacte pas le corridor dans le sens où ces secteurs ne sont pas agrandis.
- seule une des zones AUg Rue des Fontaines est partie concernée par la trame verte du SRCE. Il est à préciser que cette zone AUg se situe dans l'enveloppe urbaine existante. L'OAP de la zone préconise la mise en place de structures végétales en bordure de la zone.



Les zones humides :

La Commune s'engage à réaliser à terme un inventaire plus précis des zones humides sur les secteurs d'urbanisation future. En l'état actuel des connaissances de terrain de la Commune, il est possible de confirmer certains secteurs. Le quartier du Suzot, par exemple, en partie concerné par un potentiel humide, s'avère en réalité exempt de zone humide. Ce secteur se situe géologiquement sur une coulée de lave.

Le PLU rappelle que le pétitionnaire est en charge de réaliser des études de sols et d'adapter son projet aux éventuelles contraintes. (cf tome 2, Les corridors écologies - mesures pour éviter, réduire et compenser).

L'Assainissement :

Le schéma directeur d'assainissement n'est pas en cours de révision. L'action en cours consiste en un diagnostic de fonctionnement du réseau. Cette mention erronée est donc supprimée des documents PLU pour approbation.

La modification à faire en p.47 n'a pas été trouvée. (Avis du Préfet).

Les lignes électriques positionnées sur la commune sont bien abordés p.76 du tome 2 pour Arrêt, avec une carte de situation des lignes. De plus, il est rappelé que ces lignes électriques constituent des SUP. Celles-ci se retrouvent également dans la liste des SUP et sur le Plan des SUP du PLU pour arrêt. (Avis de l'ARS).

Justifications des projets du PLU – Tome 3 :

- La modification à faire sur l'ensemble des pièces du PLU concernant la destination « activités de service » n'a été trouvée dans aucune pièce du PLU pour Arrêt.
- Concernant l'interdiction des campings et stationnements de caravanes dans le Règlement, la justification inadéquate est modifiée. Il est à rappeler que
 - ✓ ces interdictions ne concernent que les zones urbaines à l'exception de la zone Ua (comme le souligne l'avis de l'Etat) ;
 - ✓ les campings et stationnements de caravanes ne sont pas interdits en zones agricoles et naturelles.
 - ✓ les justifications précisaient déjà à l'arrêt que « S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. »
Celles-ci sont complétées au PLU pour approbation par le fait que « ces interdictions existaient au règlement du POS et la Commune souhaitait conserver ces principes ».
- P.33, la justification concernant les constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt général est modifiée afin de ne pas bloquer des projets éventuels sur la zone du Marand.
Cette modification est également reportée dans les autres zones.
- P.68, l'erreur concernant les zones AUg (lesquelles ne nécessitent pas de modification du PLU pour leur ouverture, contrairement aux zones AU strictes) est corrigée.
- P.83, les indicateurs sont complétés.
- Les choix concernant les boisements, bosquets, plantations diverses, haies, bandes enherbées et végétaux intègrent le risque d'allergie et de maladies respiratoires au PLU pour Arrêt, dans plusieurs pièces du document :
 - ✓ Dans le règlement :
 - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
 - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
 - Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.
 - ✓ Dans les OAP qui préconisent de conserver et mettre en place des structures végétales et des haies de phytoremédiation.
- L'EBC situé Allée des Marronniers est modifié. Le principe au PLU pour arrêt, prévoyait la possibilité de remplacer les arbres par une essence végétale identique, à savoir des marronniers. Cependant, il s'avère qu'historiquement ce double alignement d'arbres à haute tige, qui se prolonge sur la commune voisine de Saint Saturnin, était planté de tilleuls. Le PLU pour approbation propose donc de modifier le principe de l'EBC pour permettre la replantation de tilleuls. (Avis UDAP).

