

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

TALLENDE

2.3

Version Nov 2015, avr
2016 ; pour Approbation
janv 2017

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 Présentation Tome 2.3 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 14 octobre 2011

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du 17 mai 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	4
2/ traduction générale PADD → PLU	4

Explication des zonages et traductions réglementaires

1/ comparaison de la nature des zonages	7
2/ Les zones URBAINES	10
2.1/ La zone Ud	10
2.2/ La zone Ug	16
2.3/ La zone Ue	21
2.4/ La zone Uj	24
2.4/ La zone Ua	27
3/ Les zones d'Urbanisation FUTURE	32
4/ Les zones AGRICOLES	42
5/ Les zones NATURELLES	48
6/ Les Emplacements Réservés	53

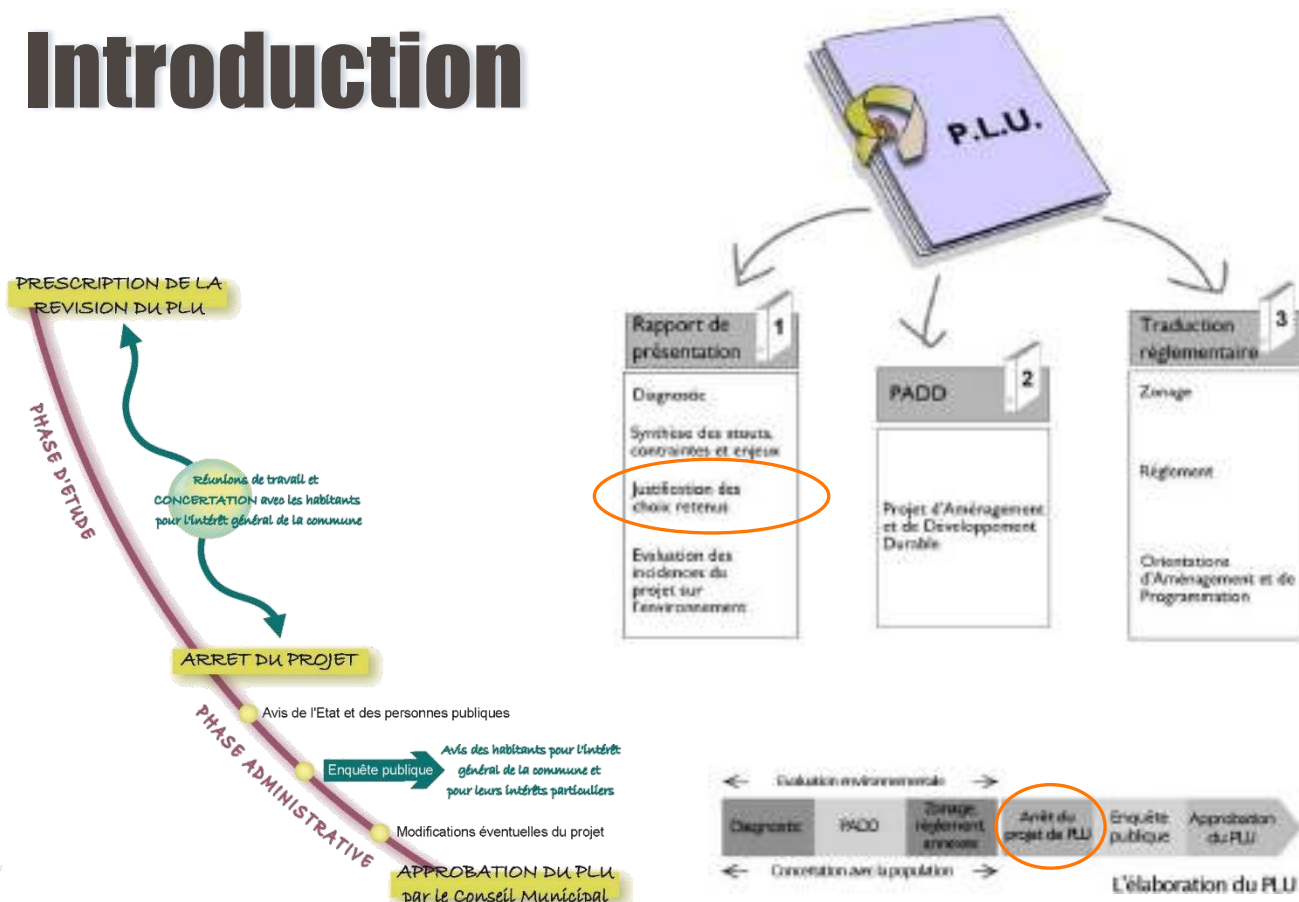
BILAN du projet PLU

1/ Comparaison des documents d'urbanisme POS/PLU	57
2/ Bilan des SURFACES	60
3/ Réponses apportées par le PLU en terme de nombre de Logements et Populations accueillies	61
3.1/ Rappel du potentiel foncier libre au POS	61
3.2/ Estimation du potentiel foncier, à vocation d'habitat, du futur PLU	61

COMPATIBILITE du projet PLU

1/ Compatibilité avec le PADD	64
2/ Compatibilité avec le SCOT du Grand Clermont	64
3/ Compatibilité avec le PLH des Cheires	70
4/ Compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement	70
5/ Compatibilité avec le SRCE	71
6/ Compatibilité avec le Projet Régional de santé Auvergne 2012-2016 et le Plan National Santé Environnement 3	72
7/ Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	74
8/ Les indicateurs	77

Introduction



Par délibération du Conseil Municipal en date du 14 octobre 2011, 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.
 - ❖ les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes.
 - ❖ La Loi ALUR et ses décrets d'application immédiats.
 - ❖ La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF).
 - ❖ La Loi pour l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron).

Note : Suite aux avis des PPA et de l'enquête publique, des modifications interviennent (suppressions, ajouts, mises à jour). Celles-ci sont modifiées pour l'approbation du PLU et sont notées dans le présent dossier en bleu et italique.

INTRO

Justifications du PADD

1/ le cadre du PADD

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Le projet urbain exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD ont tenu compte :

- des objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.131-alinéas de 1 à 7 du Code de l'urbanisme.
- des principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de TALLENDE et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.). 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.

PADD

2/ traduction générale PADD ➔ PLU

PADD

CONFORTER LA POSITION DE TALLENDE DANS LE PÔLE DE VIE TRICÉPHALE

Viser une gestion économe des espaces

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 TALLENDE sont d'atteindre 2000 habitants environ en 2030.

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.

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

Renforcer la position économique

par le maintien des équipements économiques à vocation artisanale

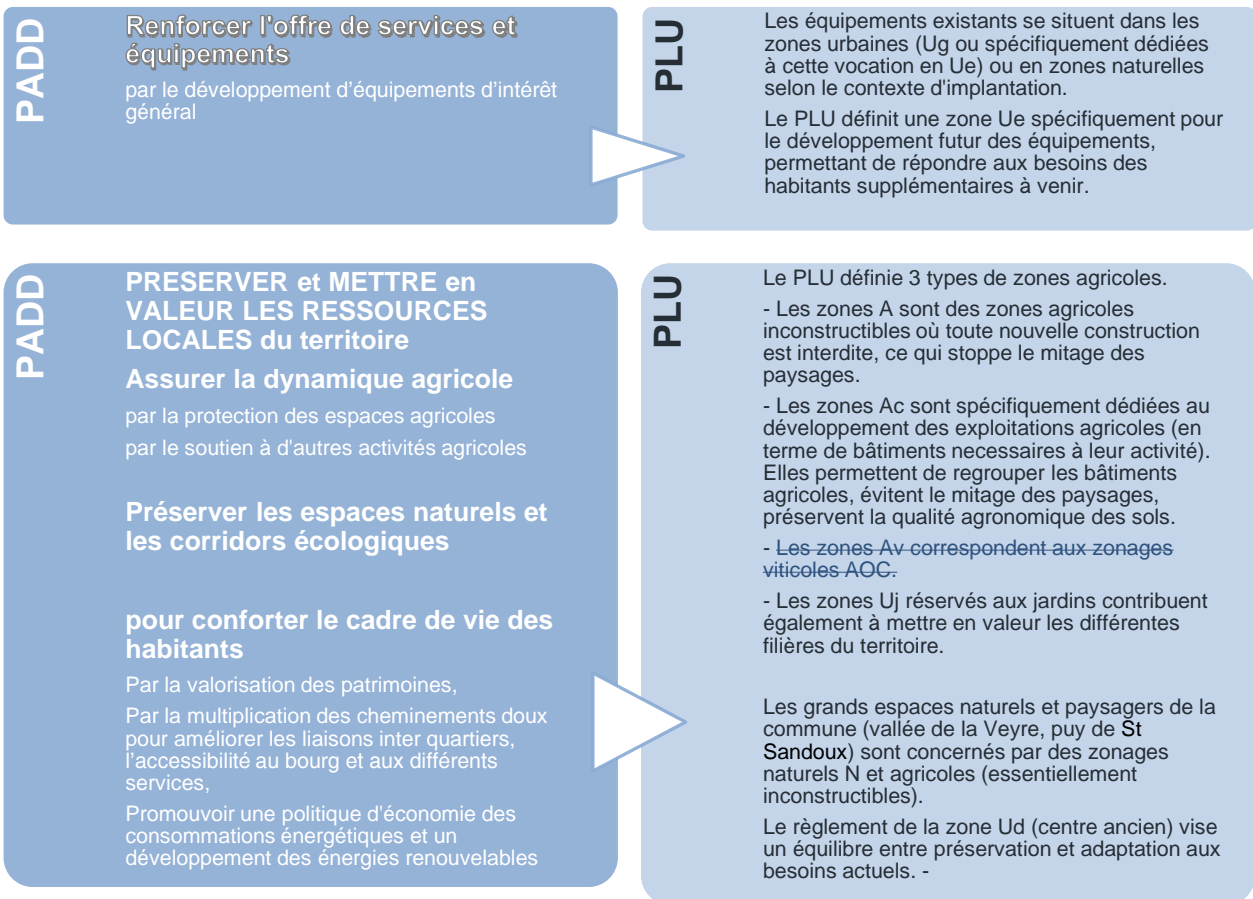
par la protection des sites économiques contre les risques naturels

avec l'extension programmée de la ZAC des Cheires

PLU

Le règlement des zones urbaines 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). Les services, commerces et artisanat sont également préconisés dans les zones d'urbanisation future afin de développer le maillage des équipements de proximité et limiter les déplacements.

Le PLU identifie notamment des zones spécifiquement dédiées pour les activités économiques, artisanales, ... (Ua) et le développement progressif de la zone d'activité des Cheires.



SYNTHESE**des Orientations générales**

(Tome 1) Dupont, Tome 2: Schéma de l'Environnement

- Infrastructure soumise à l'aménagement Dupont
- Zone d'interdiction d'accès
- Ligne Haute Tension
- pylône de la ligne HT
- canalisation GAZ
- znieff
- Trame Verte majeure
- Secteur à vocation commerciale
- Secteur à vocation industrielle
- Zone d'activités
- Potentiel foncier du POS actuel en zones urbaines et zones d'urbanisation future

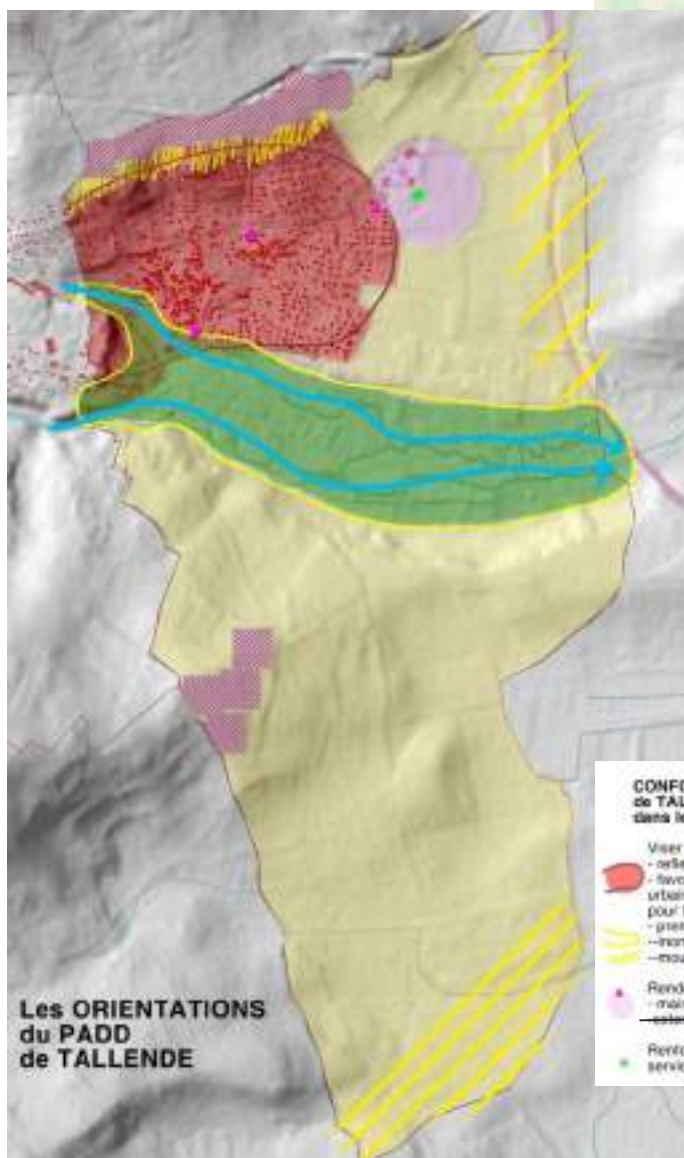
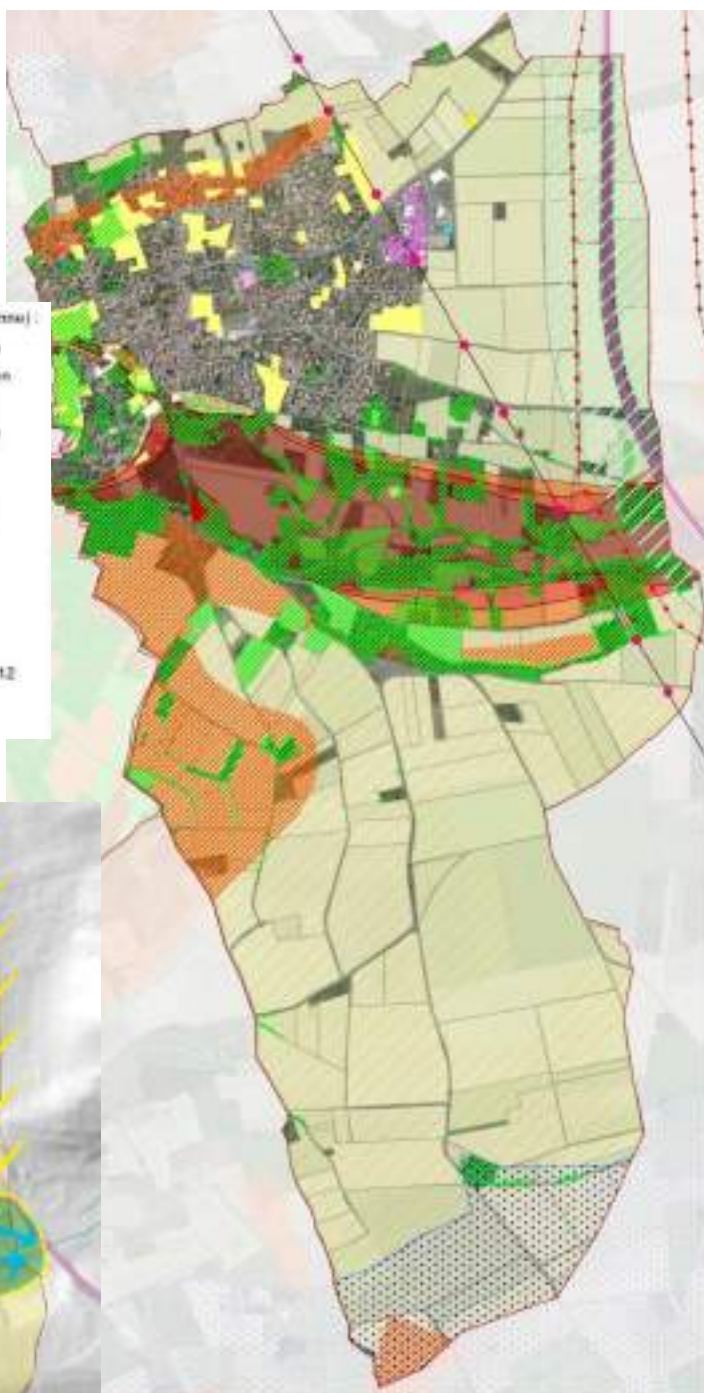
Risque Inondation (PPRPI Veyre/Morise) :

- O1: Zone orange en aléa faible
- O2: Zone orange en aléa moyen
- R1: Zone rouge en aléa faible
- R2: Zone rouge en aléa moyen
- R3: Zone rouge en aléa fort
- Plaque Argiles aléa Fort
- Risque mouvements de terrain (carte ZEMOS)

Incident mouvement de terrain :

- ▲ Coulée
- ▲ Eclatement
- Glissement
- Parcelles déclarées au RPG2012 (PAC agricole)

Source : IGN, Sopar, DESCOEUR

**CONFORTER la position de TALLENDE dans la Pôle de Vie tricéphale**

- Viser une gestion économe des espaces :
 - réflexion sur les besoins réels
 - favoriser le remplissage des enveloppes urbaines et redéfinir des secteurs stratégiques pour l'habitat
- prendre en compte les risques :
 - inondation
 - mouvements de terrain
- Rendre la position économique :
 - maintien des sites existants
 - extension de la ZAC des Champs
- Renforcer l'offre de services et équipements

PRESERVER et METTRE en VALEUR les ressources locales du territoire

- Assurer la dynamique agricole :
 - protection des espaces agricoles
 - préserver les espaces de toute construction
 - soutien de l'agriculture et des petites cultures vivrières
- Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques
- Définir le cadre de vie des habitants :
 - cheminements doux et stationnements
 - économie d'énergie

PADD

Explication des zonages et traductions réglementaires

1/ comparaison de la nature des zonages

POS		PLU	
ZONES URBAINES	UDa 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 (fonctions de services des bourgs et vocation agricole des villages).	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.). 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. <i>Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.</i>
	UF zone d'extension de centre. Elle est destinée à des programmes d'habitats collectifs de densité moyenne et des activités tertiaires (commerces, services, enseignement, bureaux).		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.). 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. <i>Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.</i>
	UG et UH se situent principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elles sont destinées à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.		
	UJ destinée aux activités de toutes natures, destinée aux activités de toutes natures, et notamment aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes.		Ua destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). 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. <i>Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.</i>

Ujardin zone non urbanisable où seuls les abris de faibles dimensions sont autorisés

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

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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Ue zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

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 réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations et de services. 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. 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. Un secteur AUg* est identifié (« Rue des Ecoles – Route de Veyre ») dans lequel les commerces sont autorisés sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage. Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.
	NAg	sont insuffisamment équipées pour permettre son utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elles sont destinées à devenir zone UG.		AUa	destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). 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.
	NAh	zone insuffisamment équipée pour permettre son utilisation mais son urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elle est destinée à devenir zone UH.		A Ac Av	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 agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs. 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.
	NALi	essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère de sports ou de loisirs, avec des équipements légers compte-tenu du caractère inondable de la zone.			
ZONES AGRICOLES	NC	zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.			

PLU

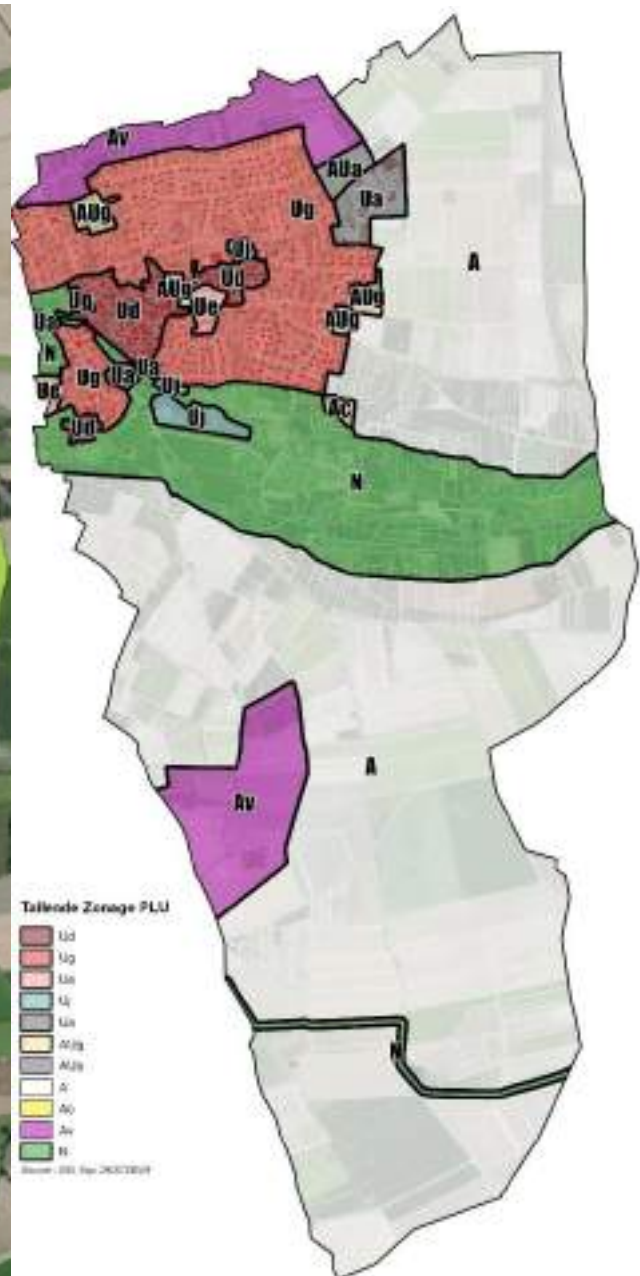
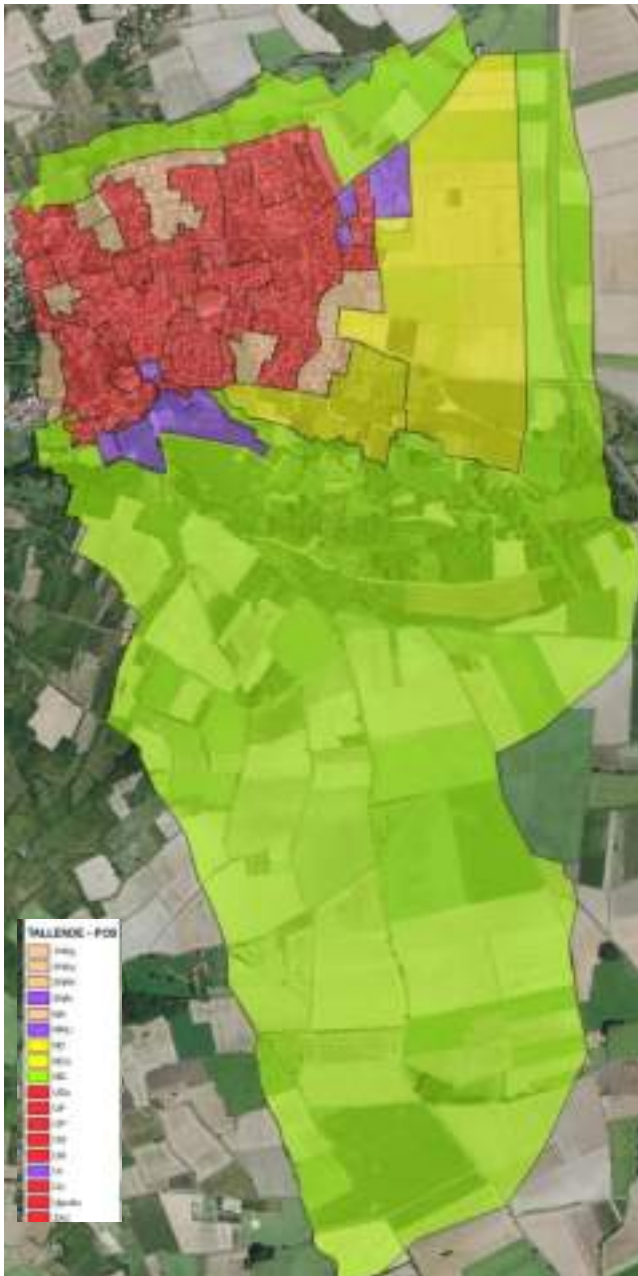
ND zone, à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

ZONES NATRUELLES

N 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.

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.

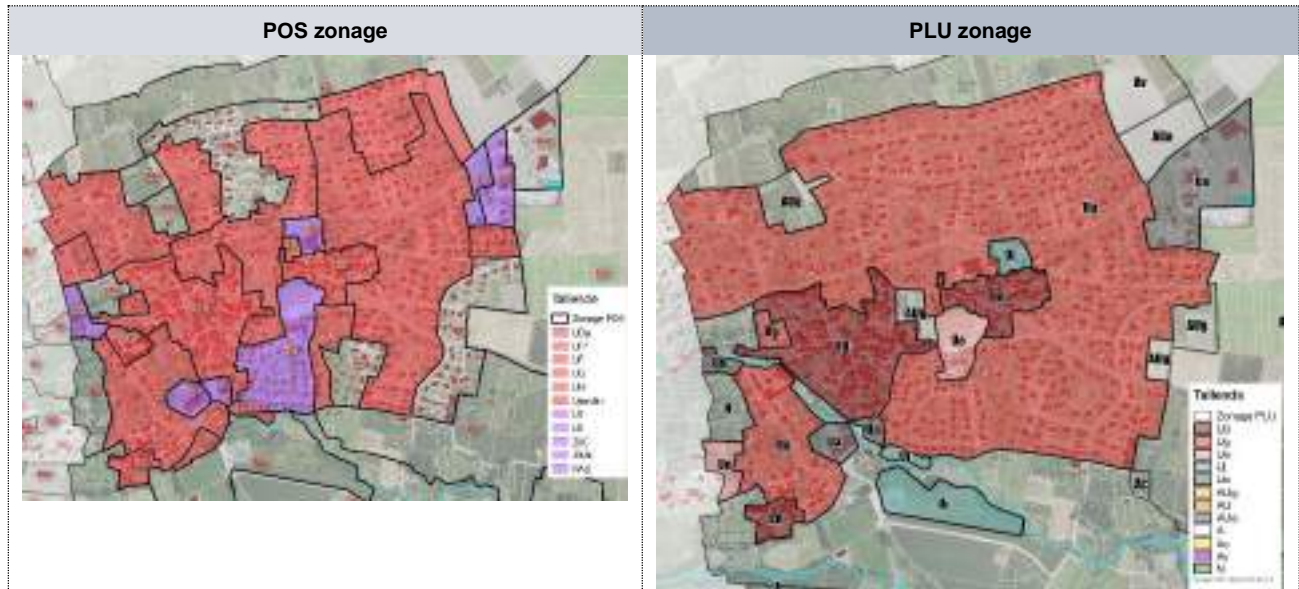
Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.



2/ Les zones URBAINES

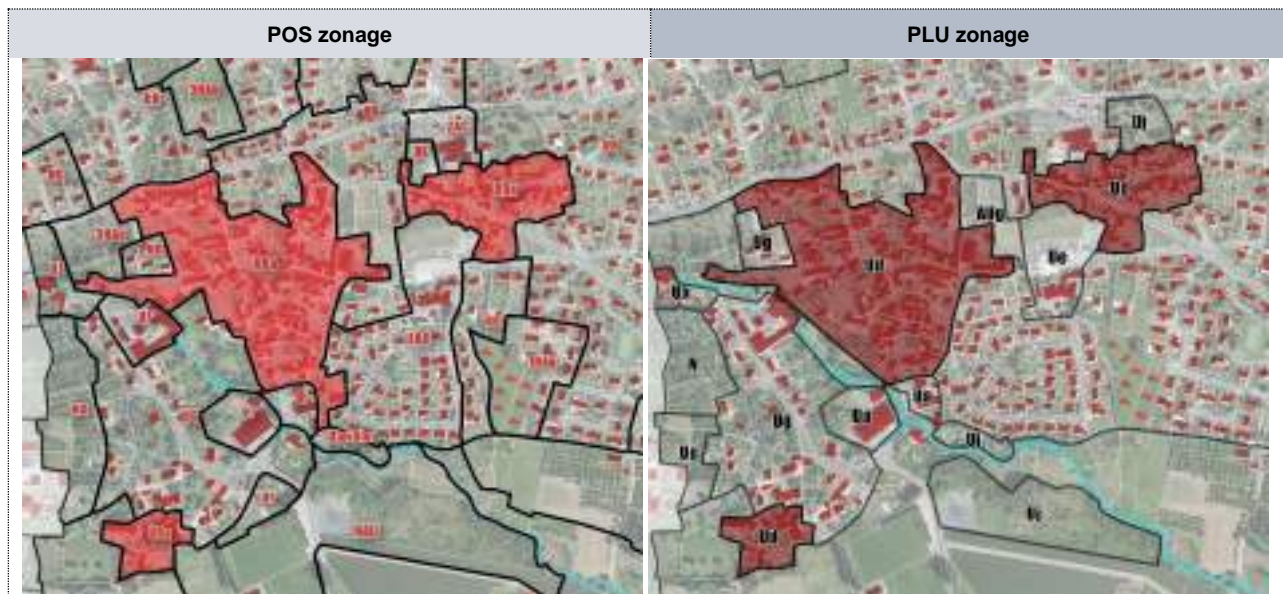
Données générales : Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines regroupent différentes vocations (habitat, activités, équipements, jardins). 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 traduisent une réactualisation des enveloppes urbaines, et concernent l'intégration d'anciennes poches d'urbanisation future du POS qui se sont urbanisées.



2.1/ La zone Ud

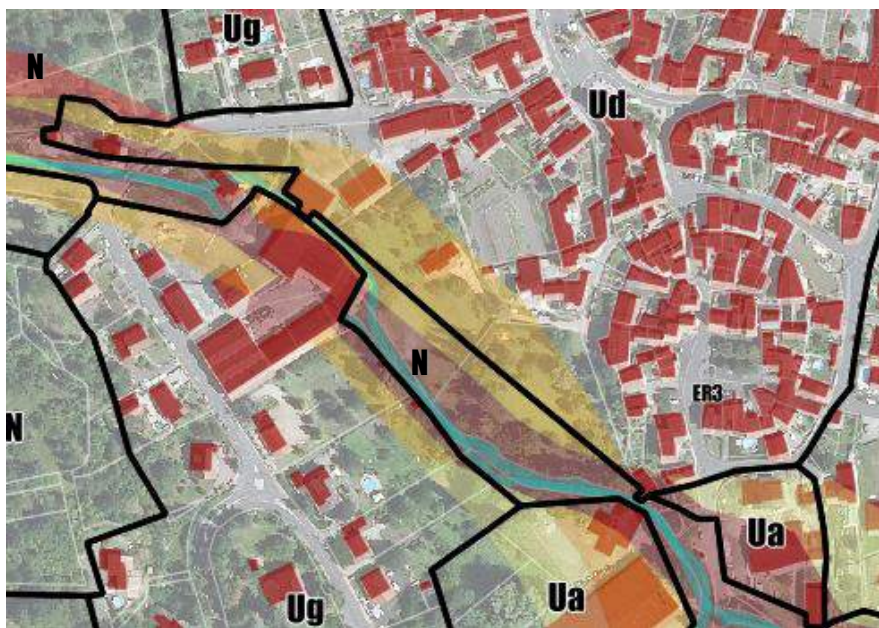
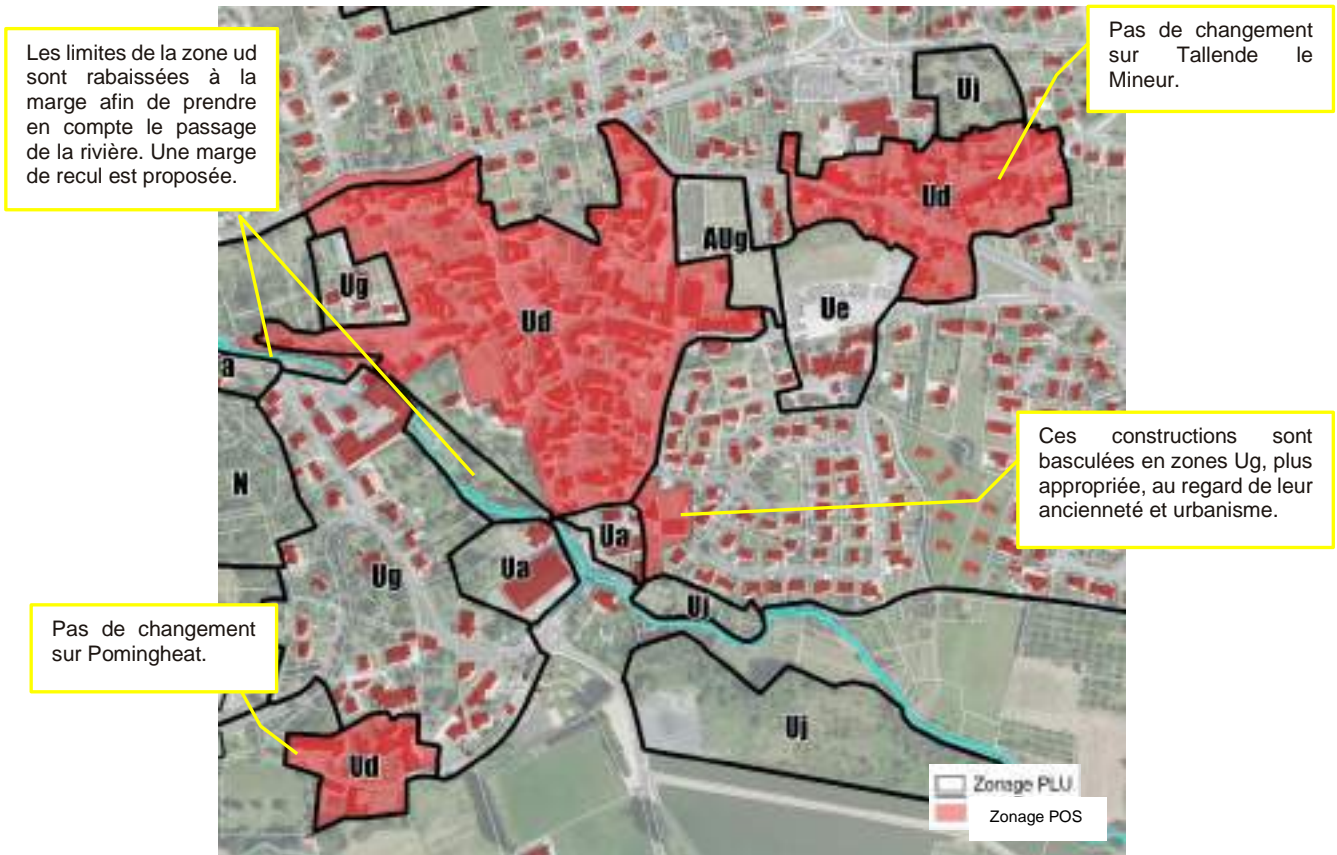
La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles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

- Le cœur historique de la Ville (Tallende le Majeur correspondant au fort et aux faubourgs anciens).
- Un noyau ancien (Tallende le Mineur) de part et d'autre de la Rue du Feix.
- Le petit noyau ancien de Pomingheat.

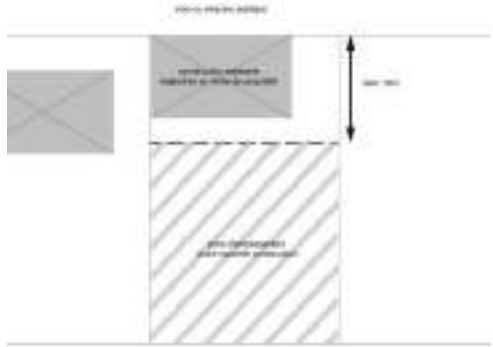
Le PLU conserve ce principe, quasiment à l'identique.



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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

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. - 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 collectifs de caravanes. 	<p>Pour des <i>raisons de protection de la santé de l'homme</i>, de sécurité, de trafic, de nuisances. Le PLU définit des zones spécifiquement dédiées à ces vocations.</p>
ARTICLE Ud2 - 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. <p>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.</p> <p>Les garages, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 20 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU.</p>	<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>Il s'agit d'autoriser les abris et cabanes de jardin pour répondre aux besoins des habitants, mais d'éviter les abus comme la multiplication de cabanes juxtaposées dissimulant des constructions à vocation d'habitation.</p> <p>La destination des constructions autorisées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme est reprise dans l'ensemble des zones. Ainsi plusieurs sous destinations non autorisées par l'article sont supprimés du règlement PLU pour approbation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<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.</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>
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>	<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 Ud4 - 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> <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>
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>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 l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</p> <p>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</p>
-Eaux pluviales	
<p>Les aménagements réalisés 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</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>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-</p>

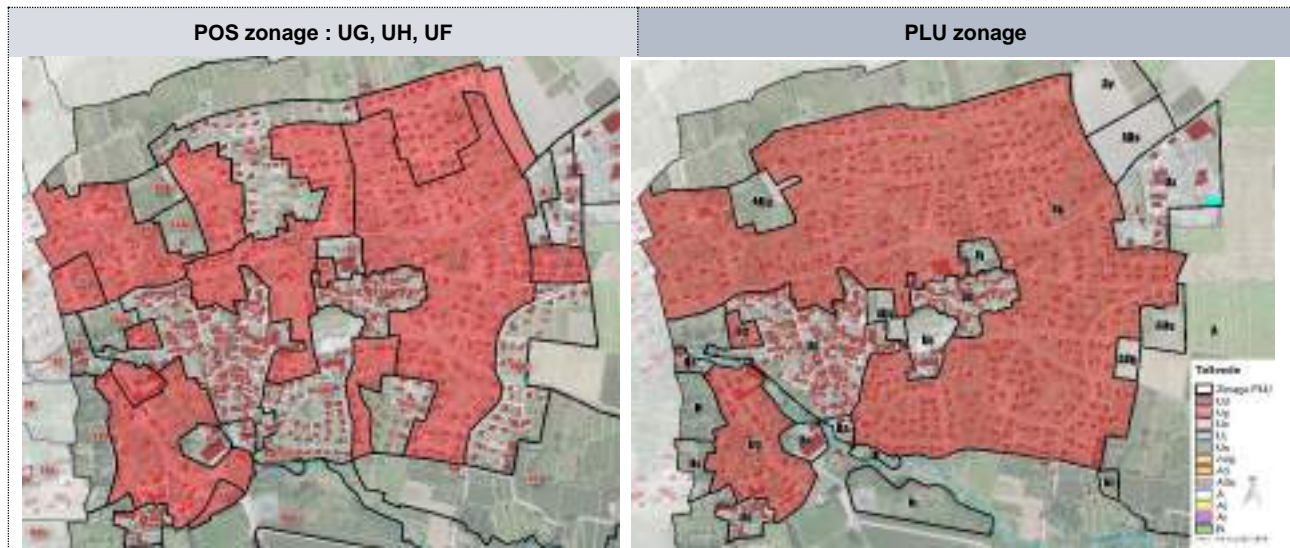
à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.	<i>dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i> De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.
3 – Réseaux secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.	Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.
ARTICLE Ud5 - 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.</i>
ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées : <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, - ou avec un retrait de 0 à 3 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 3 m.	Afin de conforter et préserver les fronts de rues.
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles. Afin de conforter et préserver les fronts de rues.
<ul style="list-style-type: none"> - S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de <u>15m</u> par rapport à la limite de la voie bordant la parcelle. 	<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> 
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1m. 	
<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"> - 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, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1 m. 	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</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.	<i>L'objectif est 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>
ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.	Afin de respecter l'urbanisme des noyaux anciens, afin de pousser la densité, et les logiques de construction de développement durable.
Pour les parties de constructions ne jouxtant pas les limites séparatives, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée.	Pour ne pas bloquer les petits terrains.
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :	
<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.
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. Cette phrase faisant doublon est supprimée pour approbation.

- Les constructions annexes de l'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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
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'au sommet de la construction, ouvrage techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder :	La hauteur est fixée au sommet de la construction pour une continuité avec les termes employés dans le POS.
- 9 m sur une verticale donnée.	<i>L'objectif est de conserver une cohérence urbaine.</i>
- Pour les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...): la hauteur ne peut excéder 3,5 m au sommet de la construction.	
- 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.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
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. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille <i>d'aspect</i> métal ou <i>d'aspect</i> bois. Leurs caractéristiques sonores seront inférieures à 55 décibels avec des valeurs de limite d'émergence de 5 décibels maximum	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 en tuile creuse ou romane, de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum.	Pour une cohérence urbaine.
- 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>
- 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 au matériau utilisé.	
- Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci ou son extension pourra se faire à l'identique.	Pour ne pas bloquer des restaurations. <i>Pour permettre l'emploi d'ardoise pour les cas particuliers déjà couverts par ce matériau.</i>
- Les toitures terrasses sont autorisées.	
- 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 bardages métalliques sont interdits pour les habitations.	Pour conserver une continuité réglementaire avec le POS.
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :	
- 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.	<i>Pour une continuité avec l'existant (murs) et faciliter l'intégration de la nature en ville.</i>
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.	Pour répondre à d'éventuels problèmes techniques.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés 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.

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:	
- Pour les constructions à usage d'habitation: 1 place de stationnement par logement au minimum.	<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 <i>bâtiments existants</i> , 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. Le règlement Ud ne gèle pas les <i>possibilités d'évolution du bourg</i> , et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée.
ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	Pour des raisons de qualité paysagère, mais également de <i>santé de l'homme (plantes allergisantes)</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	<i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.	<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 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.

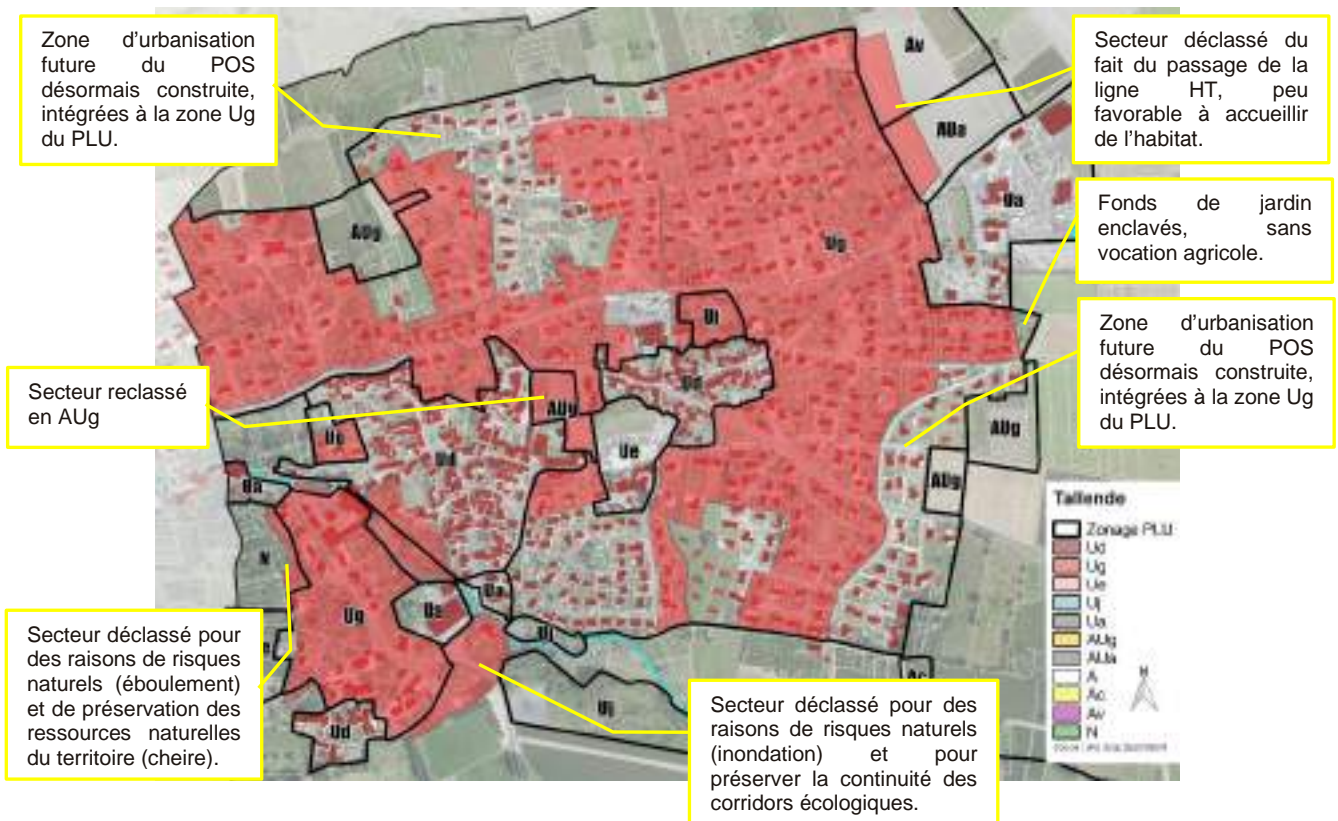
2.2/ La zone Ug

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 PLU identifie des zones Ug qui regroupent ces anciennes zones UF, UG, UH. Une réactualisation est effectuée. Le PLU intègre dans les zones urbaines Ug, une partie des zones d'urbanisation future du POS désormais en partie construites. Les zones Ug identifient l'enveloppe urbaine périphérique. Quelques modifications se traduisent par :

- Soit une ouverture à la marge pour régularisation (construction existante, fonds de jardin). Ces cas sont restreints.
- Soit une réduction des zones Ug
 - pour rééquilibrer les besoins fonciers. C'est notamment au regard des potentiels fonciers encore disponibles au sein des enveloppes urbaines, que le PLU fait le choix de retirer certains secteurs des zones urbaines.
 - pour des raisons de protection de la santé de l'homme ont infléchi sur la décision finale de retirer certaines surfaces U situées sous la ligne Haute Tension. (entrée Est de la ville).
 - Pour des raisons de protection des personnes et des biens (risques naturels).
 - Pour des raisons de protection des ressources et espaces naturels (continuité écologique de la Veyre, poumons verts).
- Soit la mise en place de zones d'urbanisation future. Au regard de la superficie de certains potentiels fonciers repérés, le PLU a jugé utile et judicieux de classer ces secteurs en AUg afin de maîtriser la consommation des espaces.





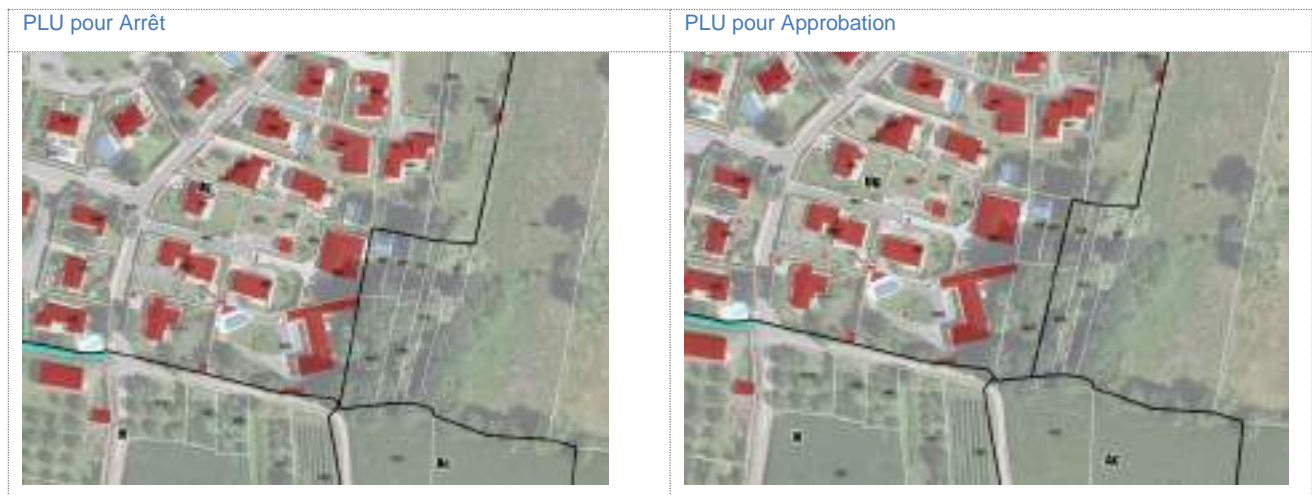
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. 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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

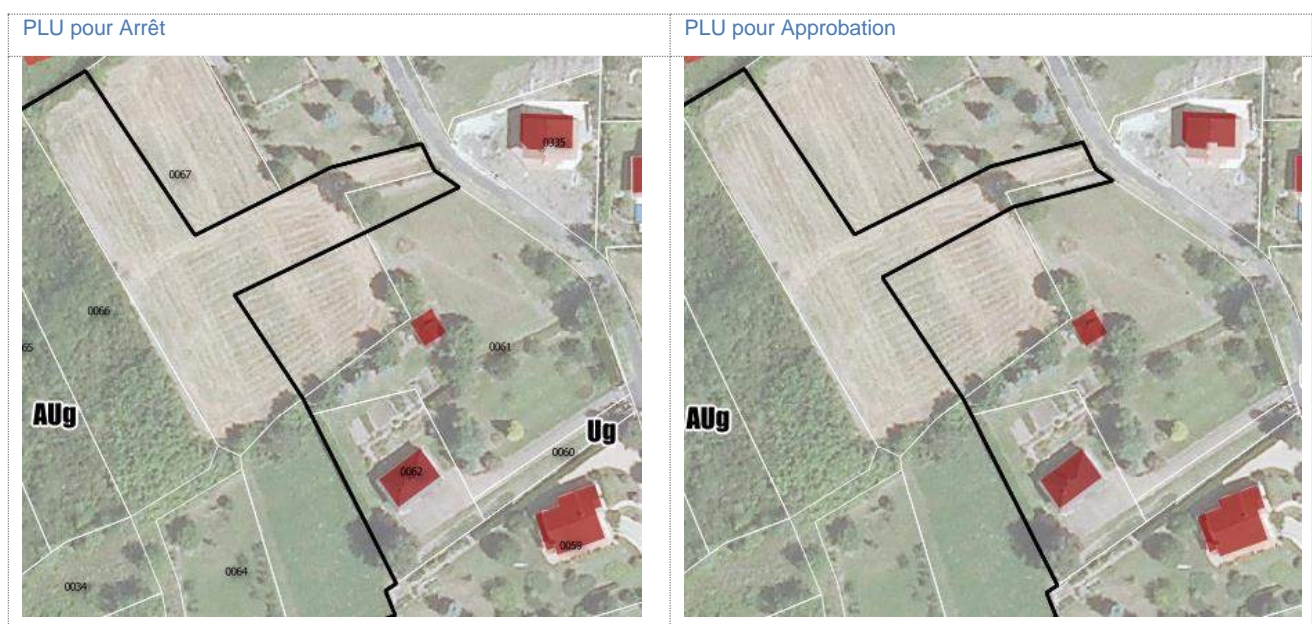
PLU

Suite à l'enquête publique, des modifications des zonages Ug interviennent à la marge.