COMPATIBILITE

Modifications du REGLEMENT

Pour toutes les zones :

- Article 1 : Les campings, stationnements ~~et garages~~ collectifs de caravanes.
Le terme « garages » assimilable à entrepôt est supprimé car le souhait du PLU n'est pas d'interdire les entrepôts en zones urbaines.
- Article 2 : Les constructions et installations ~~techniques à la condition d'être~~ nécessaires aux services publics ou d'intérêt ~~collectif général~~. La phrase est modifiée conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
- Article 4 : le paragraphe sur les déchets est supprimé car relevant d'autres réglementation.
- Article 10 : La phrase suivante est supprimée « ~~Les conditions de hauteur, de prospect et d'implantation ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics.~~ » et remplacée par « Lorsque cela est justifié par des

impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une hauteur de 15 m. »

- Article 11 : une partie de la phrase suivante est supprimée « Les toitures terrasses sont autorisées, ~~y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales~~ » conformément aux dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme.
- Article 11 : Le règlement ne pouvant pas imposer la nature des matériaux, la phrase suivante est modifiée. « Les enduits de maçonnerie seront réalisés ~~à base de chaux~~ avec finition talochée ou lissée. »

Zones Ud, Ug, Up, AUg :

Suite à une observation privée dans le cadre de l'enquête publique, les articles 2 et 10 de ces zones sont modifiés :

- Article 2 : les alinéas concernant les annexes sont modifiés pour une meilleure adaptation. Une surface de 10m² pour les garages n'apparaît pas adéquate pour les véhicules actuels.
 - ✓ ~~Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.~~
 - ✓ Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 10 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
 - ✓ Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (garage) à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 30 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- Article 10 : la hauteur des annexes est légèrement augmentée pour répondre aux standards de construction. 2.10m apparaît un peu trop bas. « Les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) : ~~2.10~~ 2.50m à l'égout de la toiture. »

Zone Up :

- Article 7 : La phrase est modifiée. « Pour les parties de constructions et les extensions des bâtiments existants (type vérandas, appentis, ...) ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. »
- Article 11 : le règlement est complété par les phrases suivantes.
 - ✓ Les couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum.
 - ✓ La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé.
 - ✓ Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées.
 - ✓ Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci pourra se faire à l'identique.

Zone Ug :

- Article 6 : la phrase suivante est supprimée « ~~Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture pleine.~~ » afin d'éviter une contradiction avec les dispositions de l'article 11 concernant les clôtures.
- Suite à une observation durant l'enquête publique, l'article Ug7 est modifié : l'alinéa concernant l'implantation des annexes est supprimé au regard de la volonté de densifier les zones. L'implantation des annexes est ainsi soumise aux règles générales de l'article 7 (en limites séparatives ou à 3m).
- Article 11 : l'alinéa suivant est supprimé car le PLU ne peut réglementer les matériaux. De plus, cet alinéa est autorisé de fait par les Grenelles. ~~Les façades en bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables sont autorisés.~~
- Article 11 : l'alinéa concernant les clôtures est modifié pour une cohérence avec l'article 6 de la zone Ug. Cette modification fait suite à une observation dans le cadre de l'enquête publique.
 - ✓ Les clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
 - soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales.
 - ✓ Les clôtures ~~sur rue et les clôtures~~ séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées :
 - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.30m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.
 - soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales.

Zone Aug :

- Le préambule de la zone et l'article 2 sont modifiés pour respecter les dispositions de l'article R.123.-6 du code de l'urbanisme. Chapeau de la zone AUg : ~~Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.~~ Article 2 : ~~Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.~~ Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone sous condition d'être conformes aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Article 10 : la mention « ~~à usage d'habitation~~ » est supprimée. Les hauteurs de 12 et 8m concernent toutes les constructions à l'exception des annexes.
- Article 11 : l'alinéa suivant est supprimé car le PLU ne peut réglementer les matériaux. De plus, cet alinéa est autorisé de fait par les Grenelles. ~~Les façades en bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables sont autorisés.~~
- Le règlement du lotissement Les Terrasses de St Amant est intégré aux règles de la zone AUg et annexé au Règlement du PLU.
 - ✓ Article 3 : accès et voirie. Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », l'accès aux lots se fera exclusivement à partir de la voie interne du lotissement tout en respectant les accès interdits ou imposés figurant sur le plan de composition.
 - ✓ Article 4 : desserte par les réseaux.



Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », chaque acquéreur a l'obligation de se raccorder sur le réseau interne au lotissement.

- ✓ Articles 6 et 7 : Concernant la zone AUg « Les terrasses de St Amant », les constructions doivent respecter les zones constructibles figurant au plan de composition.

Zone A :

- Le préambule de la zone A est modifié :
La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone où toutes constructions à quelque usage que ce soit sont interdites.
Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation ~~viti-vinicole~~ agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.
- L'article 1 est réécrit :
 - ✓ ~~Les constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.~~
 - ✓ ~~Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.~~
 - ✓ En zone A : Les constructions à usage agricole.
- Article 2 : le paragraphe concernant les abris pour animaux hors activité agricole principale est supprimé car cette activité ne rentre pas dans le champ des constructions autorisées dans cette zone.
- Article 9 : conformément aux prescriptions des articles L.151-12 et R.123-9 du code de l'urbanisme, les conditions de densité des constructions sont renseignées.
 - ✓ En secteur A : L'emprise au sol est limitée à 20%.
 - ✓ En secteur Ac : L'emprise au sol est limitée à 40%.
- Article 2 : le paragraphe concernant les annexes est modifié suite à la modification de l'article 9 et pour une cohérence avec l'article 10.
 « En secteurs A et Ac : Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :
 - Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à ~~2,80~~ 2.50 m.
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe **en secteurs A, et à plus de 40% de la surface de terrain en secteurs Ac.**
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.**Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements. »**
- Article 4 : la phrase sur la desserte des réseaux d'eau est modifiée. « Toute construction **le nécessitant** doit être raccordée au réseau public d'eau potable. » car certaines constructions agricoles ne nécessitent pas un raccordement à l'eau potable.
- Article 11 : afin de compléter les prescriptions, sont rajoutées :
 - ✓ Les toitures seront **de teinte rouge, sur** faibles pentes : 50% maximum.
 - ✓ **Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée.**
 De plus,
 - ✓ le paragraphe des clôtures est déplacé en règle générale afin qu'il s'applique à toutes les constructions –à usage d'habitation et à usage agricole.
 - ✓ Les alinéas suivants sont supprimés car le PLU ne peut pas parler de matériaux. ~~Les façades en bois sont autorisées. Les façades bois ou autres matériaux sont autorisés~~

COMPATIBILITE

Zone N :

- Le secteur N* est supprimé par manque dans le règlement de moyens de préservation supérieurs à la zone N. Ce changement ne bouleverse pas l'équilibre du projet PLU. Les corridors écologiques de la Veyre, la Monne et de la Serre sont classés sous une unique zone N.
- Article 2 : le paragraphe concernant les abris pour animaux hors activité agricole principale est supprimé car cette activité ne rentre pas dans le champ des constructions autorisées dans cette zone.
- Article 9 : conformément aux prescriptions des articles L.151-12 et R.123-9 du code de l'urbanisme, les conditions de densité des constructions sont renseignées. L'emprise au sol est modifiée et conditionnée à 20% au lieu de 50%.

Modifications des OAP

La zone AUg Les Marronniers :

L'OAP est modifiée légèrement dans ses textes afin d'être compatible avec le projet en cours du SIVOM de la Région de Saint Amant Tallende (observation privée durant l'enquête publique).

- La voirie interne de la zone AUg « Allée des Marronniers » desservira plusieurs lots et présentera ~~une largeur carrossable de 3 m, un sens unique de circulation.~~ **une largeur carrossable de 4.5 m.**
- L'OAP peut accueillir **minimum** 8 lots individuels /semi-groupé.

Modifications du ZONAGE

En application de l'article R123-11 du code de l'urbanisme, une planche de zonage complémentaire (n°4.2) est ajoutée au PLU pour approbation. Elle indique le zonage du PLU et des informations complémentaires : trames vertes du SRCE, risques Argiles, risques Mouvements de terrain, Pré localisation des zones humides. Le risque inondation (lié au PPRNPi) apparaît déjà sur la planche 4.1 (zonage) et 8.2 (plan des servitudes) du PLU pour Arrêt.