1/ Cette modification consiste à reclasser en Ug 3 petites parcelles et n'est pas de nature à bouleverser le projet général.



2/ Cette seconde modification consiste à resserré quelque peu l'accès à la zone AUg rue du Chancel (d'environ 17m de large à environ 12 m de large), afin de laisser plus d'emprise constructible aux parcelles situées en aval en zone Ug. Cette modification n'est pas de nature à bouleverser le projet général.



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. 	<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>
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	
<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. 	<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>
<ul style="list-style-type: none"> - Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les campings, stationnements collectifs de caravanes. 	
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. 	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.
<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. 	La phrase ci-contre permet d'autoriser les abris et cabanes de jardin pour répondre aux besoins des habitants, mais d'éviter les abus comme la multiplication de cabanes juxtaposées dissimulant des constructions à vocation d'habitation.
<ul style="list-style-type: none"> — Les garages, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 20 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	La destination des constructions autorisées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme est reprise dans l'ensemble des zones. Ainsi plusieurs sous destinations non autorisées par l'article sont supprimés du règlement PLU pour approbation.
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<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 Ug3 - 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.	<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>
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.
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.	<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>
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	
ARTICLE Ug4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Nécessité de répondre aux besoins des habitants.
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.	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).
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.	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.
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.
-Eaux pluviales	
Les aménagements réalisés 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 éviter les désordres aériens et nuisances visuelles. Pour une démarche environnementale optimale.
ARTICLE Ug5 - 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 Ug6 - 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 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.	Ces principes permettent de favoriser des constructions en front de rue et des formes variées.
Cependant des implantations différentes pourront être autorisées : - 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.	
- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.	Pour ne pas bloquer certains terrains.
- 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>
- Les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) et les garages doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum 1m.	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.
- 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, 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 dans la ville.
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.	<i>L'objectif est 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>
ARTICLE Ug7 - 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.	Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, tout en conservant les caractéristiques urbaines des quartiers périphériques.
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 certaines configurations de parcelle.
Les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, ...) et les garages 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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.	La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.
ARTICLE Ug8 - 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 Ug9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. <i>Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i>
ARTICLE Ug10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée - 8 m pour les constructions. - 3.50 m pour les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).	Cette hauteur correspond à celle du tissu existant.
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 également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	

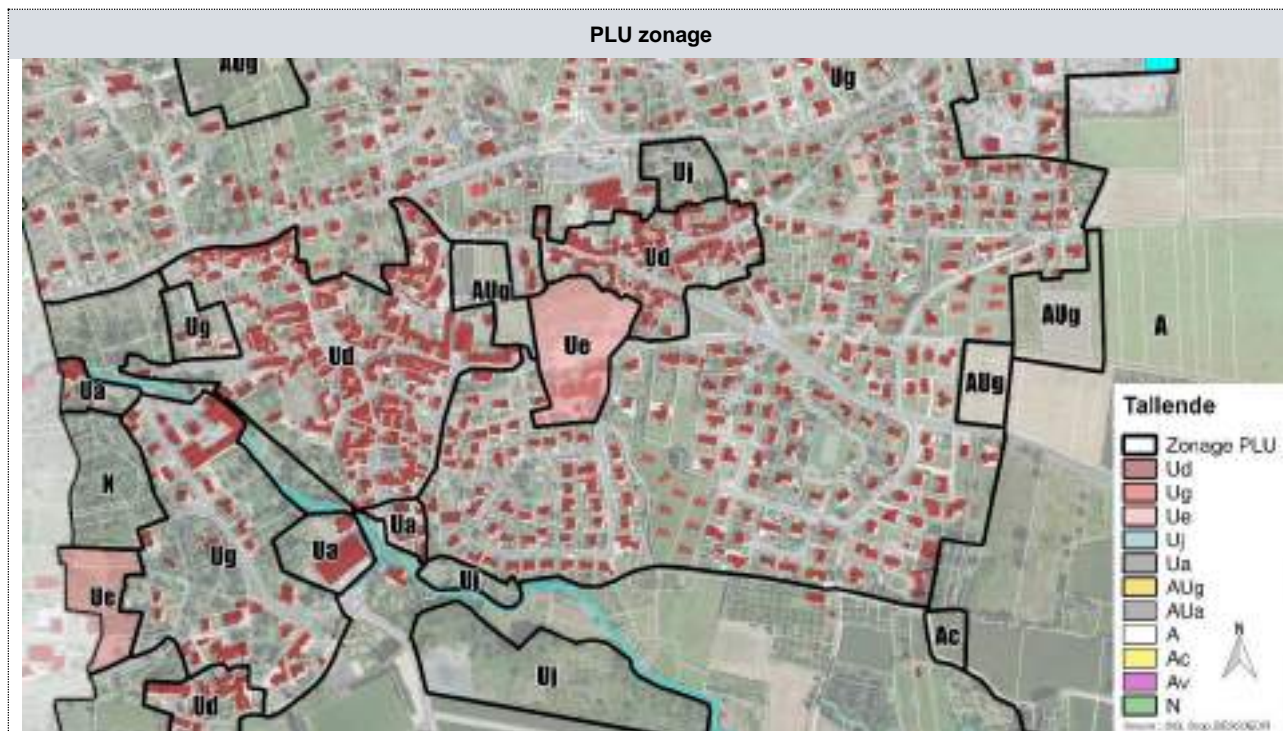
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter les constructions sur talus.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille <i>d'aspect</i> métal ou <i>d'aspect</i> bois.	Pour répondre aux Grenelles tout en préservant les qualités urbaines.
- Les couvertures seront de teinte dominante rouge, sur faible pente : 50 % maximum.	<i>Pour correspondre à l'ambiance générale de l'existant.</i> Note : le terme tuile au POS est supprimé pour laisser plus de liberté aux pétitionnaires. L'obligation est une couverture rouge.
- 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>
- 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.	
- Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci ou l'extension pourra se faire à l'identique	
- Les toitures terrasses sont autorisées.	
- 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.
- Les enduits de maçonnerie seront réalisés 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. (
- 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 un mur de 1,80 m maximum - soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales.	Pour conserver et conforter une continuité et une cohérence urbaine.
- Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.	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:	
- 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 50m² 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 ou de persistants sont interdites.	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 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 accompagnement végétal.	Ce principe permet de favoriser la défragmentation du territoire, le libre déplacement de la faune.
- 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 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 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.

2.3/ La zone Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

Ce type de zone n'existait pas au POS. Les secteurs identifiés en Ue au PLU faisaient partie des zones UG, UH du POS. L'objectif d'une identification de zones Ue au PLU s'explique par une volonté

- de flécher les sites d'équipements d'intérêt général. La zone Ue en centre bourg identifie l'école et ses espaces environnants lesquels accueillent au cours de l'année des manifestations.
- d'identifier un secteur pour le développement à venir des équipements nécessaires pour répondre aux besoins supplémentaires et nouveaux des habitants. La zone Ue identifiait le long de la RD96 est prévue pour accueillir des équipements complémentaires (ex : salle des fêtes, pôle santé, salle de sports, ...). Les projets d'équipements envisagés sont variés et ont tous un point commun, les éventuelles nuisances sonores que ces activités peuvent générer. C'est notamment pour cette raison que ce site a été choisi : un certain éloignement vis-à-vis des habitations, proximité d'une zone d'activités sur la commune voisine de Saint Amant Tallende.



PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue	TRADUCTION REGLEMENTAIRE
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS	
- 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.	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i>
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.	<i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ue, ce qui n'est pas le but recherché.</i>
- Les nouvelles constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.	<i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i>
ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées.	<i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont et correspond à la volonté d'une centralité de services.</i>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ue3 - 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.	<i>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</i>

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.	par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.
2 - Voirie	Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	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.
ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
-Eaux usées	
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 obligation de raccordement ultérieur au réseau collectif.	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.
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	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).
-Eaux pluviales	Nécessité de répondre aux besoins des habitants.
Les aménagements réalisés 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.	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 .
3 – Réseaux secs.	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.	Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale.
ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	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 Ue6 - 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 et les emprises publiques. 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.	Le principe de base est celui de l'implantation avec un retrait minimum de 5m afin de permettre l'aménagement paysager en limite de propriété.
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, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1m.	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.
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 Ue7 - 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 3 mètres.	Compte tenu de la nature des constructions autorisées sur la zone, elles peuvent s'implanter en limite de propriété ou avec un recul de 3 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 marge de recul ramenée à 1m.	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans le bourg.
ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains.
ARTICLE Ue9 - 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 une occupation des sols maximale.	
ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS		
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder 12m sur une verticale donnée.		
ARTICLE Ue11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES		
- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Il s'agit de rappeler que les futures constructions doivent présenter une intégration paysagère optimale. Cette règle permettra d'éviter les constructions sur butte et/ou sur talus.</i>	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour préserver la qualité architecturale générale.	
-Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille <i>d'aspect</i> métal ou <i>d'aspect</i> bois. Les couvertures seront de teinte dominante rouge, sur faible pente : 50 % maximum. La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé.	Cette règle permet la mise en place des Grenelles.	
- Les toitures terrasses sont autorisées.	Afin de respecter les caractéristiques architecturales du bourg. <i>Pour permettre l'utilisation d'autres matériaux comme le verre.</i>	
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 du bourg.	
Les clôtures en limites séparatives seront constituées : -Soit de haies composées majoritairement d'essences locales -Soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) - Soit d'un mur d'1,80 m maximum -Soit d'un muret de 50 cm 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.	
Les clôtures sur rue seront constituées : -Soit de haies composées majoritairement d'essences locales -Soit de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m) -Soit d'un muret de 50 cm de haut maximum surmonté d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage d'1.00m maximum de haut, doublé de haies composées majoritairement d'essences locales.		
Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas.	Afin de pouvoir répondre à des cas particuliers nécessitant des solutions techniques.	
ARTICLE Ue12 - 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 - Pour les autres constructions:1 place pour 50m² de surface de plancher	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>	
ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS		
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	Pour des raisons de qualité paysagère, mais également <i>de santé de l'homme (plantes allergisantes)</i>	
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	<i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale.</i>	
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.	Afin de conserver une qualité paysagère en centre bourg.	
- 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 Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
Non réglementé.		
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES		
ARTICLE Ue15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		
Non réglementé.		
ARTICLE Ue16 – 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

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

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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.



Le PLU reprend le principe de la zone jardin définie au POS et le renforce en identifiant deux autres zones complémentaires.

Cette zone Uj identifiée en centre ancien vise la protection d'un parc arboré, très probablement lié aux constructions anciennes environnantes (bâtiments, tour). Ce zonage s'explique pour des raisons patrimoniales et naturelles.

La petite zone Uj reprend à l'identique celle du POS. Elle cible des fonds de jardins en bordure de la rivière. Ce zonage permet également de limiter l'implantation de constructions à vocation d'habitation.



Cette zone Uj est nouvelle au PLU. Elle cible des parcelles communales à vocation de jardin, d'espace vert, à proximité de la Veyre.

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 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. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	
<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 collectifs de caravanes. 	
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><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	<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.</i></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	
Sans objet	
ARTICLE Uj5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet	
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 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.</p>	<p>Afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.</p>
ARTICLE Uj7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
<p>Les constructions doivent être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en jouxtant une limite séparative - Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum. <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, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.</p>	<p><i>L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 3m, afin de conserver le caractère paysager des jardins potager.</i></p>
ARTICLE Uj8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	
ARTICLE Uj9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	
ARTICLE Uj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.</p> <p>Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : 3.50 m pour les constructions annexes à usage autre qu'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</p>	<p><i>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.</i></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.	
ARTICLE Uj11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter la formation de talus ou buttes.
- L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit.	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>

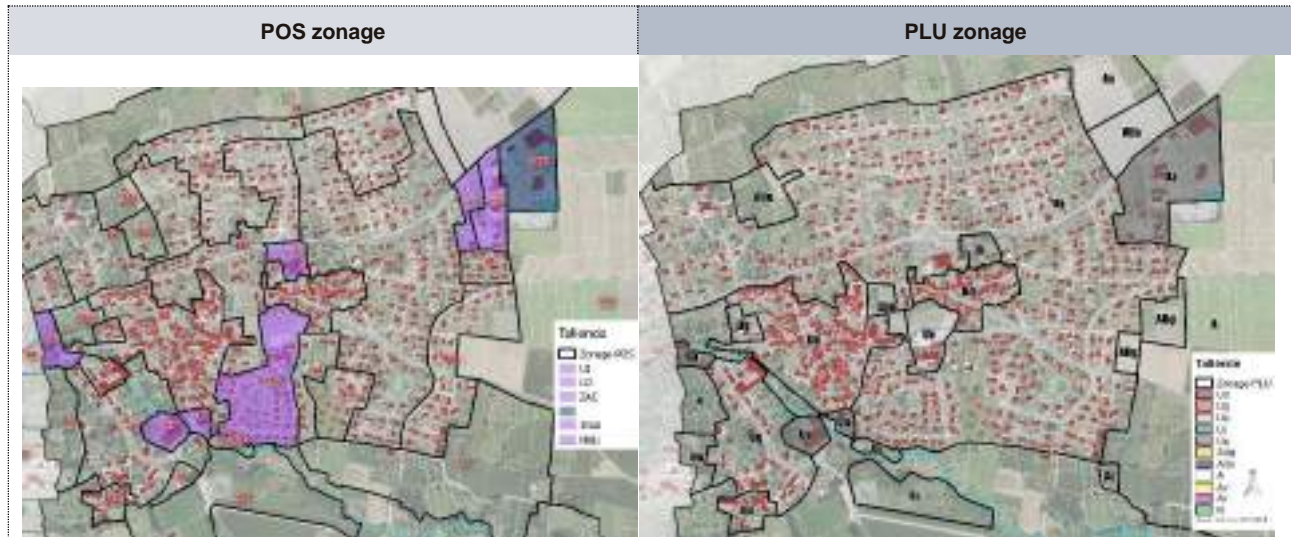
2.4/ La zone Ua

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).

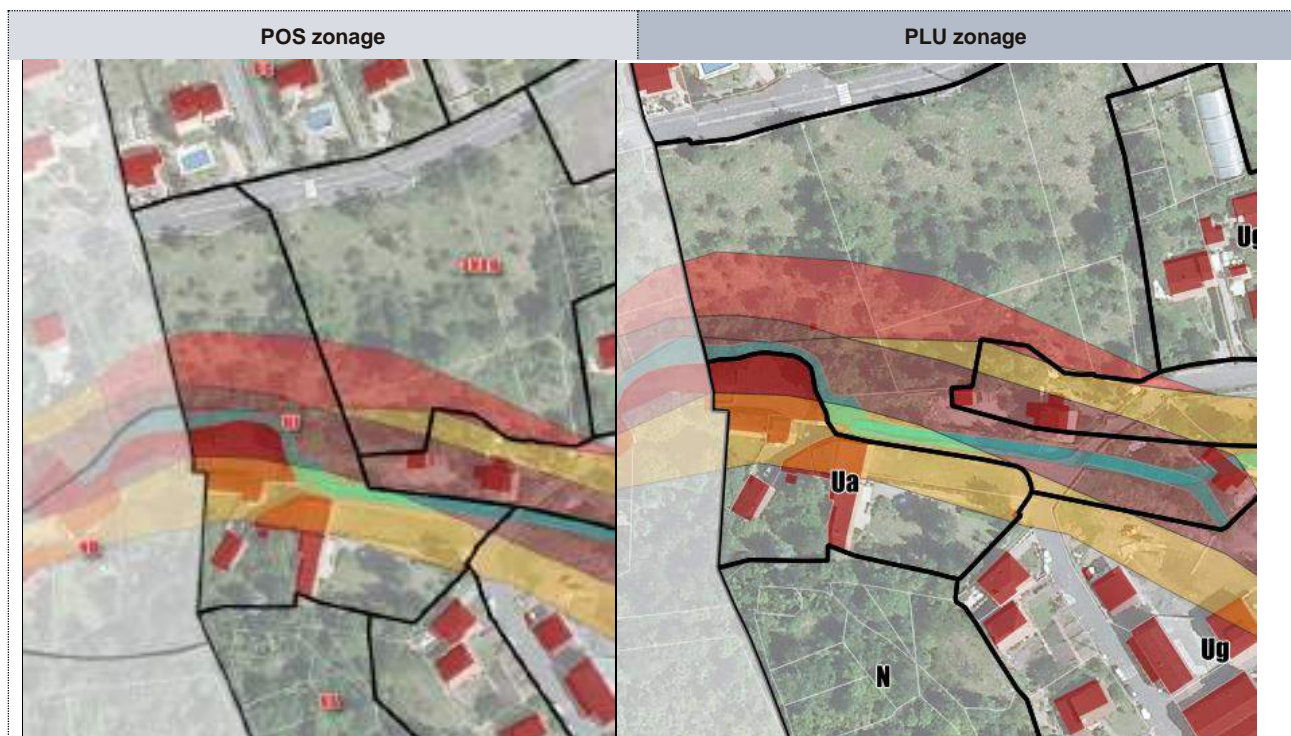
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. 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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Le POS identifiait plusieurs types de zones destinées aux activités. Le PLU réactualise les vocations et identifie 4 sites existants.



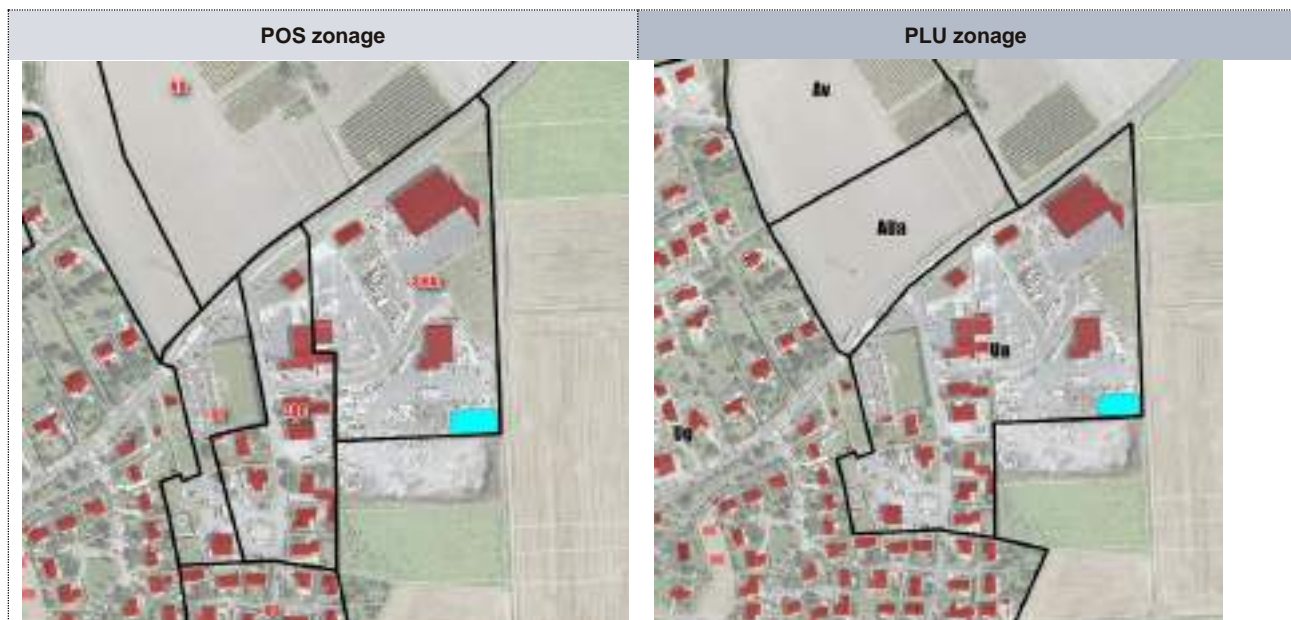
● **Le site artisanal dans la vallée de la Veyre, route du Tallagnat (RD8) :** La zone Uj du POS devient Ua au PLU. Celle-ci est réduite pour des raisons de protection contre les risques (inondation), de préservation des espaces naturels (proximité de la rivière) et pour des raisons urbanistiques (les surfaces retirées au nord de la zone sont relativement pentues ; la zone est située en contrebas de la route, ce qui n'apparaît pas le plus opportun pour l'installation de bâtiments à vocation d'activités ; de plus, des accès par le sud ne sont pas possibles ; et des réseaux primaires sont implantés sur ces espaces). Ce déclassement permet de mettre en place une continuité écologique sur la rivière la Veyre par un zonage N.



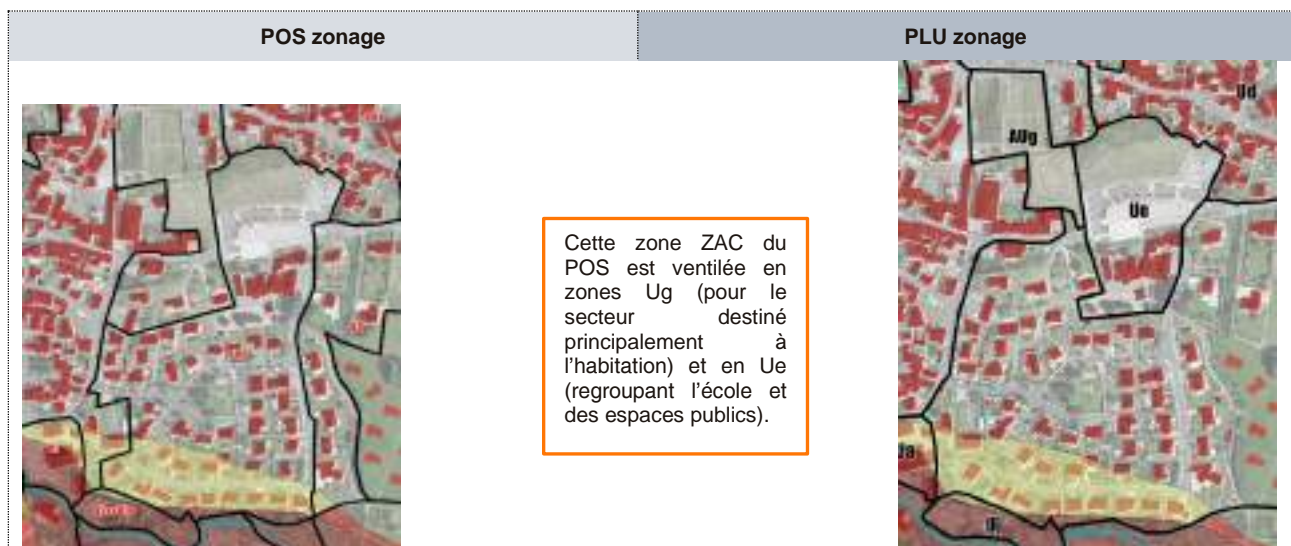
● **Le site artisanal rue des Forts** : Le principe du POS est conservé. 2 zones Ua sont identifiées sur les sites existants. Les modifications apportées par le PLU traduisent une réduction des zonages, à la marge. Afin d'initier un corridor écologique N dans la traversée du centre bourg, ciblant la rivière et ses abords, une marge de recul est proposée sur les zones Ua en contact avec la rivière. Cette modification ne devrait pas vraiment impacter les activités présentes car les surfaces supprimées concernent des arrières de bâtiments et des espaces publics.



● **La ZAC des Cheires** : La zone Ua du PLU rassemble les 3 zones du POS pour simplifier les zonages.



● **Les autres anciens zonages du POS**





PLU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ua	Traductions réglementaires
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ua1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<ul style="list-style-type: none"> - 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.
ARTICLE Ua2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<ul style="list-style-type: none"> - 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.
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	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. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés. 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.
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.	
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 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
-Eaux usées	
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.	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.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré - traitement approprié.	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.
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'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.	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.	
ARTICLE Ua5 - 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. 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.
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.	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.
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	Pour ne pas bloquer certains terrains.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	Afin de ne pas compromettre l'usage de la parcelle et du bâtiment existant.
- 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, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum d'1 m.	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.
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.	Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.
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, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1 m.	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.
ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	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.
ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL	

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain	Ce principe du POS est conservé.
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 10 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.	
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 couvertures seront de teinte rouge, sur faible pente : 50 % maximum.	
- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.	
- Les toitures terrasses sont autorisées.	
- 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 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.
- 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 de l'homme.
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 constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	Ce principe a pour objectif
- 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.	- d'adoucir les transitions entre espaces urbanisés et espaces agricoles ou naturels.
- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	- de conforter les trames vertes.
	Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	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.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il 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.	
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.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il 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, NAh, NAi, NALi) et à long terme (NA). Certaines sont principalement à vocation d'habitat (NAg, NAh NA), d'autres sont réservées aux activités (NAi).

Le futur PLU conserve le principe de réserves foncières pour les vocations d'habitat (zones AUg) ~~et pour la vocation d'activités (AUa).~~

Des modifications interviennent au PLU pour Approbation : la zone AUa est supprimée.

POS zonage



PLU zonage pour ARRET



PLU zonage pour APPROBATION



3.1/ Les zones d'urbanisation future à vocation d'habitat AUg

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 des 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 Saint Amant Tallende et Saint Saturnin.

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations et de services.

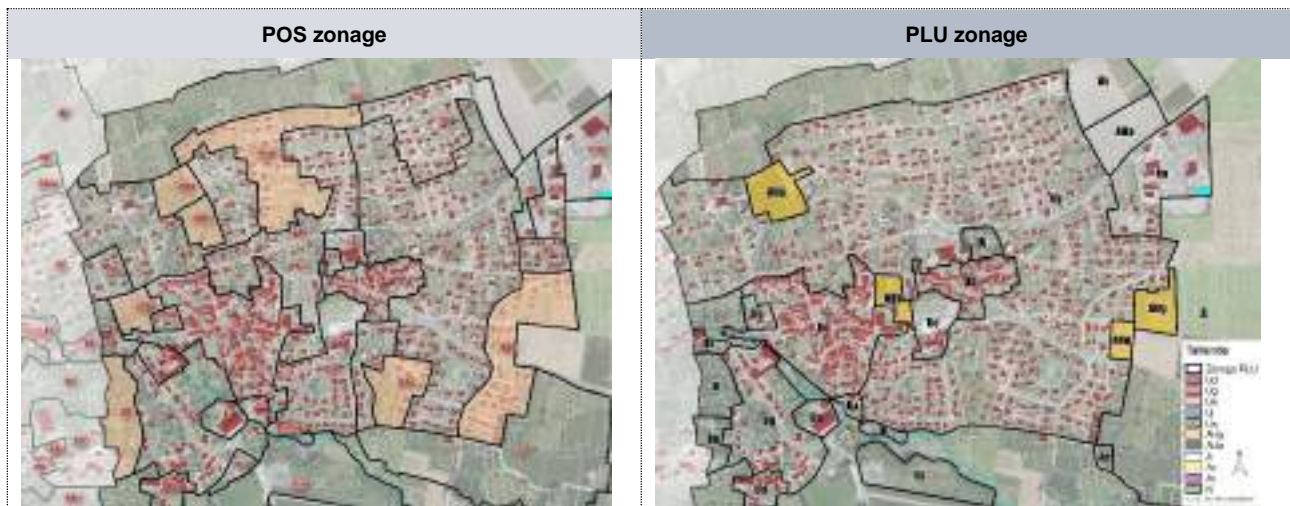
Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation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

Un secteur AUg* est identifié (« Rue des Ecoles – Route de Veyre ») dans lequel les commerces sont autorisés sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

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.

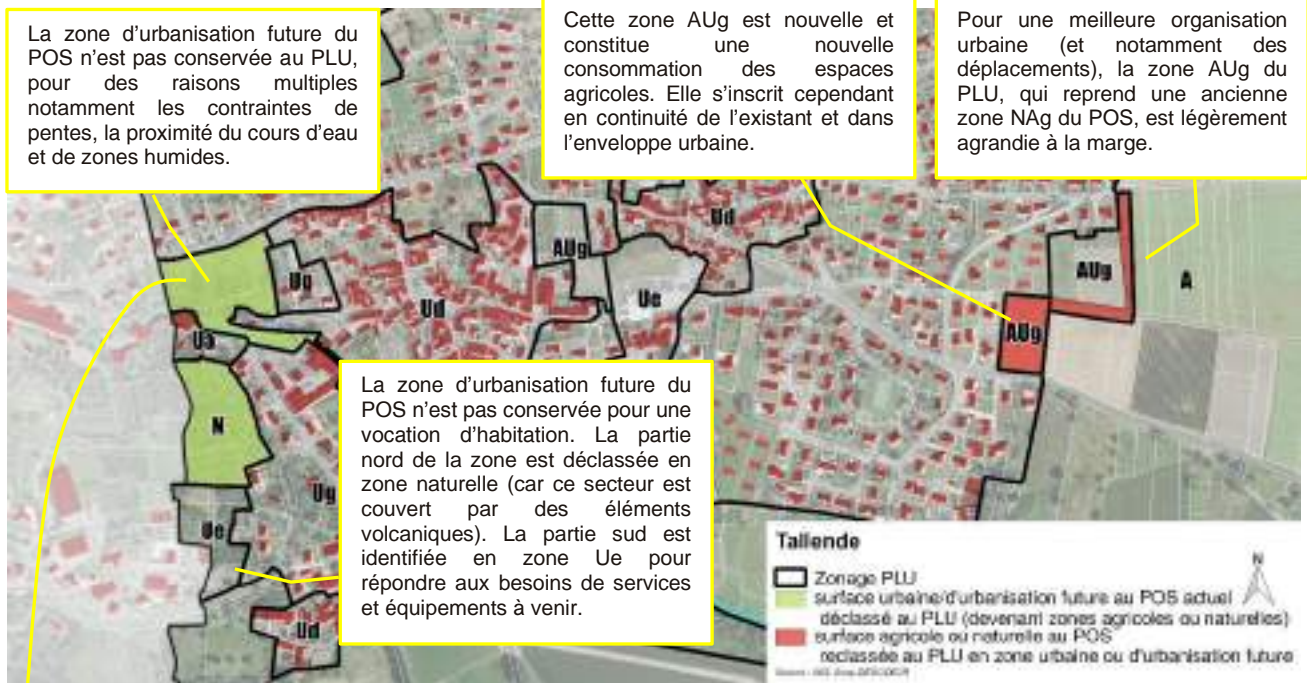
Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).



La mise en place des zones AUG du PLU s'effectue :

- soit sur d'anciennes zones d'urbanisation future du POS,
- soit sur de vastes espaces vides en zones urbaines du POS. Ces espaces ont été considérés comme trop grands pour partir « à la parcelle » et qu'il était nécessaire d'organiser une meilleure consommation des espaces, notamment en secteur dense ;
- soit sur des espaces agricoles et constitue donc une nouvelle consommation des espaces.

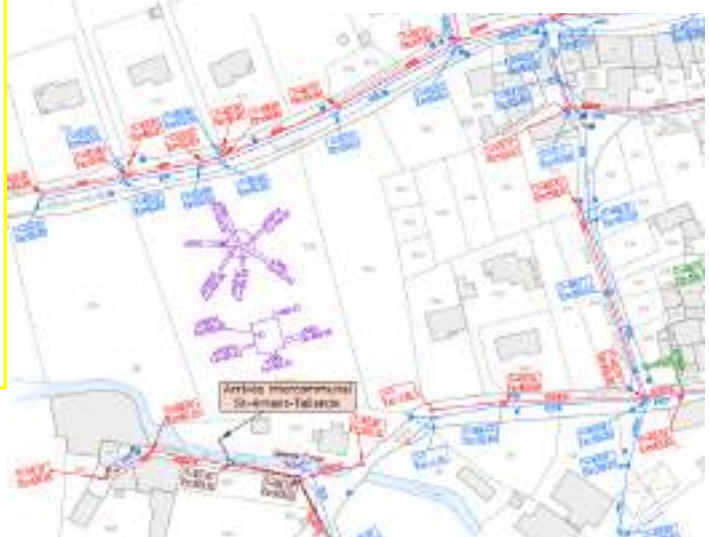
Les modifications apportées sur certains secteurs :



Cette zone d'urbanisation future n'est pas conservée pour des raisons :

- de protection contre les risques (inondation),
- de préservation des espaces naturels (proximité de la rivière). Ce déclassement permet de mettre en place une continuité écologique sur la rivière la Veyre par un zonage N.
- urbanistiques
 - o les surfaces retirées au nord de la zone sont relativement pentues ;
 - o la zone est située en contrebas de la route, ce qui n'apparaît pas le plus opportun pour l'installation de bâtiments à vocation d'activités ;
 - o des accès par le sud ne sont pas possibles ;
 - o présence de réseaux primaires.

Extrait du Plan des réseaux d'assainissement



OAP – zone AUg* « Rue des Ecoles – Route de Veyre »

La zone AUg se situe à l'interaction du centre ancien (Ud) et des zones périphériques (Ug). Il s'agit d'un vaste espace libre (7425m²) au cœur de l'enveloppe urbaine, considéré comme trop grand pour « partir à la parcelle ». De plus, sa situation stratégique à proximité du centre bourg et des équipements (école, mairie, commerces) nécessite un aménagement global.

Principe d'occupation de l'espace :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services, commerces sous réserve de l'absence de nuisances pour le voisinage.

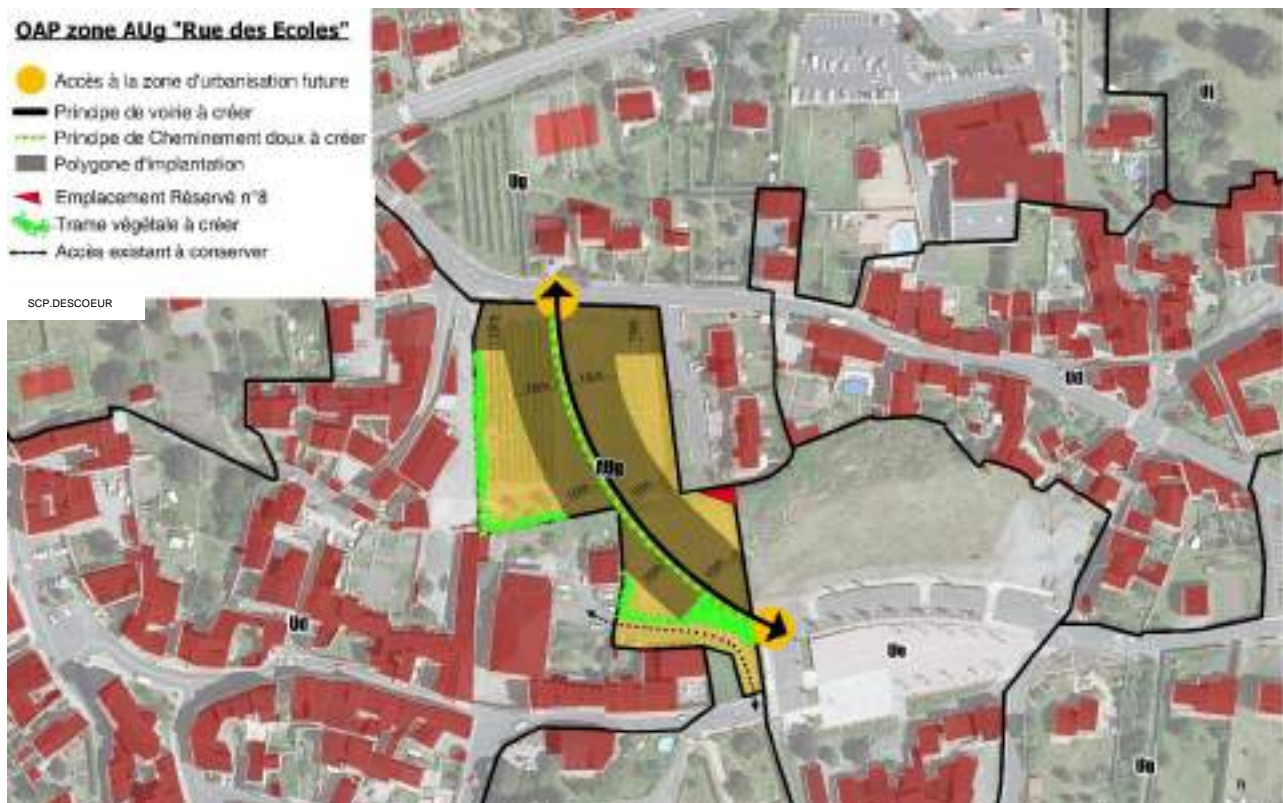
Organisation :

- La zone AUg peut bénéficier de **2 accès** permettant ainsi une **perméabilité** du futur quartier.
- La **voirie interne** de la zone AUg présentera une largeur totale de **12 m 4.50 m** afin de mettre en place un double sens de circulation.
- Un **cheminement doux** accompagnera la voirie.
- Un **Emplacement Réserve** n°8 est prévu en contact avec les zones voisines Ug et Ue. Cet ER a pour objectif de mettre en place une liaison entre l'allée des Amandiers et la rue des Ecoles. A plus grande échelle, cette liaison vient se greffer aux autres cheminements doux existants et permettra une continuité de chemin depuis le secteur du centre commercial. Le cheminement doux prévu en zone AUg viendra compléter et densifier le maillage doux de la commune.
- un **urbanisme en alignement sur la rue/voie privée, avec possibilité d'un léger recul (5 m maximum)**.
- L'OAP peut accueillir théoriquement 11 lots (sur la base des objectifs du SCOT : 500m² par logement individuel).

OAP pour Arrêt :



L'OAP est modifiée pour Approbation :



OAP – zones AUg « Rue de la Plaine – Chemin de Morat » et « Route de Veyre – Chemin de Morat »

Ces 2 zones AUg se situent dans la continuité des extensions périphériques, à l'interface entre les zones Ug et les zones agricoles.

Principe d'occupation de l'espace :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services.

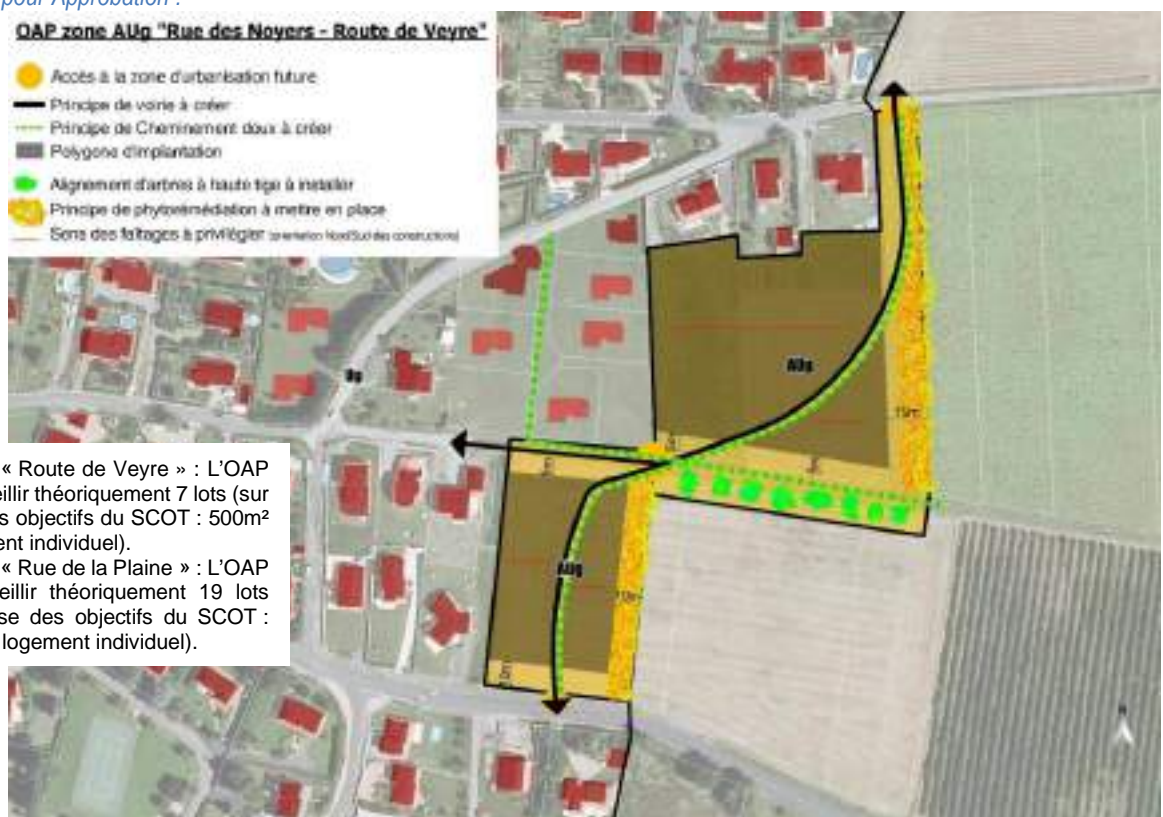
Organisation :

- Les 2 zones AUg peuvent bénéficier de **2 accès** chacune, permettant ainsi une **perméabilité** du futur quartier et des **liaisons** entre les quartiers existants et futurs.
- La **voirie interne** des zones AUg présenteront une largeur totale de ~~12m~~ **4.50 m** afin de mettre en place un double sens de circulation.
- Un **cheminement doux** accompagnera la voirie et viendra se greffer sur les trames existantes.

OAP pour Arrêt :



OAP modifiée pour Approbation :



- Zone Aug « Route de Veyre » : L'OAP peut accueillir théoriquement 7 lots (sur la base des objectifs du SCOT : 500m² par logement individuel).
- Zone AUg « Rue de la Plaine » : L'OAP peut accueillir théoriquement 19 lots (sur la base des objectifs du SCOT : 500m² par logement individuel).

OAP – zone AUg « Rue du Chancel – Rue du Château d’eau »

La zone AUg se situe dans la continuité des extensions périphériques, à l’interface entre les zones Ug et les zones agricoles, mais apparaît néanmoins comme dent creuse dans l’enveloppe urbaine.

PRINCIPE D'OCCUPATION DE L'ESPACE :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- Autoriser l'installation de services.

Organisation :

- Deux accès sont possibles pour la zone AUg. Un Emplacement Réservé en zone Av est prévu au zonage du PLU. L'objectif de cet ER d'une emprise de 850 m² est de créer l'accès à la zone depuis la Rue du Château d'eau. Cet accès devra être calibré plus largement au niveau de l'intersection à des fins sécuritaires (pour une meilleure visibilité).

Des modifications interviennent sur ce secteur au PLU pour approbation :

-les terrains en AOC sont exclus du périmètre de la zone AUg « rue du Chancel-rue du Château » et l'emplacement réservé est réduit (conformément aux observations du Préfet et de la CDPNAF).

-l'accès à la zone AUg est légèrement réduit (passant d'environ 17m de large à environ 12 m de large), afin de laisser plus d'emprise constructible aux parcelles situées en aval en zone Ug.

PLU pour Arrêt

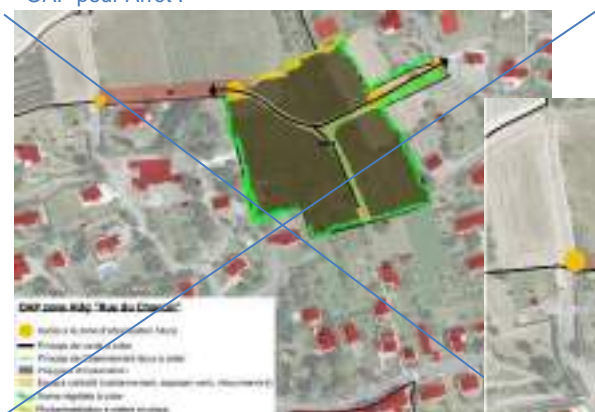


PLU pour Approbation



- La voirie interne de la zone AUg présentera une largeur totale de ~~12 m~~ 4.50 m afin de mettre en place un double sens de circulation.
- Un cheminement doux accompagnera la voirie (depuis la rue du Chancel jusqu'à l'espace collectif) puis pourra se poursuivre dans la zone Ug pour rejoindre la RD8.
- L'OAP de la zone AUg préconise une sensibilité urbaine comparable à celle existante à proximité et propose un urbanisme privilégiant l'orientation Nord-Sud des constructions.
- L'OAP peut accueillir théoriquement 24 lots (sur la base des objectifs du SCOT : 500 m² par logement individuel). Cependant au regard des contraintes topographiques et naturelles, la zone AU accueillera très certainement moins de constructions (10 à 15).

OAP pour Arrêt :



OAP modifiée pour Approbation :



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS	
En zones AUg et AUg* :	
<ul style="list-style-type: none"> - Toutes 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. 	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières. 	
<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. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les campings, stationnements collectifs de caravanes. 	Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
En zones AUg :	
<ul style="list-style-type: none"> - Les commerces. 	Les commerces ne sont acceptés que sur la zone AUg* car celle-ci se situe en cœur de ville.
ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - 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). 	Compte tenu des surfaces de ces zones AUg, il est impératif de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs, afin de respecter les Grenelles et les directives du SCOT du Grand Clermont. L'urbanisation « à la parcelle » n'est pas souhaitable, car le risque est de ne pas satisfaire les objectifs de densité. La mise en place d'OAP vise également une meilleure « 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.
<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 garages, à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 20 m² et à raison d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU. 	<p>La phrase ci-contre permet d'autoriser les abris et cabanes de jardin pour répondre aux besoins des habitants, mais d'éviter les abus comme la multiplication de cabanes juxtaposées dissimulant des constructions à vocation d'habitation.</p> <p>La destination des constructions autorisées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme est reprise dans l'ensemble des zones. Ainsi plusieurs sous destinations non autorisées par l'article sont supprimés du règlement PLU pour approbation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. 	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.
En zones AUg* : Les commerces sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage.	
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>	<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>
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>	<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>
ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. 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.	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
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 résiduelles industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.	réglementaires) 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.
-Eaux pluviales Les aménagements réalisés 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 éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.
ARTICLE AUg5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS Sans objet	<i>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.</i>
ARTICLE AUg6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES Les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, <i>soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</i> - 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. - <i>ou conformément aux indications portées aux OAP</i> 	<i>La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes. Ces principes permettent de favoriser des constructions en front de rue. Cet alinéa est modifié pour approbation, pour une mise en compatibilité avec le dossier OAP.</i>
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.	
Les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent s'implanter avec une marge de recul de minimum de 1 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, 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.	L'objectif est 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 Les constructions doivent être édifiées <ul style="list-style-type: none"> - Soit en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives - Soit en respectant une marge de recul de 3 m minimum. - <i>ou conformément aux indications portées aux OAP.</i> 	Le but est de rejoindre le paysage urbain existant et de poursuivre cette homogénéité paysagère. Pour tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines de la commune. <i>Cet alinéa est modifié pour approbation, pour une mise en compatibilité avec le dossier OAP.</i>
Les constructions annexes de l'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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'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.	Pour laisser libre les possibilités et pousser les densités.
ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL	

Sans objet.	La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. <i>Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i>
ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée	Cette hauteur correspond à celle préconisée dans les OAP visant une meilleure insertion dans les replis du paysage.
<ul style="list-style-type: none"> - 8 m pour les constructions. - 3.50 m pour les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). 	
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 également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	Pour éviter les constructions sur talus ou buttes.
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. 	Pour préserver une certaine qualité urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> - Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois. 	Pour une démarche environnementale optimale tout en préservant la qualité urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront de teinte rouge dominante, 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). Nous utilisons le terme teinte rouge, lequel permet de ne pas utiliser obligatoirement de la tuile, tout en conservant une cohérence de couleur.
<ul style="list-style-type: none"> - La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé. 	Pour répondre aux besoins. Pour permettre l'emploi du verre.
<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées. 	
<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). 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'il en existe, elles seront constituées : <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 d'un mur de hauteur maximale de 1,80m - soit, lorsque la clôture sera végétale elle devra être majoritairement composée d'essences locales. 	Pour une cohérence urbaine notamment avec les zones Ug environnantes.
<ul style="list-style-type: none"> - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé dans une limite de 2 m de haut maximum par rapport au sol existant du terrain le plus bas. 	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:	
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. 	Ratio correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (recensements Insee).
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les autres constructions: 1 place pour 50m² de surface de plancher. 	Ratio par retour d'expérience.
ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants 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. 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.
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. 	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. 	Ce principe permet de favoriser la défragmentation du territoire, le libre déplacement de la faune.
<ul style="list-style-type: none"> - 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.	<i>L'absence de COS permet de tendre vers plus de densité et de répondre à la Loi ALUR.</i>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE AUg15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	<i>Pour faciliter la mise en œuvre des Grenelles.</i>
Non réglementé.	
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.	

3.2/ Zones d'urbanisation future pour les activités AUa

Zonage PLU
 surface urbaine/d'urbanisation future au POS actuel
 déclassé au PLU (devenant zones agricoles ou naturelles)
 surface agricole ou naturelle au POS
 reclassée au PLU en zone urbaine ou d'urbanisation future



OAP zone AUa "Route de Clermont"

Accès à la zone d'urbanisation future
 Principe de voirie à créer
 Principe de Cheminement doux à créer
 Trame végétale à créer
 Phytoremédiation à mettre en place



La ZAC des Cheires est inscrite au SCOT. Elle accueille des entreprises à vocation d'artisanat, industrie, services aux entreprises. La zone d'activités est à l'heure actuelle déjà très urbanisée. Les possibilités d'accueil de nouvelles activités sont réduites. Le SCOT autorise un agrandissement de 18 ha.

Le PLU définit ainsi une zone AUa destinée à l'extension de la zone d'activités d'environ 2 ha. La zone AUa 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). 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.

La zone AUa est programmée face à la zone d'activités actuelle, marquant ainsi l'entrée de la ville de Tallende, de part et d'autre de la voie. Sa mise en place se fait en partie sur d'anciennes surfaces urbanisables au POS (à l'ouest), et en partie sur des surfaces agricoles (à l'est). Elle correspond ainsi à une ouverture du PLU et à une nouvelle consommation des espaces.

- L'accès à la zone AUa se fera par la Route de Clermont, à hauteur du carrefour déjà aménagé pour desservir la zone d'activités actuelle.
- La voirie interne de la zone AUa présentera une largeur totale de 15 m afin de mettre en place un double sens de circulation.
- Un cheminement doux sera mis en place pour faciliter la circulation des piétons entre les zones d'habitat et les zones d'activités.
- Des trames végétales seront à planter notamment en limite de zone, pour limiter les impacts paysagers. L'aménagement paysager de la pointe sud-est de la zone, permettra de répondre à l'aménagement réalisé à la pointe de la zone UA. Cet aménagement marquera l'entrée de la future zone et de la ville.
- En limite de zone, des haies de phytoremédiation pourront être installées, afin de limiter, diminuer les impacts liés à l'utilisation de produits phytosanitaires dans les cultures. Une largeur minimale de 10 m est préconisée.
- Un Emplacement Réservé est mis en place à l'intersection de la RD795, route de Clermont et de la rue de la Martel. Son objet vise l'aménagement du carrefour des voies existantes, pour laisser le libre accès des exploitants à leurs espaces agricoles environnants. Des aménagements paysagers pourront être mis en place, trouvant ainsi une correspondance avec les secteurs paysagers en entrée de ville.