En application des articles R123-11 et R123-12 du code de l'urbanisme, les périmètres de réciprocité agricole sont supprimés du plan de zonage (n°4.1).

Il est à noter dans ce cadre que l'exploitant agricole situé dans la zone Ua n'existe plus. L'activité a pris fin entre l'arrêt du PLU et l'enquête publique. La Commune s'est engagée dans un projet collaboratif avec d'autres partenaires pour permettre la poursuite de cette activité de pomiculture.

Compte rendu de notre conseil du 6 juin 2016. Un accord a été conclu avec la mairie de ST Amant pour l'achat de ses anciens ateliers municipaux (site de la papeterie à coté des bus anglais) et validé par le conseil du 11 juillet.

« Monsieur le Président présente et soumet au Conseil Communautaire un projet de Ferme relais / Espace test en arboriculture co-construit entre la Commune de Saint-Amant-Tallende, la Communauté de Communes le Cheires, acteurs locaux et acteurs agricoles (Terres de liens, SELAVAR, GRAB et Ilots Paysans...).

Depuis des années, la Communauté de Communes s'est engagée dans la préservation de ses paysages et savoir-faire hérité de l'exploitation agricole, et notamment de ses vergers. Dans le même temps, la Commune de Saint-Amant-Tallende, qui révisait son PLU, a identifié ces vergers comme une source de l'attractivité de son territoire à protéger et mettre en valeur.

Aujourd'hui, la cessation d'activité de M. Silly constitue à la fois un risque de disparition des vergers (arrachage au profit de l'agriculture conventionnelle, céréalière) et une opportunité (maîtriser ce foncier et en assurer la pérennité d'exploitation, naissance d'un projet différent).

Aussi, il est proposé de s'appuyer sur ces terrains bientôt à disposition pour déployer un projet de ferme relais / Espace test en arboriculture, un outil pour :

- Redéployer une agriculture de proximité, créatrice d'emploi ;
- Favoriser l'installation de personnes non issues du milieu agricole ;
- Sécuriser les reconversions professionnelles et les parcours d'installation ;
- Renouveler le travail collectif et coopératif en agriculture ;

L'espace test est une entité fonctionnelle, qui permet à un porteur de projet de tester sa capacité à produire, commercialiser et gérer une exploitation en limitant sa prise de risque ; il met à disposition du candidat à l'installation :

- un cadre légal d'exercice du test d'activité (hébergement juridique de l'activité) = la fonction COUVEUSE ;
- des moyens de production (foncier, matériel, bâtiments, fonds de roulement, réseau de partenaires, services annexes...) = la fonction PÉPINIÈRE ;
- un dispositif d'accompagnement et de suivi.

Il donne un cadre sécurisé et structuré qui permet aux différents acteurs du projet de se concentrer sur leurs domaines de compétences. Une structure multi-partenariale, un réseau large et disposant d'un regard et retours sur expériences.

Un tel projet nécessite plusieurs besoins et champs de compétence. M. Touret présente la démarche au Conseil Communautaire comme elle a été envisagée dans le cadre d'une co-construction multi-partenariale du projet :

- En termes de foncier, le support de l'activité est tout trouvé, il s'agit d'une large partie des vergers de M. Silly situés à Saint-Amant-Tallende (environ 10ha). Il est proposé de laisser Terre de Lien se positionner sur ces terrains auprès de la SAFER.

- En termes de bâti, le projet rencontre des besoins pour le stockage du matériel, des récoltes, voire d'un local de vente, et pour abriter le « siège » de la structure. Il est proposé que la puissance publique (Communauté de Communes, mais aussi Communes qui voudront s'associer au projet) se saisisse de cette question.