Conformément à l'avis de plusieurs PPA, la Commune souhaite supprimer la zone AUa prévue en entrée Est de la ville, pour les raisons suivantes :

- La vocation de commerces n'est pas autorisée. Le SCOT privilégie l'implantation d'activités commerciales au sein du tissu urbain. La Commune ne souhaite pas affaiblir l'attractivité de son centre-ville.
- Répondre à la demande de la Chambre d'Agriculture dans le sens de préserver les terrains agricoles ;
- Au premier janvier 2017, la communauté de communes Les Cheires fusionne avec Gergovie Val d'Allier et Allier Comté Communauté. Ces deux communautés de communes ont déjà des zones d'activité en phase d'ouverture :
 - o Allier Comté Communauté : MEULES 2
 - o Gergovie Val d'Allier : Extension de la Novialle la Roche Blanche ; Extension Zone DAILLARD 2 Mirefleurs ;
- Prise en compte des enjeux paysagers (entrée de ville, points de vue sur la butte du Crest) : même si la vocation commerciale est supprimée de la zone, la Commune est consciente que les activités artisanales et industrielles peuvent entraîner des impacts paysagers (et sera au vue de son implantation, visible de loin) ; c'est pourquoi elle souhaite se ranger à ce qui disent les PPA et propose la suppression de la zone AUa.
- Prise en compte du risque archéologique.

Dans ce contexte, un agrandissement n'apparaît pas nécessaire. Une révision du PLU pourra être programmée pour satisfaire des besoins futurs. La suppression de la zone AUa se fait au bénéfice de la zone agricole A. L'ER10 est cependant conservé : l'aménagement sécuritaire du carrefour reste nécessaire.

4/ Les zones AGRICOLES

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.

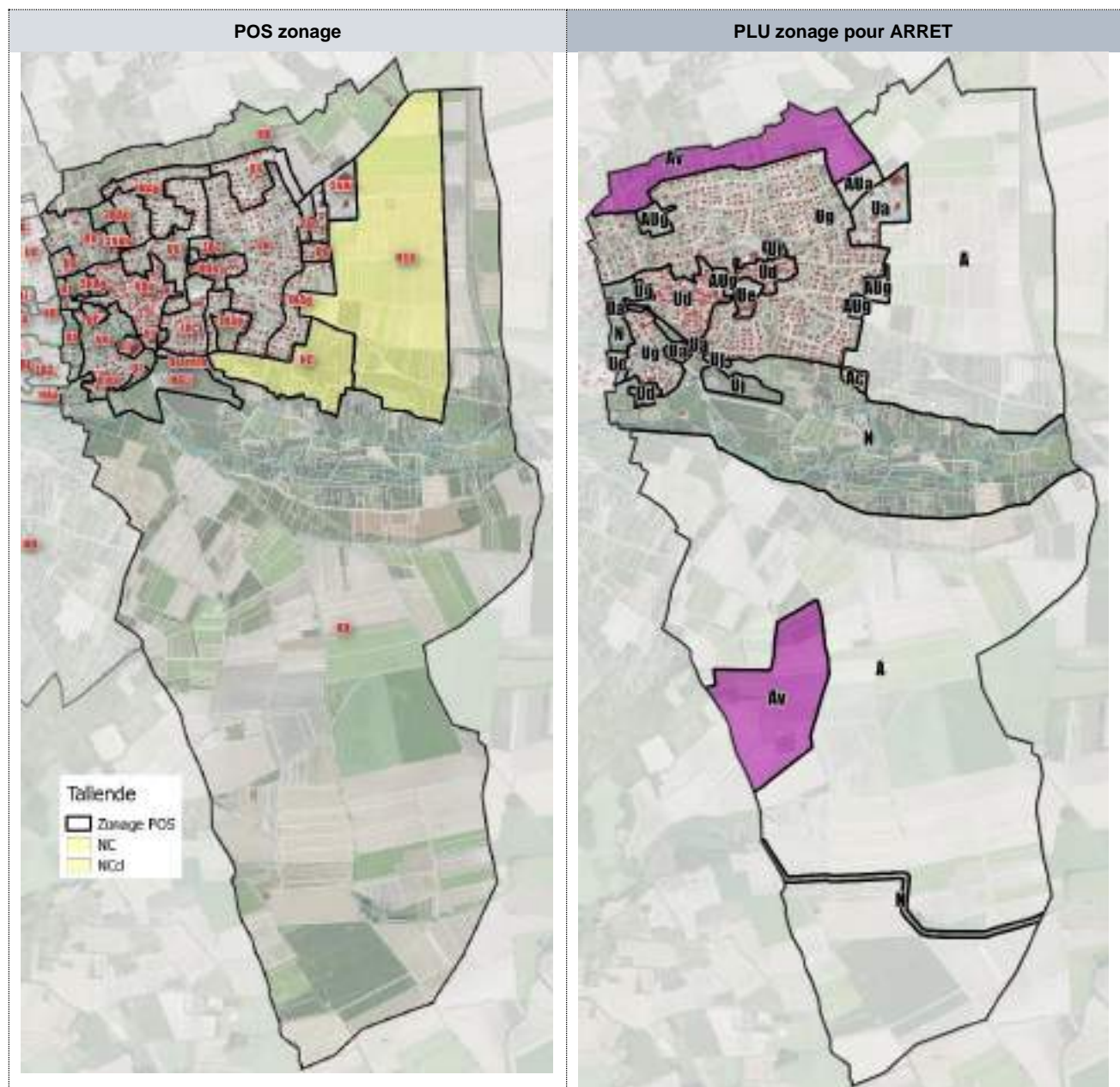
Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

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.

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.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

PLU



Le POS identifiait peu de zone agricole stricte. L'activité agricole était gérée par les zones NC et ND. Le PLU propose une redéfinition des espaces et un fléchage de la vocation agricole du territoire. L'essentiel de la commune est ainsi couvert par des zonages agricoles.

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

- 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.
- Une unique zone Ac est identifiée à proximité de la Veyre. Elle donne la possibilité à un exploitant de s'installer et répond à la seule demande agricole sur les 3 exploitants ayant participé aux réunions et à l'enquête agricole.
- Les zones Av spécifiquement dédiées à la viticulture AOC, sont définies sur la base des éléments actés par le SCOT du Grand Clermont. 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.

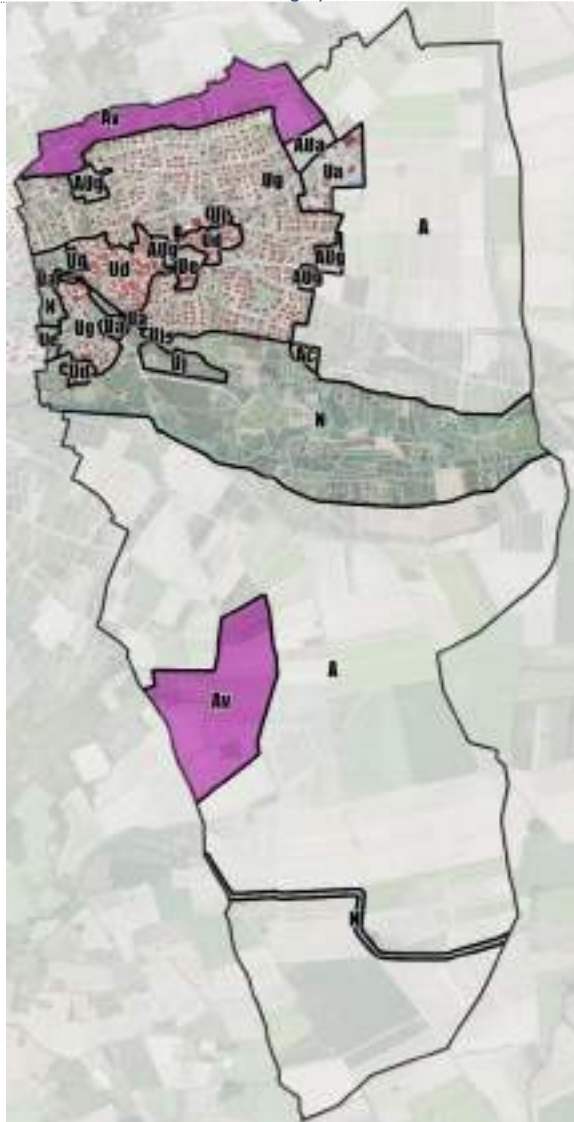


PLU

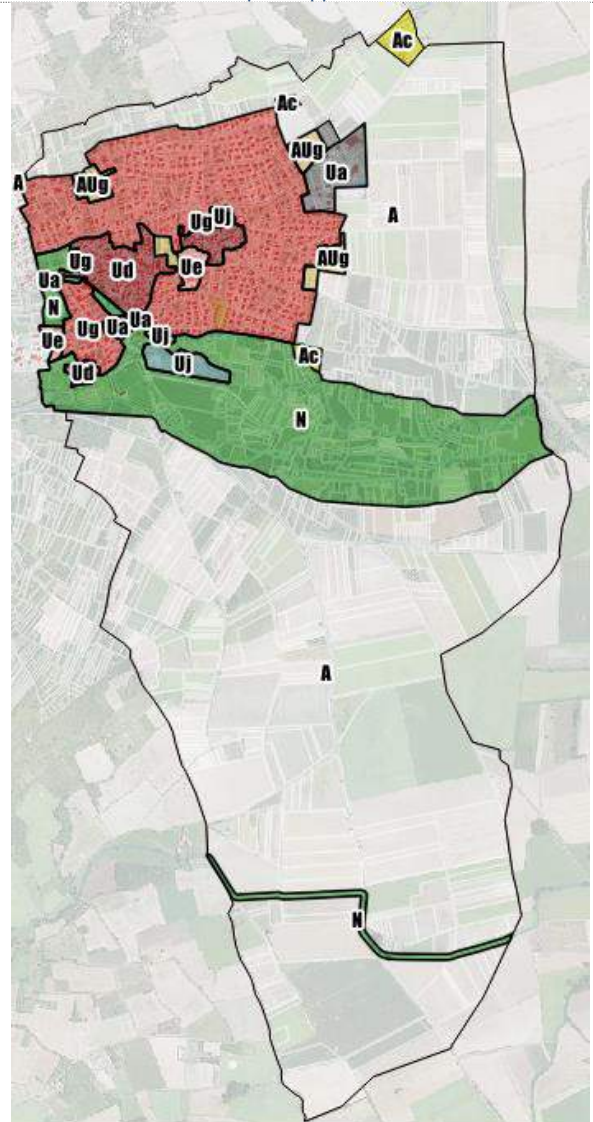
Conformément aux avis des PPA, des modifications interviennent sur les zonages agricoles. Le PLU pour Approbation :

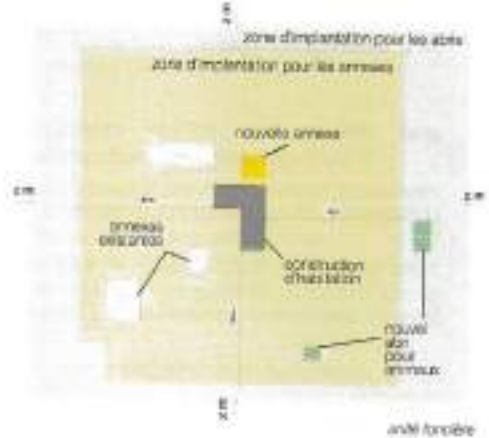
- supprime les zones Av et les reclassent en zone A (agricole). Cette modification implique également la suppression des références Av dans le règlement.
- augmente les zones Ac.

PLU zonage pour ARRET



PLU pour Approbation



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE A1 - SONT INTERDITS	
En zone A : - 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 constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, à usage agricole ou forestier.	La vocation est clairement agricole.
En zones A et Ac : - Les constructions à usage d'habitation sans lien avec l'activité agricole, les hébergements hôteliers, les bureaux et commerces, les constructions à usage artisanal ou industriel. - Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. - Les campings, stationnements collectifs de caravanes.	
ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
Zones A et Ac : — Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréées (R151.23).	Note : L'entretien, la restauration, l'aménagement des bâtiments existants est autorisé de fait.
- L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition : • 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 au sommet de la construction soit inférieure ou égale au sommet 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.	Préconisations de la chambre départementale d'agriculture. Suppression suite avis des PPA. Elles restent autorisées en Ac. Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron. Les espaces agricoles sont ponctuels 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.
- Les autres annexes des constructions de l'habitation existante sont autorisées sous conditions : • Que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à 3.5 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 créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.	Synthèse sur l'implantation des abris pour animaux et des annexes. 
- Les exhaussements et affouillements sous réserve d'être nécessaires aux activités agricoles.	Pour répondre à la vocation prioritaire de ces secteurs, l'agriculture, qui peut nécessiter des travaux au niveau du sol.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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 liés à l'infrastructure autoroutière.	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.
- Les travaux, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols liés à l'infrastructure autoroutière.	Ajout suite avis de la société autoroutière.
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.	Pour répondre à la vocation de la zone.
Secteur Av : — Les constructions nécessaires à la fonction viticole du secteur, type tonnes de vigne, d'une surface maximale de plancher de 15 m².	Au regard des petites superficies réservées à la culture de la vigne, le PLU propose une constructibilité très limitée. L'objectif étant surtout de

préserver la qualité agronomique des terres identifiées pour l'AOC, et inscrites au SCOT du Grand Clermont.	
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.	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. Suppression suite avis des PPA, pour approbation, conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE	
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.	
2 - Voirie	
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	<i>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.</i>
ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à vocation d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
-Eaux usées	
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.	Nécessité de répondre aux besoins des habitants. 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. 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). 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.
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'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 éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.
ARTICLE A5 - 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.</i>
ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
En secteurs Ac, Av :	
- 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.	<ul style="list-style-type: none"> - préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public, - avoir une marge de manœuvre pour les véhicules - améliorer la sécurité.
En secteurs A et Ac :	
- Les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...) doivent être implantées avec un recul minimum de 1 m.	
- Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10 m des voies et emprises publiques, 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 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 en limite ou à une distance minimum d'au moins 3m des limites séparatives de la parcelle.	
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 de l'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 nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1m.	La règle diffère également pour les équipements <i>publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
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	
En secteur A : L'emprise au sol est limitée à 20%. En secteurs Ac et Av : L'emprise au sol est limitée à 40%.	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.
ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur ne peut excéder :	
<ul style="list-style-type: none"> - 6 m pour les maisons d'habitation, - 8-12 m 12 m pour les bâtiments d'exploitation - 6-8 m 8 m pour les serres - 8-15 m 15 m pour les silos. - 4 m en secteur Av. 	Modification suite avis de la chambre départementale de l'agriculture, pour approbation.
- 3.5 m pour les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).	
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 A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Pour éviter la construction sur talus ou butte.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour éviter de dénaturer la qualité des sites.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois.	Pour opter vers une démarche écologique optimale.
-Constructions à usage d'habitation et annexes :	
- Les toitures seront à faibles pentes : 50% maximum.	Pour une cohérence avec les zones urbaines.
- Les couvertures seront de teinte dominante rouge.	
- La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau utilisé.	
- Les toitures terrasses sont autorisées.	
- 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 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.	
- Les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Si elles existent, la clôture sera végétale elle devra être composée majoritairement d'essences locales	
-Constructions à usage agricole :	
- Les bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.	Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.
- 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).	Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs. Pour des raisons paysagères.
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites.	Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les

<ul style="list-style-type: none">- 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 accompagnement végétal.- Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.	<p>espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</p> <p><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></p> <p>Pour favoriser les continuités écologiques en faveur de la biodiversité animale. Pour limiter les fragmentations du territoire.</p>	
<ul style="list-style-type: none">- Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.	<p>Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.</p>	
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL		
<p>Non réglementé.</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>	
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES		
ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES		
<p>Non réglementé.</p>	<p>Pour répondre aux Grenelles.</p>	
ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.		
<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.

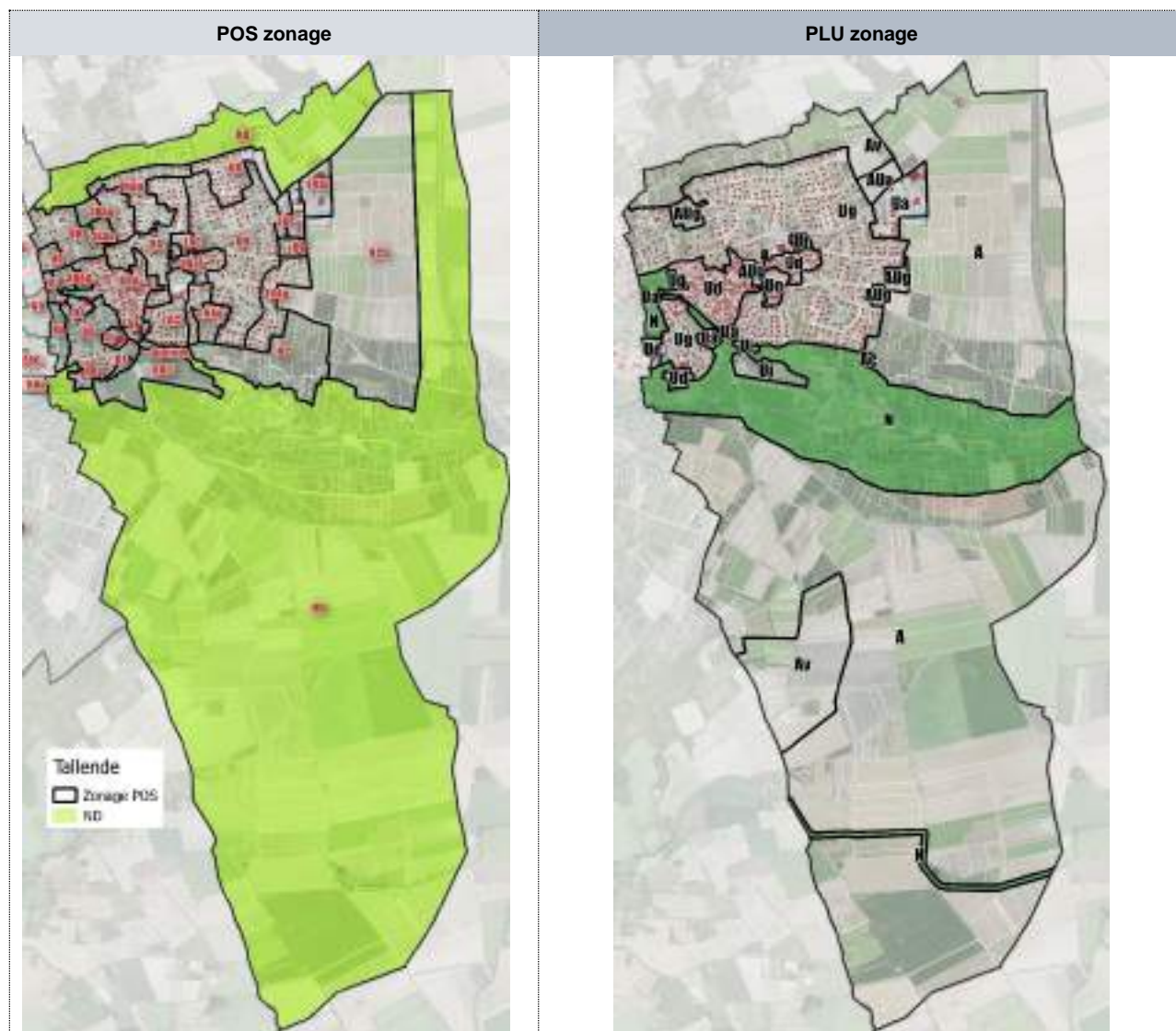
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Veyre annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. 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.

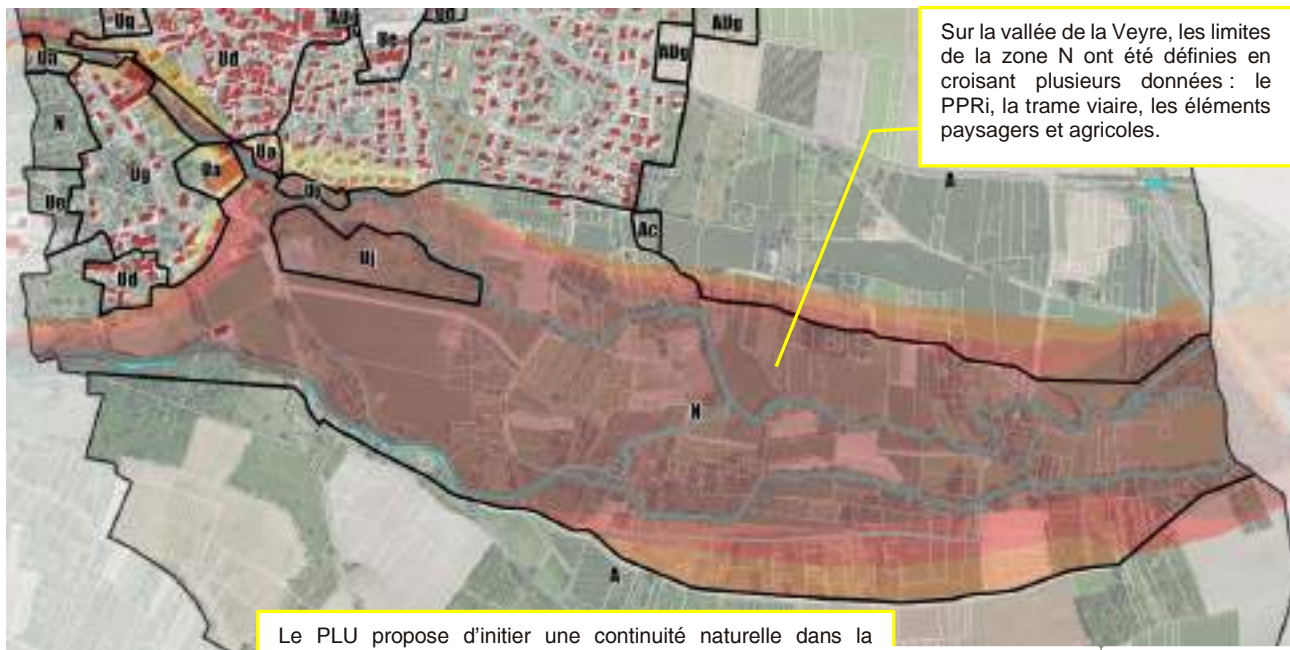
Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche 4.2 du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Le POS identifiait de larges zones naturelles ND lesquelles couvraient le coteau nord, la vallée de la Veyre, tous les espaces agraires en partie sud, et une bande de part et d'autre de l'autoroute (notamment pour des raisons de protection et mise en valeur des paysages). Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles) qui se traduit par une forte réduction des zones naturelles. En effet, au regard de la vocation des espaces libres sur le territoire, résolument agricole, le PLU propose la mise en place de zones agricoles et viticoles sur la majorité du territoire communal. Les zones naturelles N du PLU ciblent les continuités écologiques :

- La vallée de la Veyre, corridor écologique majeur à préserver.
- Une rase en partie sud de la commune. La protection et la mise en valeur de ce corridor secondaire, si réduit soit-il, contribue à garantir la continuité avec les autres corridors.
- La mise en place d'une continuité naturelle dans la traverse du bourg.
- La mise en valeur d'éléments naturels (d'origine volcanique) en limite communale ouest.

La forte réduction des zones naturelles du PLU a un impact mais ce dernier est à modérer car les zones agricoles et viticoles proposées sont majoritairement inconstructibles. Ce principe contribue à garantir la protection des paysages du territoire, ce qui était le but recherché des zones ND du POS.





Le PLU propose d'initier une continuité naturelle dans la traverse du bourg, ou à minima, un fléchage de la présence de la Veyre. La mise en place de cette zone N trouve ses limites avec la présence de constructions existantes. Le zonage N a été reculé au maximum des possibilités. L'objectif est de préserver la rivière et ses abords dans la traverse urbaine.

Ce recul permet également une adaptation au PPRi et de réduire de quelque peu, les risques envers les personnes.



Une petite zone N est mise en place sur une ancienne zone d'urbanisation future du POS. Les objectifs sont multiples : préserver, mettre en valeur l'espace boisé, l'édifice volcanique qui borde les zones N/Ug ; repousser les possibilités de construction de la zone Ug en contact avec la zone N afin de garantir la protection des personnes contre les risques d'éboulement, effondrement.





PLU

La zone ND du POS en forme de bande de part et d'autre de l'autoroute avait comme but premier de préserver les paysages et les cônes de vues depuis l'autoroute sur les paysages de proximité et les coteaux environnants. Le PLU ne conserve pas le zonage ND et classe ce secteur en zone agricole inconstructible. Ce principe devrait permettre de garantir de la même manière, la protection des paysages.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE N1 - 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. Les nouvelles constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone. Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux, commerce, à usage industriel. 	La vocation de la zone est naturelle. Il ne s'agit pas d'une zone constructible à ce titre.
<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferrailles ou de véhicules. Les campings, stationnements collectifs de caravanes. 	Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations sous condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA agréés (R151.23). Les abris pour animaux sont autorisés sous condition : <ul style="list-style-type: none"> d'être liée à une activité agricole ; que le terrain accueillant la construction soit d'une superficie minimale de 5000m² ; que leur emprise au sol maximale soit limitée à 25m² ; que la construction ait au maximum 3 côtés fermés. 	Principes conseillés par la chambre départementale d'agriculture.
<p><i>L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition :</i></p> <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 au sommet de la construction soit inférieure ou égale au sommet 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>Les autres annexes des constructions de l'habitation existante sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> Que la hauteur au sommet de la construction soit inférieure ou égale à 3.5 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. 	Pour une meilleure cohérence des objectifs de constructibilité entre A et N.
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services collectifs, 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. 	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 N3 - ACCES ET VOIRIE		
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 principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique. Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet.	
ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX		
1 - Eau		
Toute construction à vocation d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires <i>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> 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 <i>d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i>	
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.		
2 - Assainissement		
-Eaux usées		
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.		
-Eaux pluviales		
Les aménagements réalisés 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.	
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.</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 <i>publics ou d'intérêt général</i> 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 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 <i>publics ou d'intérêt collectif</i> , compte tenu de leur vocation spécifique.	
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.	<i>L'objectif est 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>	
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 <i>l'existant. Certaines configurations</i> 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 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 <i>publics ou d'intérêt collectif</i> , 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</i>	

	faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.
ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL	
L'emprise au sol est limitée à 20%.	
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée : <ul style="list-style-type: none"> - 8m - 3.50 m pour les constructions annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). 	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.	
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits <i>et des imitations de matériaux</i> est interdit. - Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille <i>d'aspect</i> métal ou <i>d'aspect</i> bois. - Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés. 	Les règles sont comparables à celles des zones urbaines et de la zone A, pour une cohérence générale.
<ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront de teinte dominante rouge, sur faible pente : 50 % maximum. - La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé. 	Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites. Pour une cohérence urbaine.
<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures terrasses sont autorisées. - Dans le cas de toiture de teinte ardoisée sur bâtiment existant, la réfection de celle-ci ou l'extension pourra se faire à l'identique. - 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 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).
	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	
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. 	Cet article exprime surtout des exigences qualitatives en faveur de l'environnement (biodiversité, santé de l'homme) et des paysages. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.
<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. - Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits. 	Pour favoriser les continuités écologiques en faveur de la biodiversité animale. Pour limiter les fragmentations du territoire. Pour limiter les allergies, améliorer la santé de l'homme, préserver la biodiversité.
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	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. La plupart existait déjà au POS initial et a été conservé au PLU. Un ER existant a été modifié et un nouvel ER est initié au PLU.

ER 1 – Le Colombier

SITUATION et OBJET

Situation : Chemin le Colombier.

Objet : Voie de desserte au Colombier, accès à la zone AUG (largeur 8m). Garantir la perméabilité du futur quartier AUG.

L'ER est en contact avec les zones Ug, AUG et Av. Il existait au POS initial. Le PLU reprend ce principe et l'adapte au projet de développement de la commune.

Pour info, ci-dessous, l'emprise de l'ER du POS.

L'ER au PLU est raccourci sur la longueur et épaissi dans sa largeur.



Pour Approbation, l'emprise de l'ER est modifiée comme ci dessous, afin de moins nuire aux terres classées AOC.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	1350 m ² 860 m ²

ER 2 – Rue de la Plaine

SITUATION et OBJET

Situation : Rue de la Plaine.

Objet : aménagement de carrefour.

Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°9).

Zone Ug du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	86 m ²

ER 3 – Place st Verry

SITUATION et OBJET

Situation : place Saint Verry

Objet : aménagement de carrefour.

Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°12).

Zone Ud du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	56 m ²

ER 4 – rue de la croix st Verny**SITUATION et OBJET**

Situation : intersection rue de la croix Saint Verny et route de Clermont.
 Objet : aménagement de carrefour.
 Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°14).
 Zone Ug du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	10 m²

ER 5 – route de Clermont**SITUATION et OBJET**

Situation : intersection route de Clermont RD8 et rue du château d'eau.
 Objet : aménagement de carrefour.
 Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°16).
 Zone Ug du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	35 m²

ER 6 – rue des Forts**SITUATION et OBJET**

Situation : carrefour rue des Forts, rue des Neuf Fontaines, route de Plauzat, rue de Pomingheat.
 Objet : aménagement de carrefour.
 Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°18).
 Zone N du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	90 m²

ER 7 – rue des Neuf Fontaines**SITUATION et OBJET**

Situation : intersection rue des Neuf Fontaines, route de Plauzat, rue de Pomingheat, rue du Lavoir.
 Objet : aménagement de carrefour.
 Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°17).
 Zone Ug du PLU.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	125 m²

ER 8 – allée des Amandiers**SITUATION et OBJET**

Situation : Allée des Amandiers.

Objet : mise en place d'une voie de liaison entre l'allée des Amandiers et la rue des Ecoles. A plus grande échelle, cette liaison vient se greffer aux autres cheminements doux existants et permettra une continuité de chemin depuis le secteur du centre commercial.

Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°22).

Zone Ue du PLU en contact avec la zone Ug.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	50 m²

**ER 9 – RD96****SITUATION et OBJET**

Situation : RD96, rue des Neuf Fontaines.

Objet : agrandissement de l'accès à la voirie existante et à la zone d'équipements d'intérêt collectif Ue.

Cet ER est nouveau, il n'existait pas au POS initial.

Zone Ug du PLU, en contact avec les zones Ue et N.



BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	80 m²

ER 10 – RD795 route de Clermont**SITUATION et OBJET**

Situation : à l'intersection de la RD795, route de Clermont. Et de la rue de la Martel.

Objet : Aménagement de carrefour, sécuritaire et paysager.

Cet ER existait au POS initial (ancien ER n°15).

Zone A du PLU.



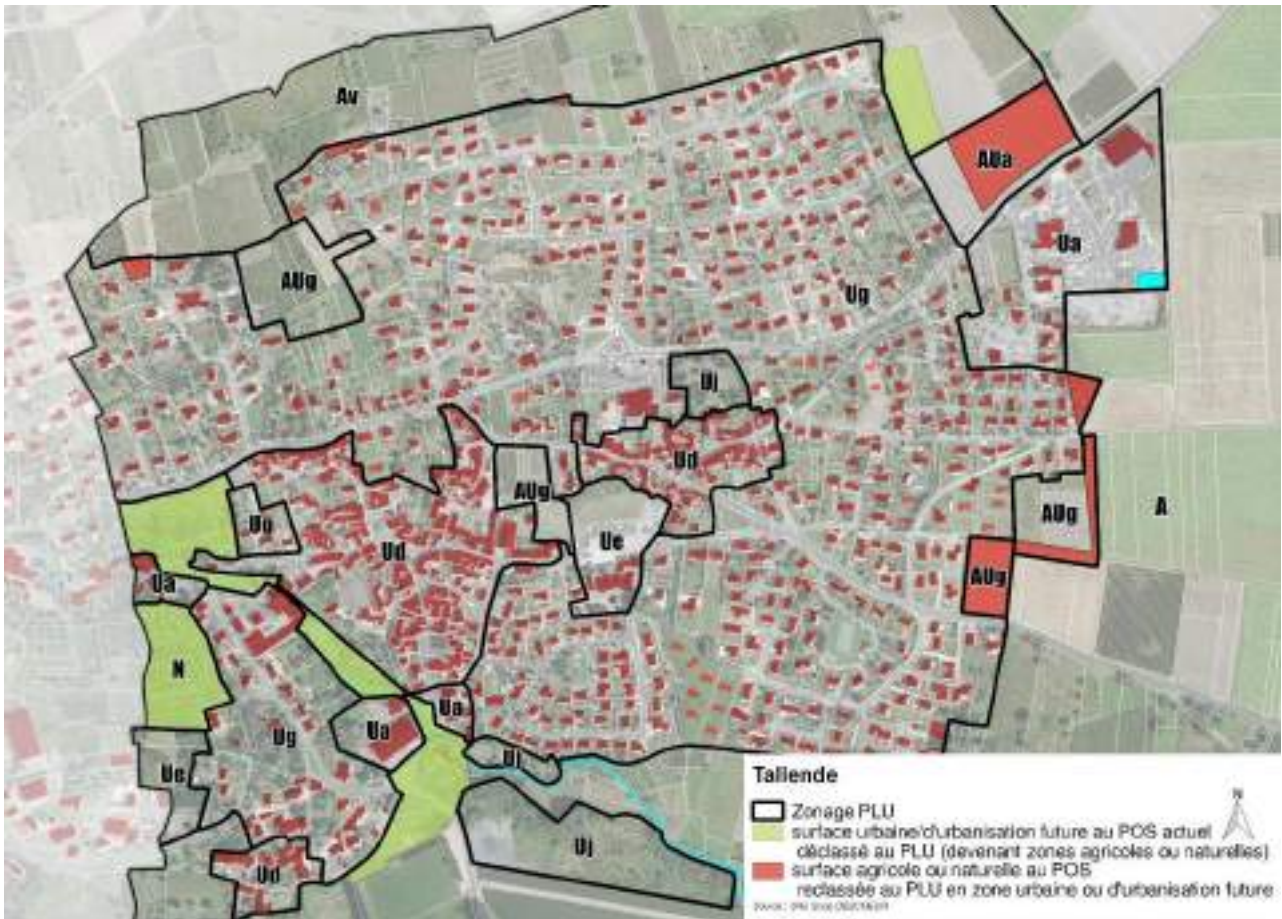
BENEFICIAIRE	COMMUNE
SURFACE	320 m²

BILAN du projet PLU

1/ Comparaison des documents d'urbanisme POS/PLU

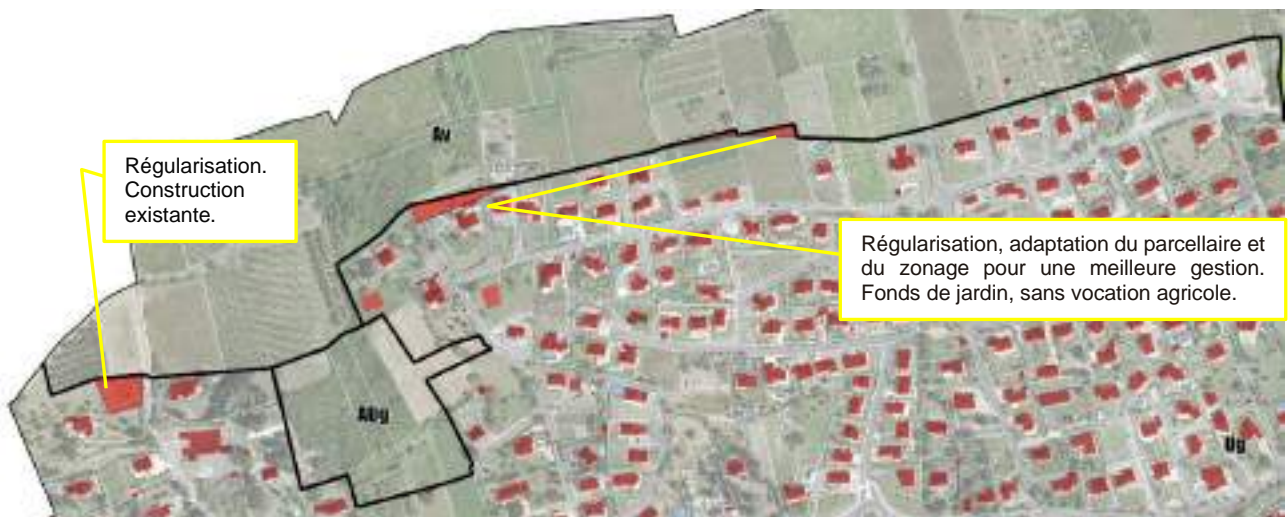
Les modifications de zonages entre POS et PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés. La carte ci-dessous récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage POS/PLU.

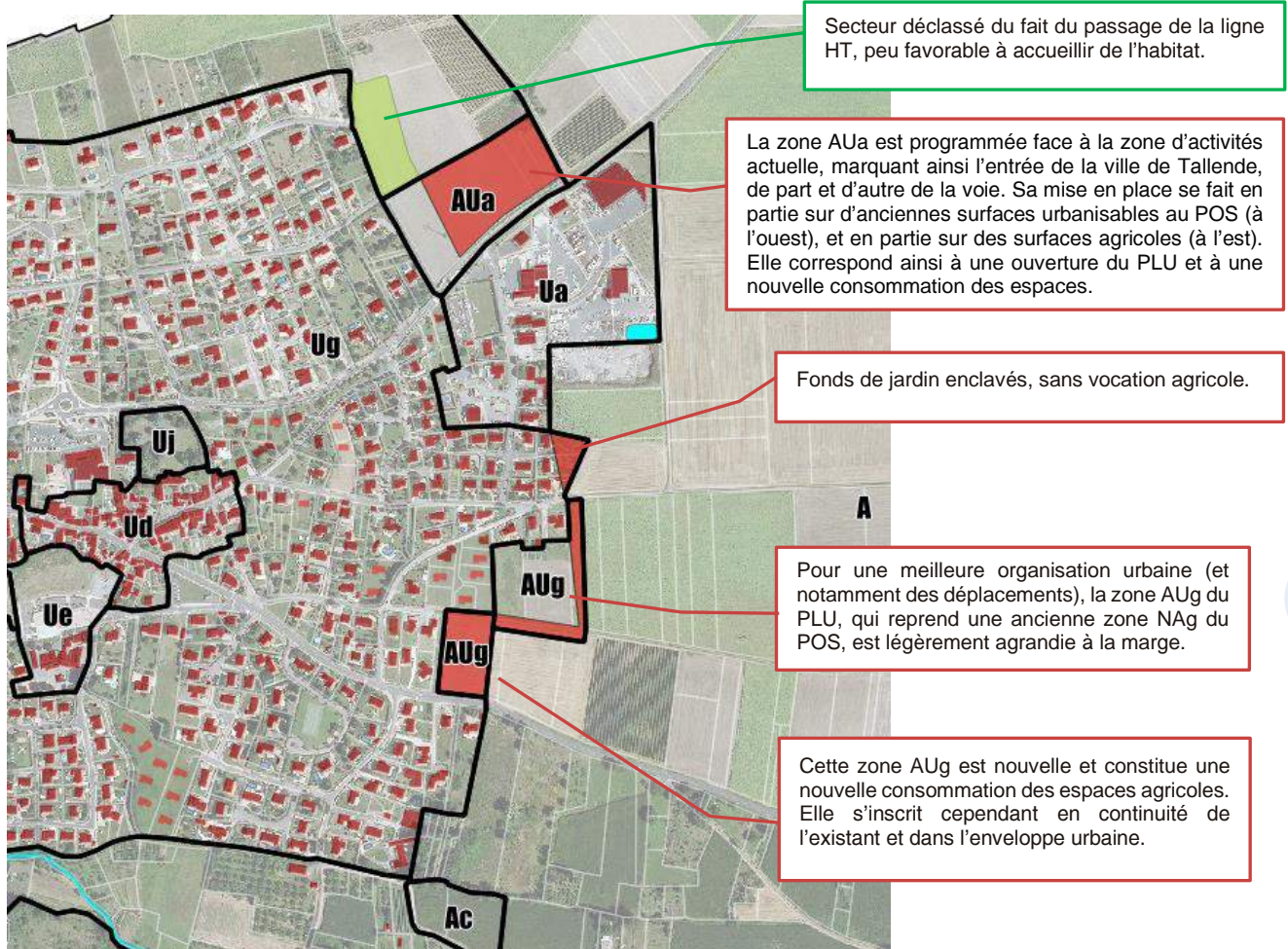
- Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables (ou d'urbanisation future) du POS actuel que le PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles = 5.28 ha.
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures à l'urbanisation du futur PLU. Il s'agit de secteurs inconstructibles au POS actuel que le PLU propose de reclasser en zone urbaines/d'urbanisation future = 2.55 ha.



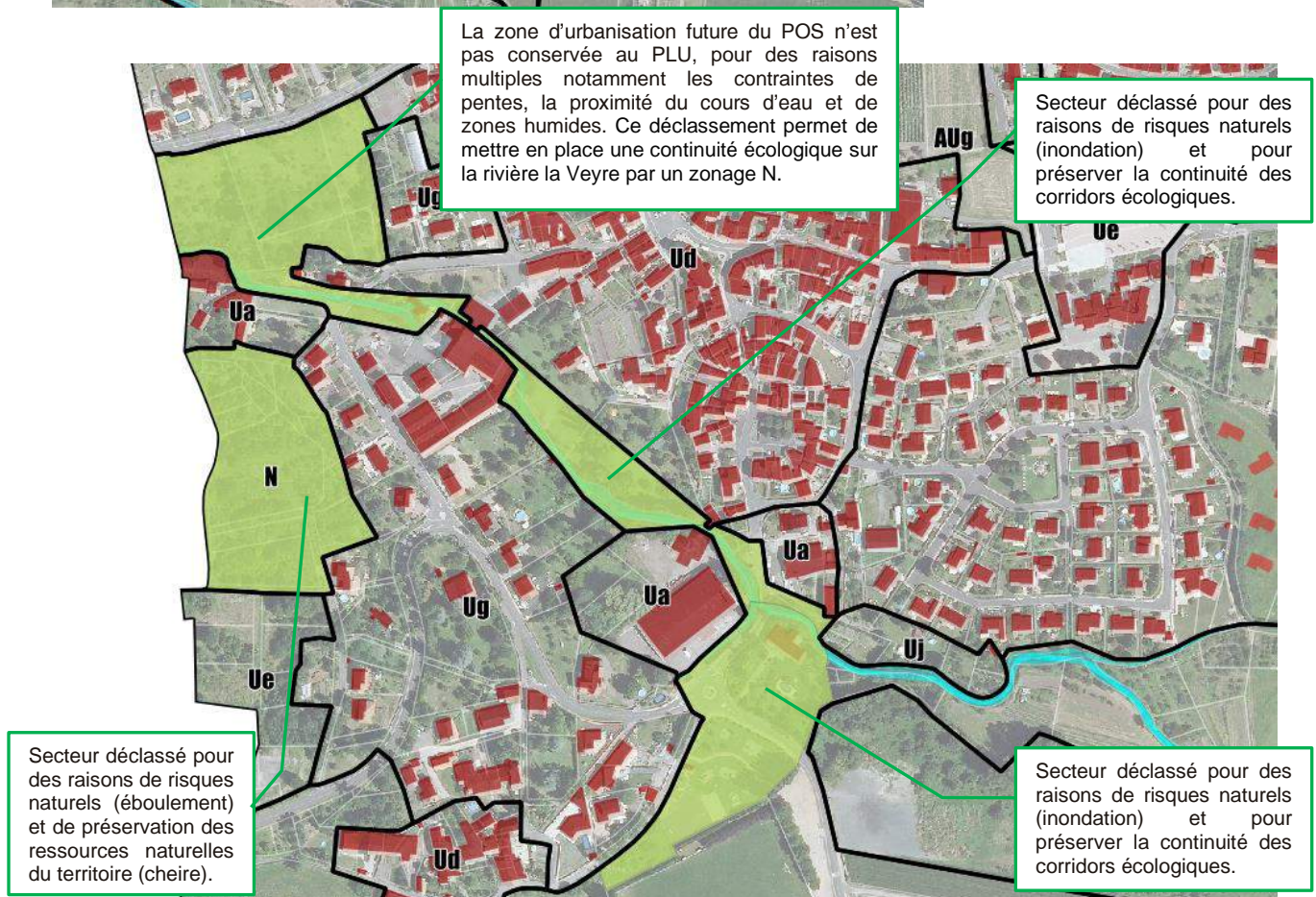
ZOOMS sur les secteurs concernés par les modifications de zonages du PLU :

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





BILAN



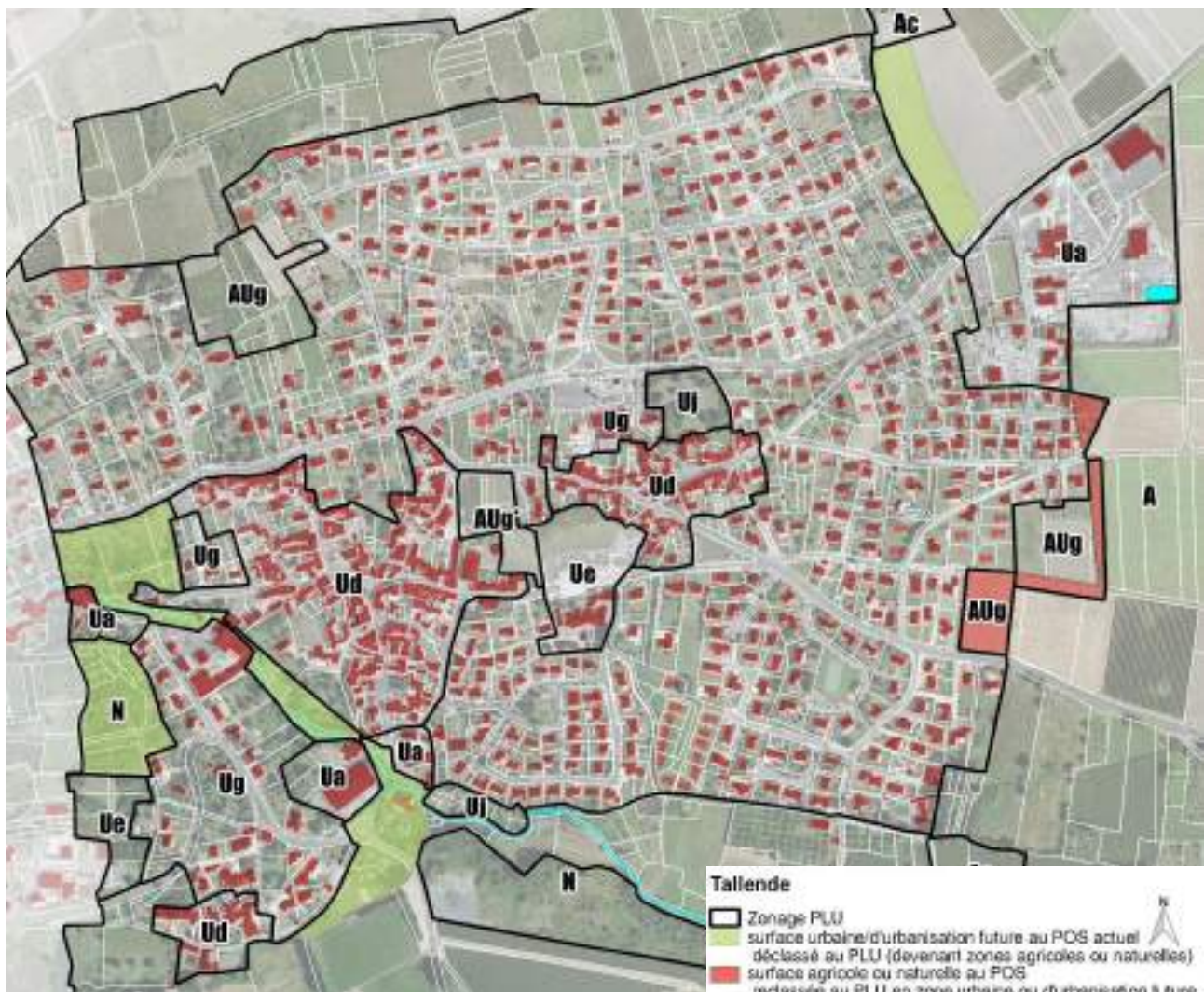


La zone d'urbanisation future et la zone à vocation d'activités ne sont pas conservées pour des raisons :

- de protection contre les risques (inondation),
- de préservation des espaces naturels (proximité de la rivière). Ce déclassement permet de mettre en place une continuité écologique sur la rivière la Veyre par un zonage N.
- urbanistiques
 - o les surfaces retirées au nord de la zone sont relativement pentues ;
 - o la zone est située en contrebas de la route, ce qui n'apparaît pas le plus opportun pour l'installation de bâtiments à vocation d'activités ;
 - o des accès par le sud ne sont pas possibles ;
 - o présence de réseaux primaires.

BILAN

Des modifications de zonages interviennent au PLU pour approbation. La modification majeure concerne la disparition de la zone AUa au bénéfice de la zone agricole A.