- En termes de fonctionnement, le projet rencontre des besoins dans le cadre de la sélection, du suivi et de l'accompagnement (techniques, juridiques, économiques) des candidats et d'un point de vue financier (plantations, matériel, fonctionnement structure). Les modalités de financement restent à définir. Du point de vue du pilotage quotidien de la structure, il est proposé la création d'un groupe local d'appui, espace collectif dans lequel élus, techniciens, accompagnateurs, et agriculteurs tuteurs traiteront périodiquement des questions autour du porteur de projet. Il est également proposé la création d'un Comité de pilotage, espace de concertation composé de toutes les parties prenantes du projet : financeurs, élus et techniciens de collectivités, associations impliquées dans le dispositif, Safer... Cet espace de décision a pour vocation de s'assurer du bon fonctionnement du lieu-test et de son développement éventuel. Le rôle, la composition et l'occurrence de ces instances de suivis restent à définir plus précisément.

Au vu de cet exposé, les membres du Conseil Communautaire décident de soutenir le projet de création d'une Ferme relais / Espace test en arboriculture et autorise M. Le président à engager la Communauté plus avant dans la démarche.

A la suite de cette décision, M. Touret présente aux membres du Conseil Communautaire une opportunité de réhabilitation d'un local qui pourrait correspondre aux besoins du projet. Il s'agit de l'ancien local des Services Techniques de Saint-Amant-Tallende, propriété de la Commune, bien situé par rapport aux vergers et dont les possibilités d'évolution d'usage dans le temps limiteraient les risques. M. Brossard, Maire de la Commune de Saint-Amant-Tallende précise que la Commune céderait ce bâtiment à la Communauté de Communes à un tarif préférentiel si le cas échéant il était retenu. M. Touret invite les autres communes à faire remonter les éventuelles opportunités en réhabilitations ou terrains constructibles qui pourraient également répondre aux besoins du projet.

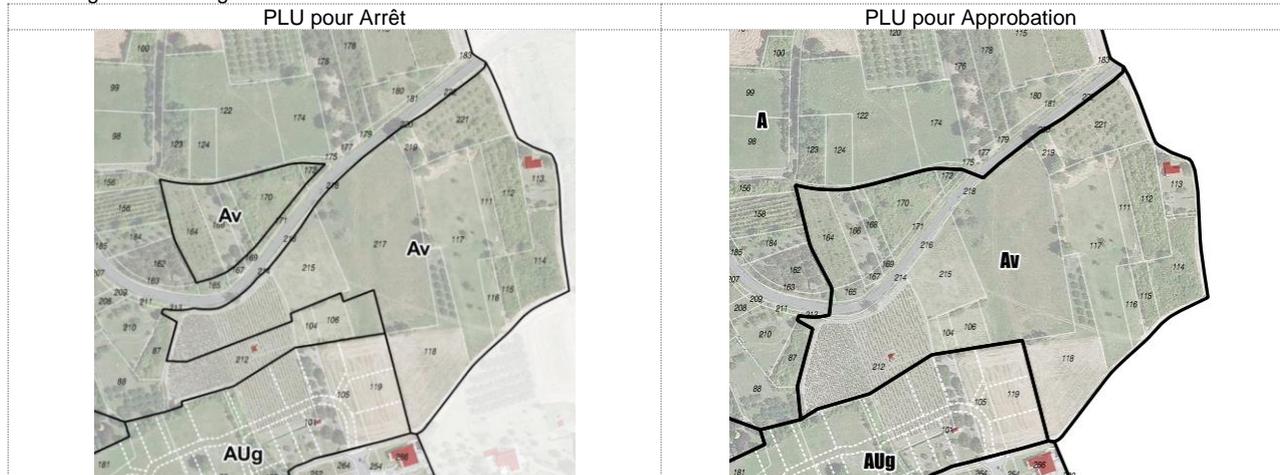
Au vu de cet exposé, les membres du Conseil Communautaire demandent que soit présenté au prochain conseil le potentiel du hangar de Saint-Amant-Tallende au regard des besoins du projet et les éventuelles autres opportunités du territoire. »

Le secteur N* est supprimé par manque dans le règlement de moyens de préservation supérieurs à la zone N. Ce changement ne bouleverse pas l'équilibre du projet PLU. Les corridors écologiques de la Veyre, la Monne et de la Serre sont classés sous une unique zone N.