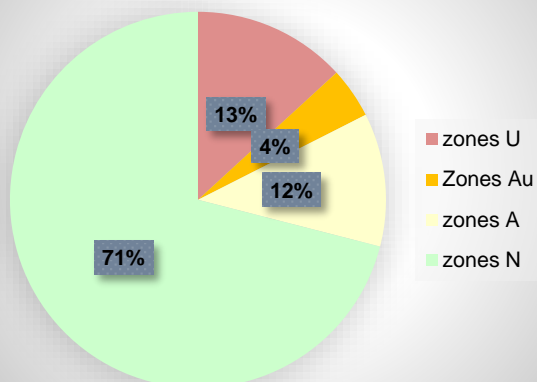


2/ Bilan des SURFACES

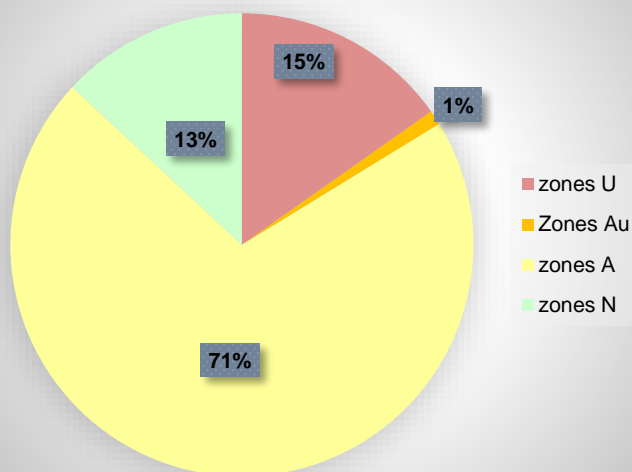
POS (en ha) (selon SIG)			PLU (en ha) pour ARRET (selon SIG)		PLU (en ha) pour APPROBATION
ZONES URBAINES	UDa	11.04	ZONES URBAINES	Ud	11.03
	UF	1.57		Ug	68.92
	UG	25.19		Ua	6.72
	UH	28.52		Ue	2.37
	UI	1.44		Uj	3.76
	UJ	4.70			
	Ujardin	0.35			
	ZAC	7.39			
ZONE D'URBANISATION FUTURE	NA	2.17	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	4.10
	1NAg	13.51		AUa	2.08
	3NAg	2.18			
	3NAh	1.00			
	1NAL	7.62	ZONES AGRICOLES	A	388.91
ZONES NATURELLES	NC	12.67	ZONES NATRUELLES	Ac	0.78
	NCd	57.14		Av	40.65
	ND	432.18		N	79.63

BILAN

Surfaces du POS (sig)

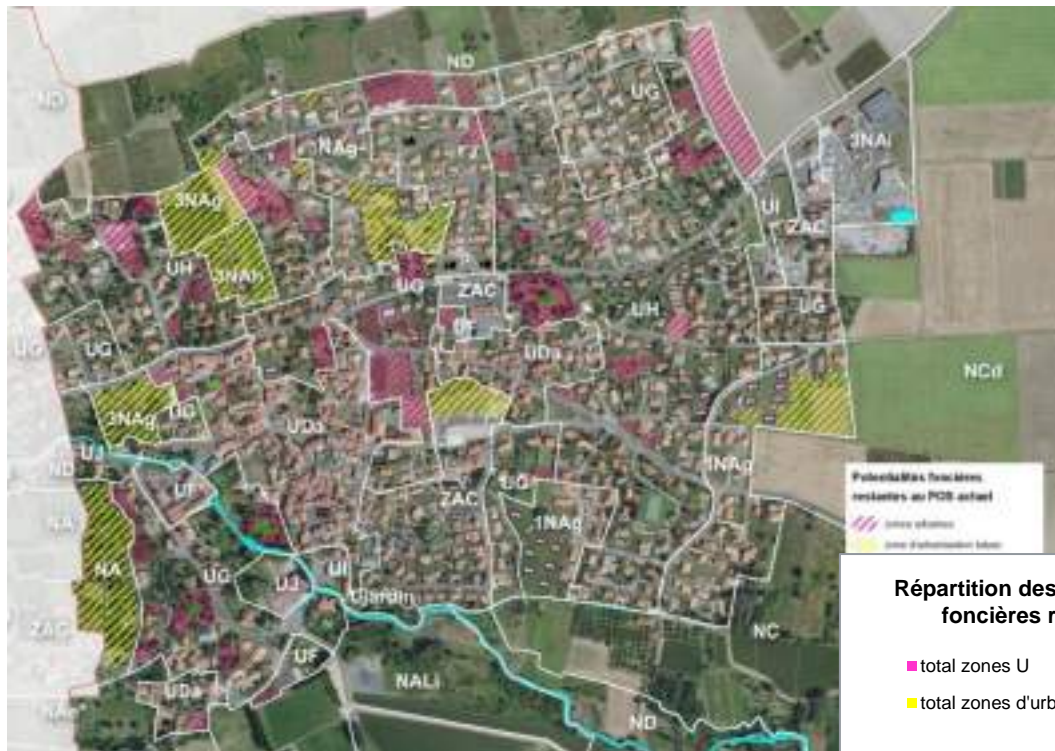


Surfaces du PLU



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

3.1/ Rappel du potentiel foncier libre au POS

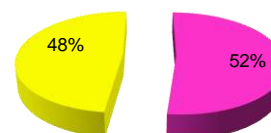


Une analyse du potentiel libre restant au POS a été réalisée dans le cadre du Diagnostic communal (2.1 du rapport de présentation). Elle permet d'affiner la connaissance du territoire et constitue un outil précieux dans la définition des besoins de développement à venir de la commune. Le potentiel foncier libre repéré, uniquement à vocation d'Habitat, est estimé à **16 ha** environ, se répartissant comme suit :

- 8.77 ha dans les zones urbaines (UD, UG, UH, UF)
- 7.99 ha dans les zones à urbaniser (NAG, NAH, NA).

Répartition des potentialités foncières restantes

- total zones U
- total zones d'urbanisation future



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 **12,32 ha, soit 8.62 ha** (rétention foncière comprise).

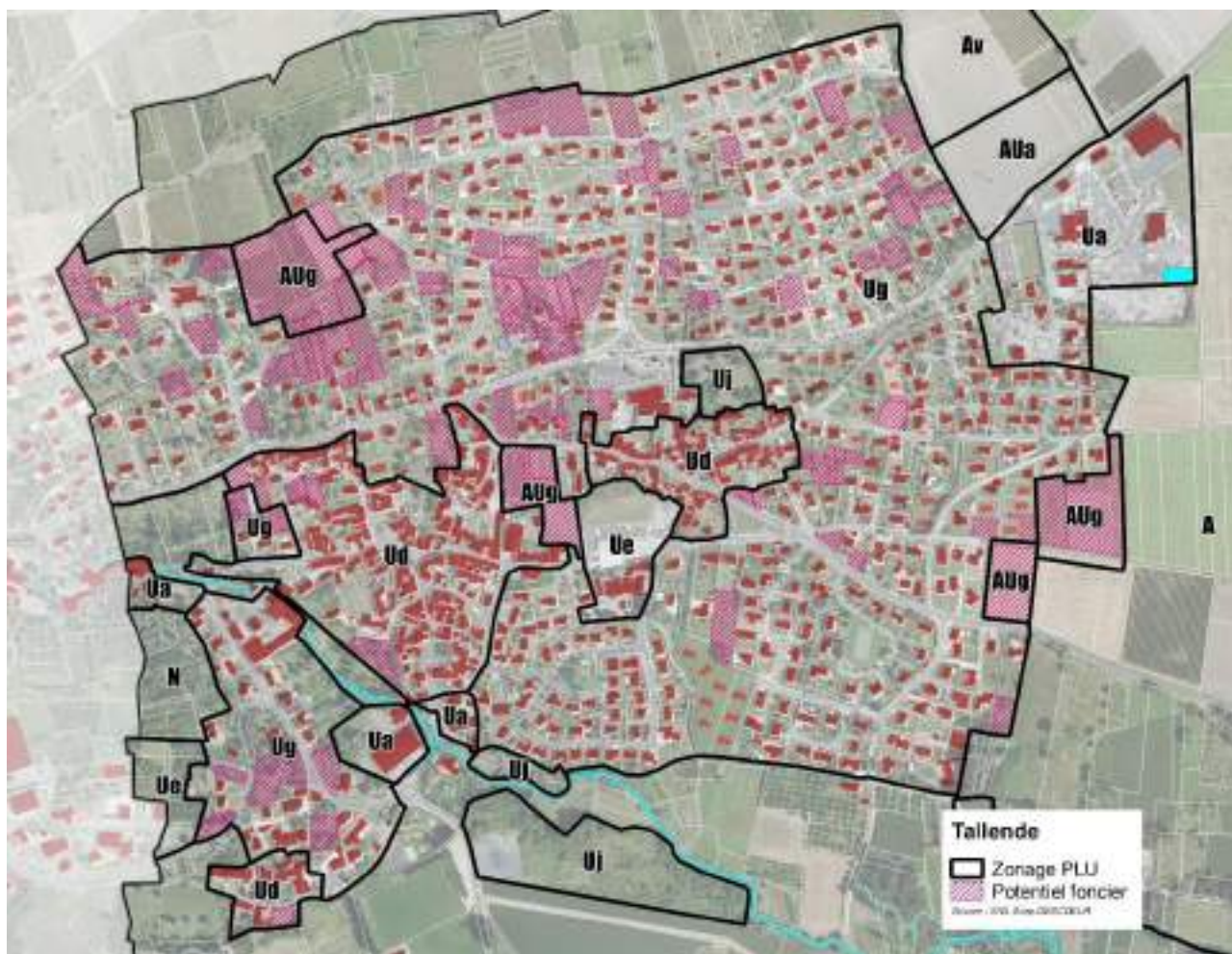
Estimations	
Potentiel Habitat Ud, Ug, AUg,	123 278 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière (1)	86 294 m ²
Surface moyenne par logement (2)	500 m ²
Potentiel Logements	123 logements
Nombre de personnes par ménage estimé en 2030 (3)	2.8 pers/ménage
Nombre d'habitants potentiellement accueillis d'ici 2030	345 habitants supplémentaires
Estimation de la population communale en 2030	1920 habitants en 2030

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.

1 -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 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, ...).

2 -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.

3 -Le **desserrement des ménages** : La taille des ménages en 2010 est de 2.8 pers/ménage. Cette donnée est stable depuis plusieurs décennies. Les estimations du PLU pour 2030 conserve cette perspective stable.



BILAN : Le repérage des potentialités foncières à vocation d'Habitat disponibles au POS, était estimé à 16 ha. Celles du PLU sont estimées à 12 ha. On note un effort du PLU pour réduire la consommation des espaces, tout en souhaitant poursuivre la politique d'accueil de populations supplémentaires, ce qui induit une certaine densité. Les potentialités dégagées par le futur PLU ont été jugée suffisantes pour répondre au besoin de développement de la commune pour les prochaines années.

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 » ou en continuité immédiate). 3 des 4 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. Seule une zone AUg constitue une véritable nouvelle consommation des espaces. Cependant, elle s'inscrit dans la forme urbaine actuelle.

COMPATIBILITE du projet de PLU

COMPATI
BILITE

1/ Compatibilité avec le PADD

Les ambitions démographiques de la commune de TALLENDE sont d'atteindre 2000 habitants environ en 2030. Les estimations de développement se rapprochent des projections de développement du PLH. La commune ambitionne ainsi de réguler sa croissance. Les estimations d'accueil du futur PLU sont estimées à 1920 habitants environ. Elles apparaissent donc légèrement inférieures aux ambitions du PADD, mais restent compatibles. Il est à souligner que les calculs d'estimations d'accueil du PLU se basent sur une moyenne de 500m² par logement individuel, ce qui constitue un minima, car le potentiel foncier peut accueillir des logements mixtes, semi collectifs, collectifs, ... induisant un nombre supérieur d'habitants. Dans ce cadre, le potentiel foncier dégagé par le zonage apparaît suffisant pour répondre aux objectifs du PADD.

2/ Compatibilité avec le SCOT du Grand Clermont

La compatibilité SCOT/PLU est réalisée à partir de la note du SCOT.



- 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.

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 plans de requalification globaux.

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

Concernant le territoire de Tallende, une Zone d'Activités Communautaire d'intérêt local est autorisée, la ZAC « Cheiractivités » sur une surface de 18Ha à vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles ou de services aux entreprises.

Le futur PLU de Tallende :

- La mixité des fonctions urbaines au sein du tissu urbain est garantie
 - par des zonages urbains (Ud, Ug) dans lesquels les différentes vocations coexistent.
 - par des zonages urbains (Ue, Ua) spécifiquement dédiés aux vocations de services, équipements, activités économiques.

Le règlement des zones urbaines 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). Ces zonages urbains n'ont pas de COS défini (conformément à la Loi ALUR), permettant ainsi de pousser la densité ; et autorisent les changements de destination.

Les services, commerces et artisanat sont également préconisés dans les zones d'urbanisation future afin de développer le maillage des équipements de proximité et limiter les déplacements.

- Le développement économique à venir est renforcé par la mise en place d'une zone AUa destinée à l'extension de la ZAC des Cheires. Afin de maîtriser progressivement la consommation des espaces agricoles, la zone AUa est d'une surface de 2 ha. Conformément au souhait du Préfet et du SCOT, la zone AUa prévue à l'entrée Est de la ville est supprimée au PLU pour Approbation.

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. À cette fin, le SCOT prévoit :
 - 1385 logements sur la Communauté de Communes des Cheires dont 870 sur les pôles de vie de Saint-Amand-Tallende, Tallende et Saint-Saturnin, et 515 à réaliser sur les communes périurbaines.
 - 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.

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, lesquelles s'inscrivent toutes dans l'enveloppe urbaine du bourg.



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

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

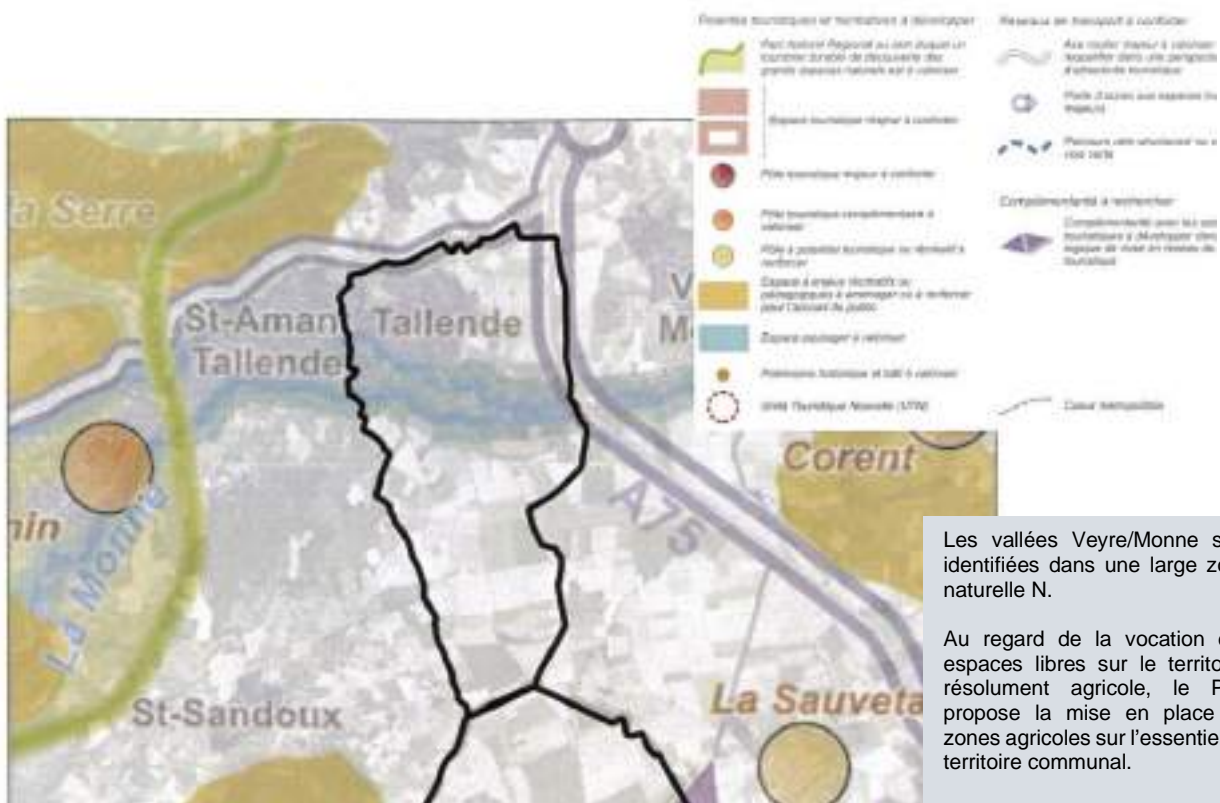
Cette densité constitue un objectif vers lequel tendre. Son respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune et autorise des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement 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.

Enfin, le PLU et le PLH 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 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 définit des zones d'urbanisation future AUG, lesquelles s'inscrivent toutes dans l'enveloppe urbaine du bourg.

2.3 Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique



Le SCOT identifie sur la commune de Tallende les vallées de la Monne et de la Veyre comme espace paysager 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.

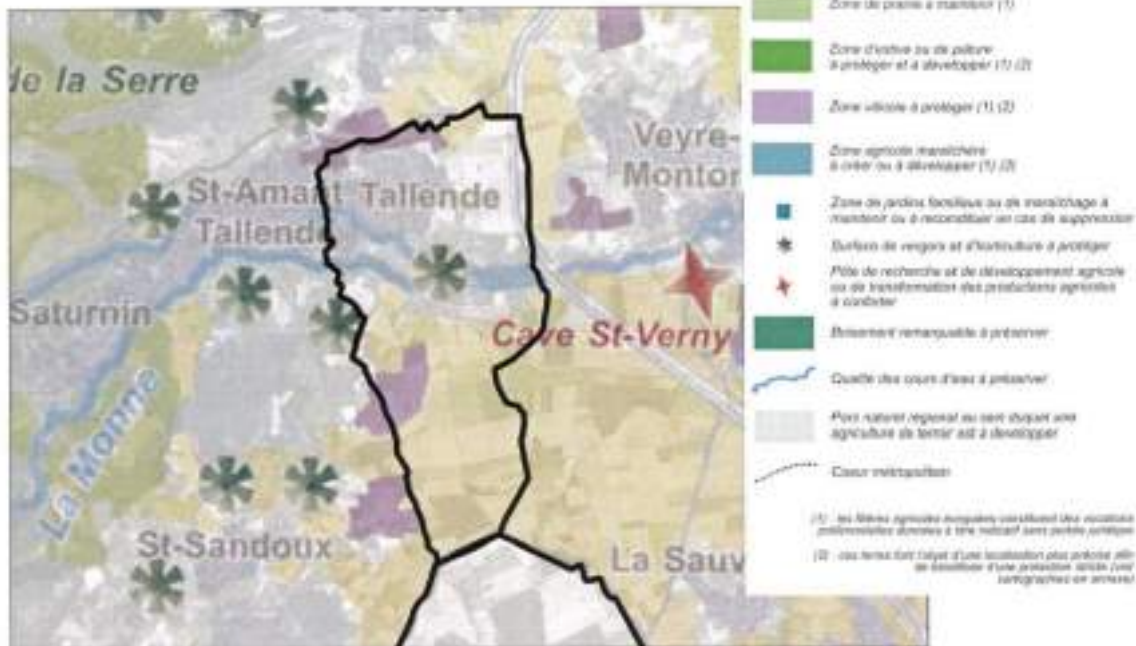
L'autoroute A75 est identifiée comme un axe routier majeur à valoriser ou à requalifier dans une perspective d'attractivité touristique. Les PLU prennent toute mesure de nature à assurer le traitement paysager des abords de ces voies d'un point de vue paysager (qualités paysagères du site, percées visuelles). Le SCOT recommande l'amélioration de l'accessibilité aux espaces de tourisme et de loisirs, pour tous les publics (jeunes, personnes âgées, personnes handicapées...), par une offre performante de modes doux (vélos et marche) et de transports collectifs.

Les vallées Veyre/Monne sont identifiées dans une large zone naturelle N.

Au regard de la vocation des espaces libres sur le territoire, résolument agricole, le PLU propose la mise en place de zones agricoles sur l'essentiel du territoire communal.

La zone ND du POS en forme de bande de part et d'autre de l'autoroute avait comme but premier de préserver les paysages et les cônes de vues depuis l'autoroute sur les paysages de proximité et les coteaux environnants. Le PLU ne conserve pas le zonage ND et classe ce secteur en zone agricole inconstructible. Ce principe devrait permettre de garantir de la même manière, la protection des paysages.

2.4 Assurer les emplois agri-alimentaires de demain



COMPATIBILITE

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. 110, 111, 113 et 117. 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.
- Une zone Ac spécifiquement dédiée au développement des exploitations agricoles (en terme de bâtiments nécessaires à leur activité). Elle permet de regrouper les bâtiments agricoles, évite le mitage des paysages, préserve 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 vallées Veyre/Monne sont identifiées dans une large zone naturelle N.

2.5 Maintenir la biodiversité et les trames écologiques



Cœurs de Nature

La commune est concernée sur sa moitié sud et sa partie Nord Est par un 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.

Le territoire est notamment concerné par deux ensembles naturels faisant l'objet d'une protection :

- 1 ZNIEFF de type 1 : environs de Plauzat et Saint-Sandoux
- 1 ZNIEFF de type 2 : Coteaux de Limagne occidentale

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 protégeant 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.

2.6 Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



Les zones agricoles définies au PLU sont majoritairement inconstructibles. Les vallées Veyre/Monne sont identifiées dans une large zone naturelle N. Le PLU a cherché à initier une continuité naturelle dans la traverse du bourg.

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.

COMPATIBILITÉ

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 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 moyen 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.

2.7 Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine



Les vallées Veyre/Monne sont identifiées dans une large zone naturelle N.

L'extension urbaine sur le coteau nord est maîtrisée. Les limites de zonages du PLU ont cherché à se caler à l'existant. Aucune nouvelle consommation d'espace n'est réalisée en amont de l'enveloppe urbaine existante. Les espaces situés en amont des extensions sont identifiés en zone viticole Av.

Au sein de l'enveloppe urbaine actuelle sur le coteau nord, le PLU a identifié de vastes secteurs libres et, au regard des surfaces, a initié des zones d'urbanisation future AUG comprenant des OAP, afin de maîtriser la consommation des espaces en rapport avec les objectifs de densité.

La commune de Tallende est concernée par deux types d'espaces :

- 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.
- Un secteur sensible de maîtrise de l'urbanisation sur le Nord du territoire. 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.

3/ Compatibilité avec le PLH des Cheires

Source : PLH des Cheires 2013-2030
220 logements sur 18 ans, soit 12 logements/an ;
dans une enveloppe foncière de 11 ha sur 18 ans, soit 0.8ha/an.

Les perspectives du PLU apparaissent compatibles avec les objectifs du PLH.

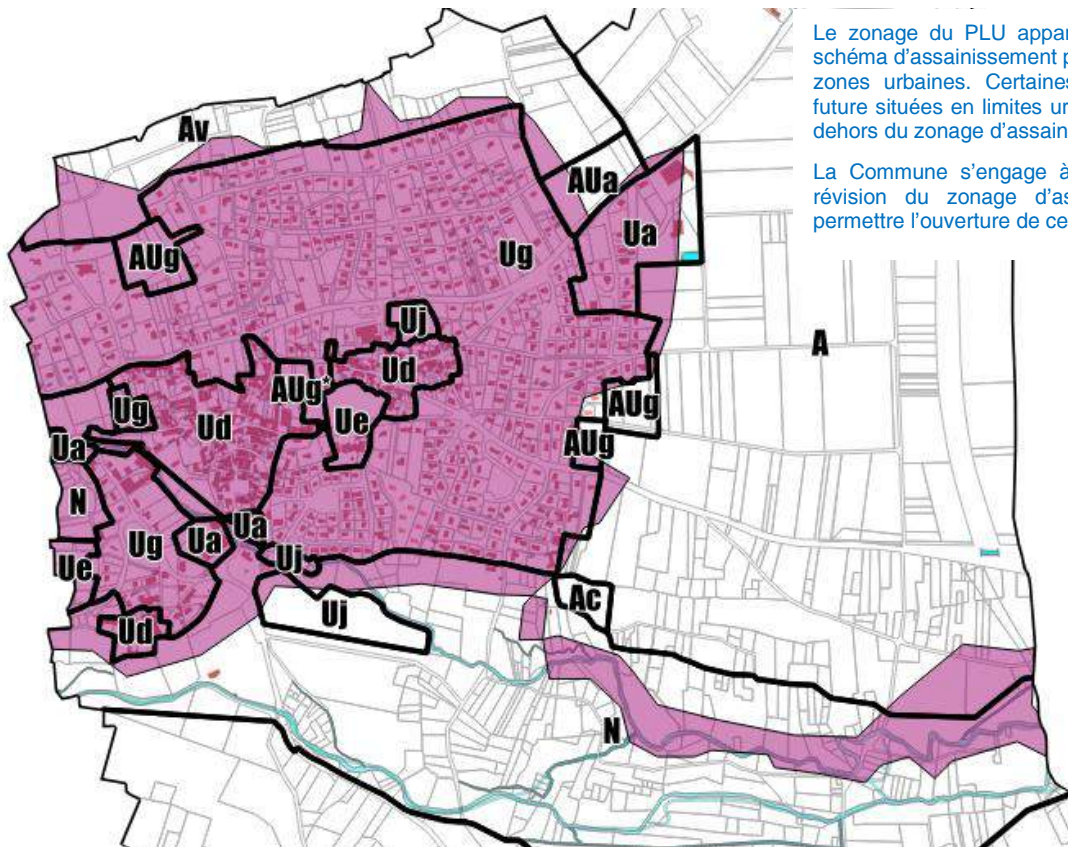
Pôle de vie				
Nom Communes	Enveloppe "Logement"		Enveloppe "Foncier"	
SANT-AMANT-TALLENDE			90	4,5
SANT-SATURN			100	5,0
TALLENDE			220	11,0
TOTAL			410	20,5
Territoire périurbain				
Nom Communes	Part fixe	Bonus "Dents creusés"	Total	Total (en ha)
AYDAT	166	94	260	18,2
CHANDONAT	143	11	154	10,8
COURNOLS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

Traduction au PLU	
Nb de nouveaux logements au total	123 logements
Nb de nouveaux logements/an	2015-2030 = 8 logements (sur la base de logements individuels). La commune peut donc produire plus de 8 logements/an et se rapprocher des 12 logements recommandés.
Enveloppe foncière totale	12 ha 8 ha avec 30% de rétention
Enveloppe foncière annuelle	1.2 ha 0.8 ha avec 30% de rétention.

COMPATIBILITÉ

4/ Compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement

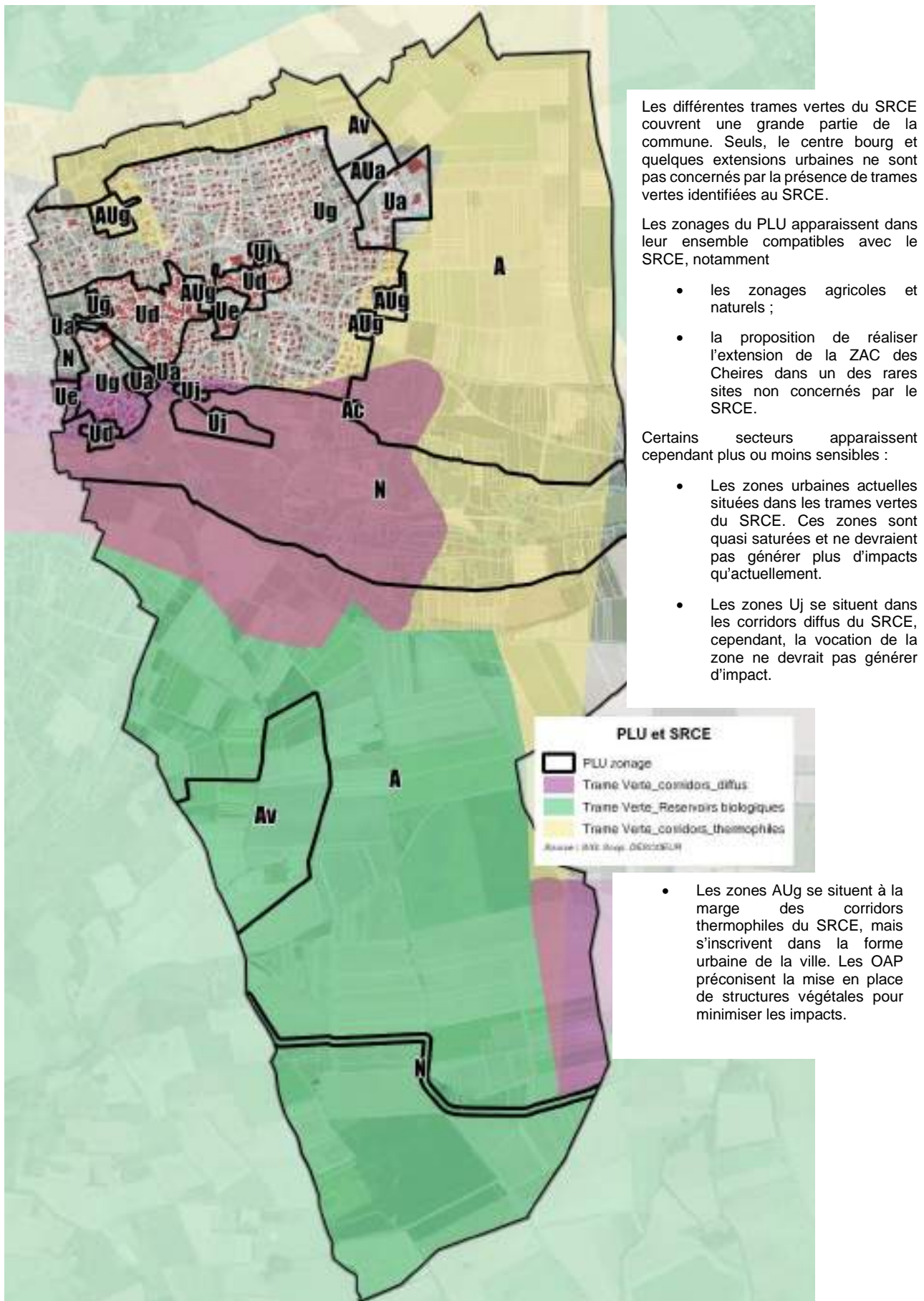
La commune de Tallende ne dispose pas de Schéma directeur d'assainissement. Elle souhaite s'engager à terme dans l'élaboration d'un schéma.



Le zonage du PLU apparaît compatible avec le schéma d'assainissement pour ce qui concerne les zones urbaines. Certaines zones d'urbanisation future situées en limites urbaines apparaissent en dehors du zonage d'assainissement.

La Commune s'engage à réaliser à terme une révision du zonage d'assainissement afin de permettre l'ouverture de certaines zones AUG.

5/ Compatibilité avec le SRCE



COMPATIBILITE

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

■ Le Plan Régional de Santé Auvergne 2012-2016	Traduction au PLU
<p>La prise en compte de certains des objectifs de ce plan est à favoriser lors des choix d'aménagement du territoire.</p>	
<p>Agir sur la qualité de l'air et sur les émissions sonores 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>Les émissions sonores <i>Le passage de l'autoroute peut être considérée comme bruyant car fréquentée, mais elle est éloignée des enveloppes urbaines. La commune dispose de plusieurs sites dédiés aux activités. Les nuisances sonores ne devraient pas augmenter dans le sens où ces sites urbains sont saturés ou presque. L'extension de la ZAC des Cheires peut être susceptible d'apporter des nuisances sonores supplémentaires au regard de sa vocation d'activités.</i></p> <p>La qualité de l'air Des mesures en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme sont mise 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 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. - 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 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. - 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. - Les zonages N couvrent les corridors écologiques 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 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. 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>Captages à usage uni-familial ou agroalimentaire : 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>Captages actuellement abandonnés ou en voie d'abandon : 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>	<ul style="list-style-type: none"> - Les cours d'eau et leurs abords (vallées de la Veyre et de la Monne) sont classés en zone naturelle. - Le futur PLU propose la mise en place de 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>Les servitudes 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><i>Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement sont séparés des plans des SUP, notamment pour une meilleure lisibilité. Ils correspondent aux pièces 7.2 et 7.3 du PLU pour arrêt.</i></p>
<p>Agir sur la qualité des sols Objectif général : Intégrer l'impact de l'état des sols dans l'appréciation de la qualité sanitaire de l'environnement. 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</p>	<p>Au diagnostic, les banques de données sur ces thèmes ont été consultées. La commune n'a pas d'enjeux majeurs vis-à-vis de cette problématique. Le projet de PLU ne prévoit pas de projet susceptible d'engendrer des dégradations de la qualité des sols.</p>

COMPATIBILITÉ

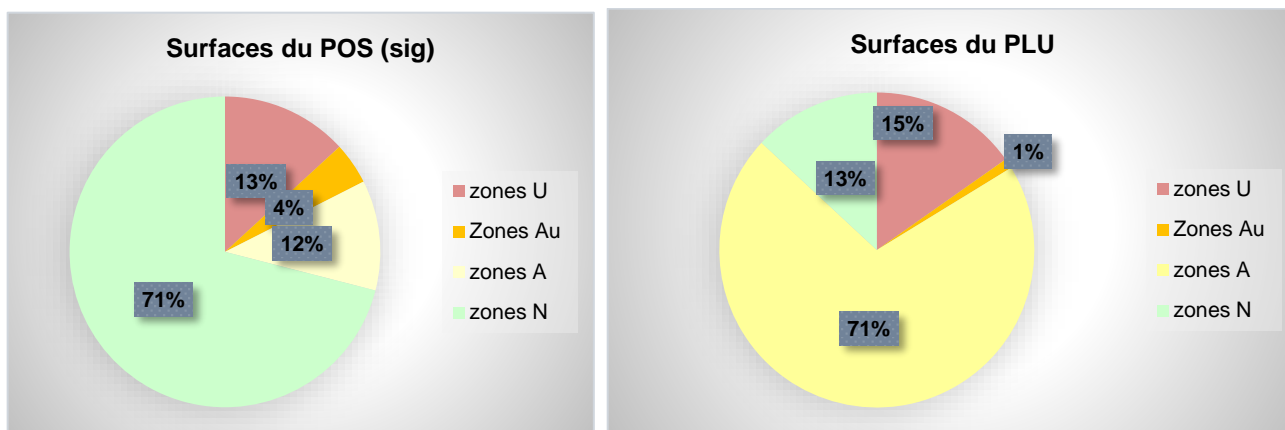
à usage d'habitation ou d'établissements recevant du public destinés à une population sensible.	
Agir sur la qualité des espaces clos Objectif général : <ul style="list-style-type: none"> Mettre pleinement en œuvre les dispositifs visant à sécuriser les locaux destinés à l'habitation, à l'accueil du 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><i>Le PLU n'établit pas de stratégie particulière, mais n'empêche pas la mise en place d'actions hors PLU.</i></p>
Protéger les enfants et les femmes en âge de procréer Objectif général : Prendre ne compte la sensibilité spécifique aux premiers âges de la vie <p>Le PLU devra intégrer la connaissance des risques liés à la pollution atmosphérique et à la pollution des sols.</p>	<p><i>Le diagnostic PLU fait état d'éléments de connaissance concernant le radon et les champs électromagnétiques.</i> <i>Les lignes HT s'il en existe sont indiquées sur la Liste et le Plan des SUP.</i></p>
Protéger les personnes fragiles ou fragilisées Objectif général : Prendre ne compte la réceptivité particulière de certaines catégories de population. <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). 	

■ 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.
Améliorer la QUALITÉ DE L'AIR	<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). Ils participent à la qualité de l'air. Des zones Uj 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 - Les zones Uj avec leur vocation de jardins potagers
Améliorer la QUALITÉ DE L'EAU destinée à la consommation humaine	<p>Pas de stratégie particulière.</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> <i>Le PLU supprime une partie des zones urbaines à vocation d'habitat situées sous le passage de la ligne HT.</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 mettre en place des structures végétales pour les secteurs en contact direct avec les zones agricoles. - Des zones Uj sont identifiées.

COMPATIBILITÉ

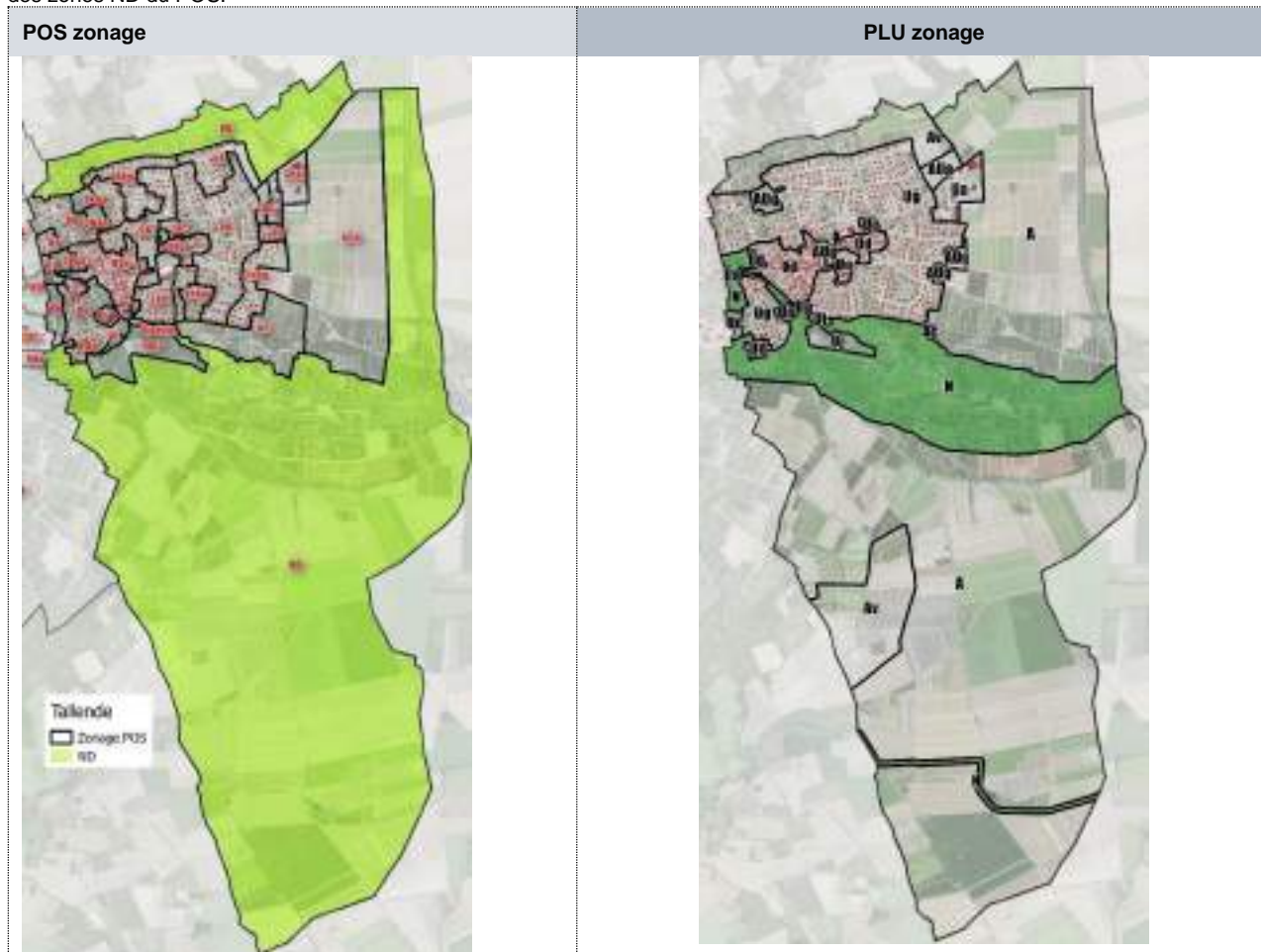
7/ Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers



Le POS identifiait de larges zones naturelles ND lesquelles couvraient l'essentiel des espaces non bâtis du territoire : le coteau nord, la vallée de la Veyre, tous les espaces agraires en partie sud, et une bande de part et d'autre de l'autoroute (notamment pour des raisons de protection et mise en valeur des paysages). Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles) qui se traduit par une forte réduction des zones naturelles. En effet, au regard de la vocation de ces espaces sur le territoire, résolument agricole, le PLU propose la mise en place de zones agricoles et viticoles sur la majorité du territoire communal. Les zones naturelles N du PLU ciblent les continuités écologiques :

- La vallée de la Veyre, corridor écologique majeur à préserver.
- Une rase en partie sud de la commune. La protection et la mise en valeur de ce corridor secondaire, si réduit soit-il, contribue à garantir la continuité avec les autres corridors.
- La mise en place d'une continuité naturelle dans la traverse du bourg.
- La mise en valeur d'éléments naturels (d'origine volcanique) en limite communale ouest.

La forte réduction des zones naturelles du PLU a un impact mais ce dernier est à modérer car les zones agricoles et viticoles proposées sont majoritairement inconstructibles. Ce principe contribue à garantir la protection des paysages du territoire, ce qui était le but recherché des zones ND du POS.

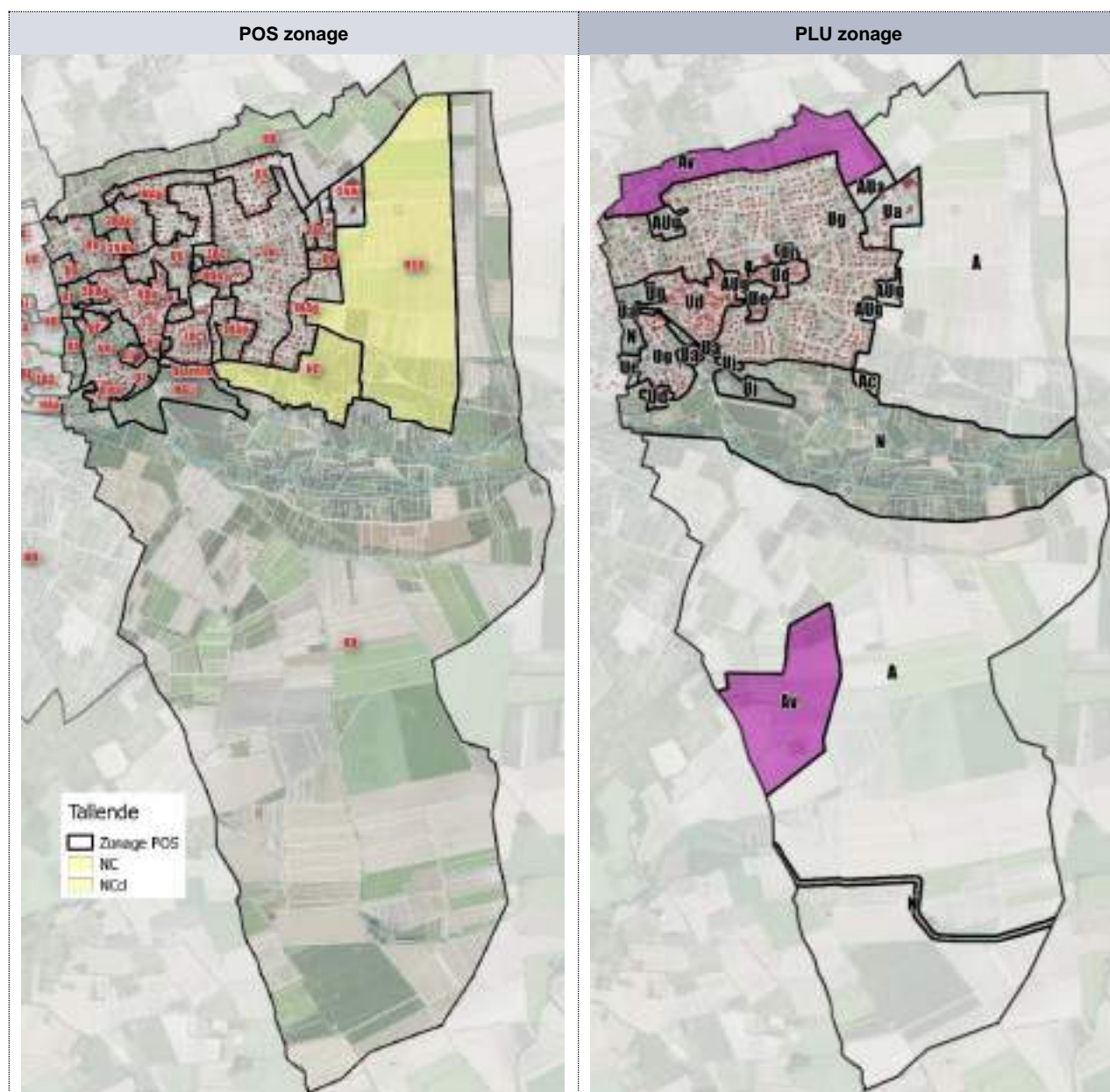


Des distinctions entre les zones agricoles sont proposées. La définition de secteurs s'est appuyée sur plusieurs données issues des objectifs du SCOT, et de réunions avec la mairie, la chambre d'agriculture et les exploitants.

- 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.
- Une unique zone Ac est identifiée à proximité de la Veyre. Elle donne la possibilité à un exploitant de s'installer et répond à la seule demande agricole sur les 3 exploitants ayant participé aux réunions et à l'enquête agricole.
- Les zones Av spécifiquement dédiées à la viticulture AOC, sont définies sur la base des éléments actés par le SCOT du Grand Clermont. 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.



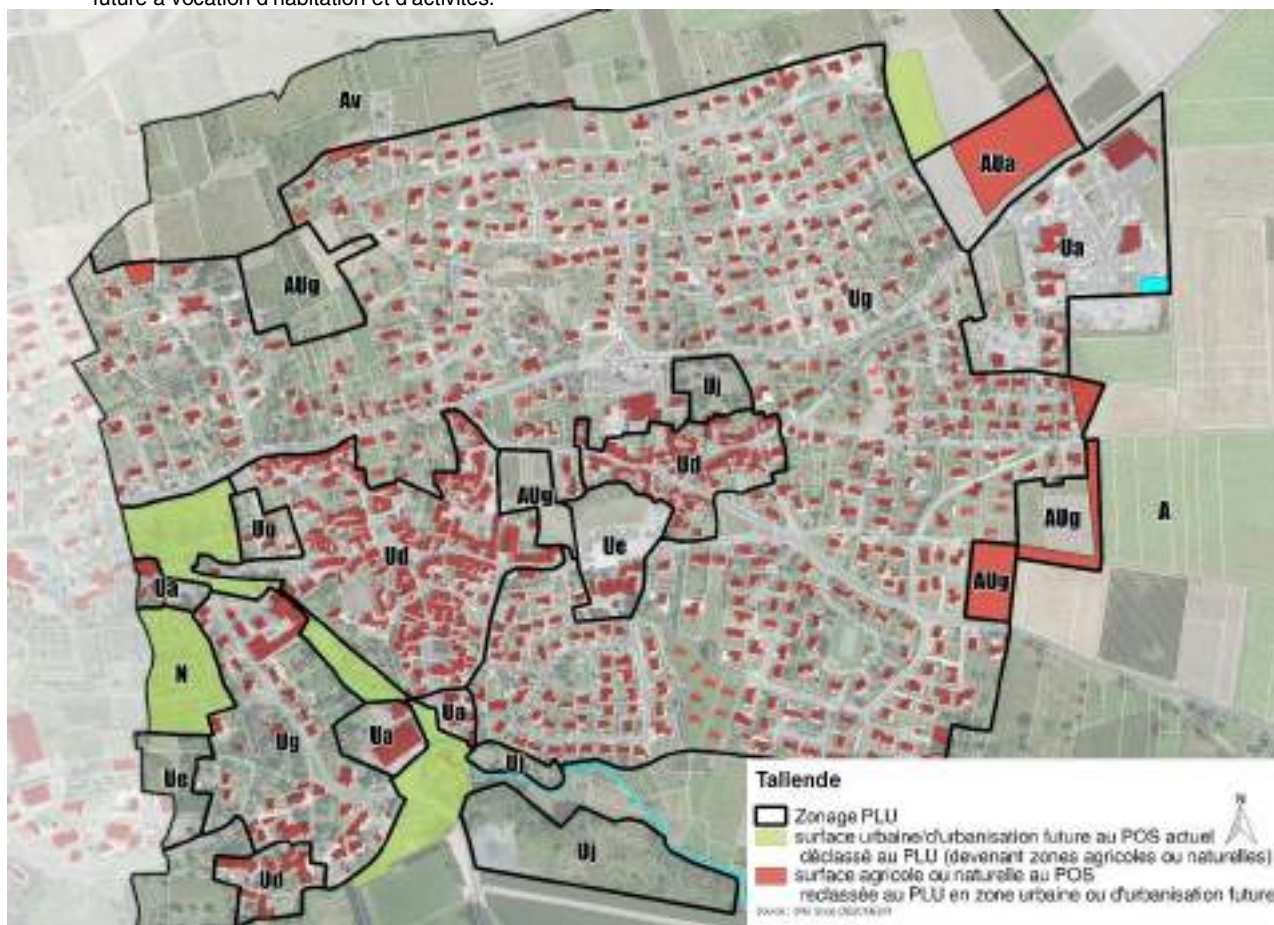
La zone ND du POS en forme de bande de part et d'autre de l'autoroute avait comme but premier de préserver les paysages et les cônes de vues depuis l'autoroute sur les paysages de proximité et les coteaux environnants. Le PLU ne conserve pas le zonage ND et classe ce secteur en zone agricole inconstructible. Ce principe devrait permettre de garantir de la même manière, la protection des paysages.



Les modifications de zonages entre POS et PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés. La carte ci-dessous récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage POS/PLU.

COMPATIBILITÉ

- 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 = 5.28 ha.
- 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/d'urbanisation future = 2.55 ha.
Sur les 2.55 ha, les véritables nouvelles consommations d'espaces s'élèvent à 2.19 ha et concernent les zones d'urbanisation future à vocation d'habitation et d'activités.



8/ 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 10 ans 9 ans à compter de son approbation.

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

INDICATEURS

DEMOGRAPHIE

Evolution du nombre d'habitants (recensements Insee).

La commune atteint en 2014, 1575 habitants.

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	629	100,0	471	100,0
Résidences principales	568	90,4	404	85,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	25	4,0	24	5,1
Logements vacants	35	5,5	43	9,1
Maisons	614	97,5	459	97,5
Appartements	12	1,9	8	1,7

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

COMPATIBILITE

HABITAT et SURFACES CONSOMMEES

Constructions commencées par an et surfaces de ces constructions (source : SITADEL)

**Les données SITADEL permettent de connaître l'évolution des logements de manière précise :
entre 2012 et 2014, la commune de Tallende compte
36 logements supplémentaires dont 10 en collectifs.
Soit 12 logements/an.**

MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE, DU DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'ÉNERGIE										
OBSERVATION ET STATISTIQUES										
Sélecteur - Logements autorisés par type et par commune (01/2013-04/2014) @										
AUTRE : Période @ Total 2012 4@										
données @	Nombre de logements autorisés individuels par @	Nombre de logements autorisés individuels groupés @	Nombre de logements autorisés collectifs @	Nombre de logements autorisés en résidence @	Total surfaces de logements @	Surface en m² de logements autorisés individuels par @	Surface en m² de logements autorisés individuels groupés @	Surface en m² de logements autorisés collectifs @	Surface en m² de logements autorisés en résidence @	Total surfaces en m² @
63 - Tallende	3	0	10	0	13	315	0	907	0	1 222
AUTRE : Période @ Total 2013 4@										
63 - Tallende	11	0	0	0	11	1 437	0	0	0	1 437
AUTRE : Période @ Total 2014 4@										
63 - Tallende	12	0	0	0	12	1 192	0	0	0	1 192

Exemples d'indicateurs complémentaires pour approbation :

ENERGIES

Nombre de permis présentant des solutions techniques visant la gestion énergétique : solaire, photo voltaïque, ... à partir de l'approbation du PLU.

RISQUES

- Recensement des événements (mouvements de terrain,...)
- Risque « Argiles » : recensement des constructions déclarant des désordres

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, ...
GISEMENT DES DECHETS	Gisement des déchets ménagers en kg/hab/an. Source des données : ADEME, VALTOM,
GESTION DES DECHETS DES MENAGES ET DES COLLECTIVITES	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 PREVENTION	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'ABONNES A L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Rapport du nombre d'habitant desservi en assainissement collectif sur le nombre d'habitant desservi par un assainissement individuel
SUIVI DU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	Comptabilisation des dysfonctionnements recensés.
DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES	Nombre de constructions (parc privé, parc communal) développant les énergies renouvelables Source de données : ADEME, Région, ...
PRODUCTION D'ENERGIE 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 D'ACTIVITES	superficies urbanisées et m2 bâtis ; taux d'occupation ; nombre d'emplois sur les sites.
QUALITE 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, ...