La couleur de la zone non aedificandi sur le plan de zonage 4.1 est modifiée. Nous nous permettons de rappeler que cette zone bénéficie d'un zoom dans le paragraphe l'expliquant (p59 du tome 3 Justifications des projets du PLU, pour arrêt).

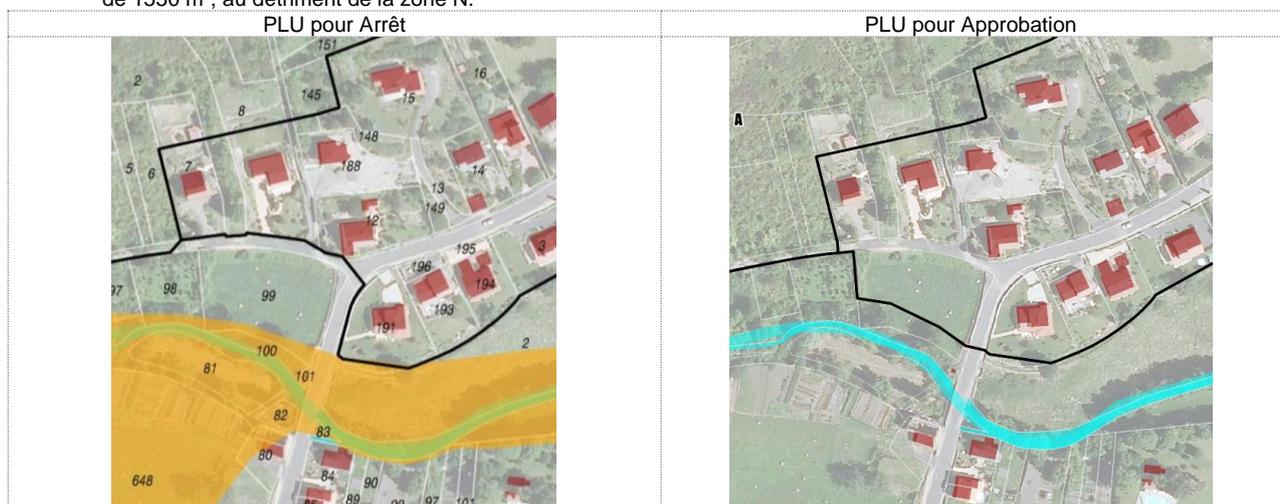
Pour une meilleure lisibilité, les numéros des Emplacements Réservés sont reportés sur le plan de zonage 4.1.

Concernant les zonages Av, le PLU a repris les parcelles AOC inscrites au SCOT, ce qui explique les zonages Av du PLU « en ilot » au cœur des zones agricoles. Cependant, conformément aux prescriptions du CNIG, les zonages Av sont modifiés pour approbation. De plus, conformément aux observations des services de l'Etat (Préfet, DDT, CDPNAF, Chambre départementale de l'agriculture et INAO), les zonages Av sont agrandis.

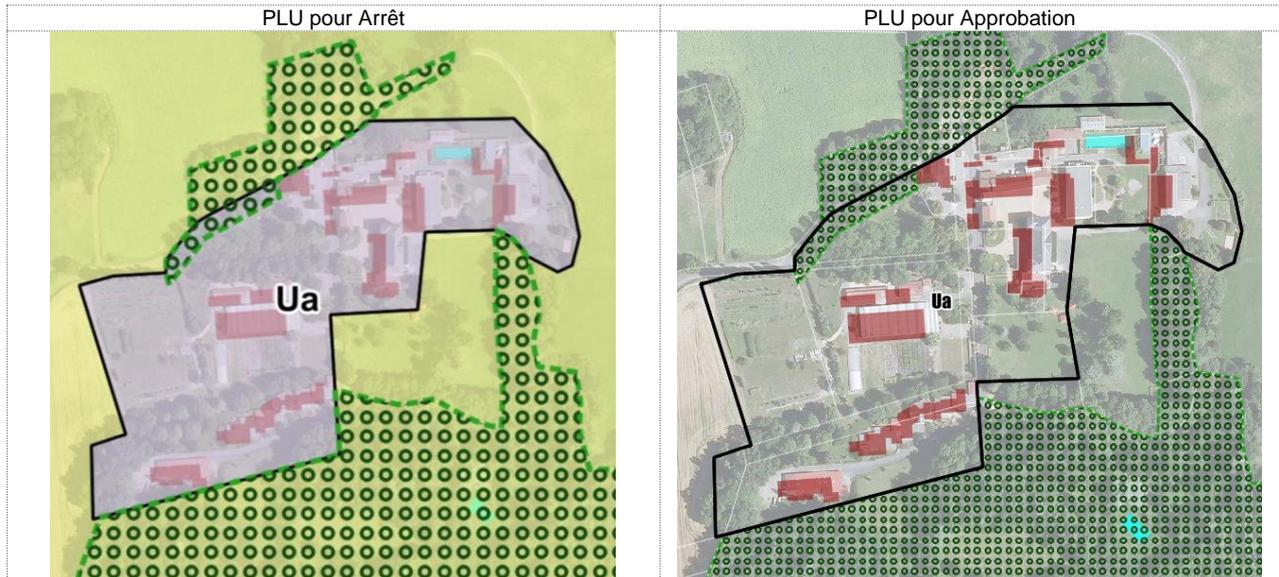


Deux modifications de zonages au PLU pour approbation sont issues des observations privées dans le cadre de l'enquête publique.

- Les limites des zones Ug1 et N sont modifiées à la marge, au niveau de la Veyre. La modification consiste en la réintégration d'une partie de la parcelle 99 à la zone Ug1. Cette parcelle était en zone constructible au POS. Sa constructibilité n'apparaît pas incohérente au regard de l'urbanisation environnante (notamment vis-à-vis des constructions situées de l'autre côté de la voie). Le PLU réintègre donc une partie de ce terrain, en prenant soin de conserver un recul vis-à-vis de la rivière et de son risque d'inondation. Cette modification traduit une augmentation de la zone Ug1 de l'ordre de 1550 m², au détriment de la zone N.



- Le domaine du Marand :
La zone Ua est légèrement agrandie (une partie de la parcelle 830) pour prendre en compte un projet en cours (réalisation d'un bâtiment à vocation de restauration). Cette modification traduit une augmentation de la zone Ua de l'ordre de 3345 m² au détriment de la zone A.



Modifications des Annexes Sanitaires

Les modifications concernant les réseaux d'eaux sont réalisées (Avis de l'ARS).

Modifications des Servitudes d'Utilité Publique

- Concernant le PPM, la mention « Procédure en cours parallèlement au PLU » est ajoutée dans la Liste des SUP et au Plan des SUP. La référence au exPPM – PDA en cours est supprimée de la Liste et du Plan des SUP.
- La liste des gestionnaires est corrigée.
- La SUP AC2 concernant le site inscrit est ajoutée au plan des SUP (n°8.2).
- Le périmètre de vigilance du PPM en cours de procédure, parallèlement au PLU, est ajouté au plan des SUP (n°8.2). La référence au exPPM – PDA en cours est supprimée de la Liste et du Plan des SUP.

Bilan des SURFACES

POS (en ha)			PLU (en ha)		pour arrêt → pour approbation	
ZONES URBAINES	UD	19.12	ZONES URBAINES	Ud	16.40	
	UG, UF, UH	58.86		Up	3.41	
	UJ	4.63		Ug1, Ug2, Ug3	55.12	→ 55.34
	Ujardin	1.09		Ua, Uai	10.25	→ 10.59
	NA	6.71		Uj, Uji	1.19	
ZONE D'URBANISATION FUTURE	NAe	5.59	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	5.62	
	NAg	2.83	ZONES AGRICOLES	A	312.25	→ 311.30
	NAI	0.26		Ac	1.66	
	NB	2.25		Av	3.43	→ 4.05
ZONES NATURELLES	NC	13.50	ZONES NATURELLES	N	52.27	
	ND	389.60		N*	43.19	→ 95.24