

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.2

Commune de

**AUBIAT**

TOME 2

**SCP DESCOEUR F et C**  
**ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**

49 rue des Salins

63000 Clermont Ferrand

Tel : 04.73.35.16.26.

Fax : 04.73.34.26.65.

Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 : LE PROJET

#### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 2 novembre 2009

#### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 30 mai 2012

#### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

#### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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



## SOMMAIRE

### TOME 2 - RAPPORT DE PRESENTATION – LE PROJET DU PLU D'AUBIAT

<u>1 - Stratégie de développement</u>	4
<u>2 - Explication des choix retenus et des zonages</u> réalisés en fonction du PADD, au regard des objectifs définis à l'article I 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article I 111-1-1.	5
<u>3 - Le zonage du PLU et les motifs des règles applicables</u>	6
3.1 - Le PLU distingue 4 types de zones conformément au code de l'urbanisme	
3.2 - Les intentions du PLU	
<u>4 - Evolution et explication du zonage du PLU</u>	34
4.1 - Le bourg d'AUBIAT	
4.2 - Le village de PERSIGNAT	
4.3 - Le village de CHAZELLES	
4.4 – Le hameau de la Raynaude	
4.5 – Lieu-dit les Charmes de Randan	
4.6 - Le reste du territoire	
<u>5 – Bilan des surfaces</u>	52
<u>6 – Analyse de la consommation des espaces agricoles</u>	53
<u>7 – Estimation des capacités d'accueil</u>	55
7.1 - Estimation des potentialités urbaines dégagées par le PLU	
7.2 - Estimation des capacités d'accueil en termes de logements et d'habitants	
<u>8 – Modifications suite à enquête publique / Approbation du PLU</u>	61
<u>9 - Annexes</u>	69

# 1 - STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), 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 CHAPPES et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

**Le P.A.D.D. constituera 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. La stratégie de développement de la commune d'AUBIAT se définit en 3 orientations :

<p align="center"><b>Orientation n°1</b> <b>PRESERVER</b> <b>Les paysages,</b> <b>l'environnement et la</b> <b>vocation agricole</b></p>	<p align="center"><b>Orientation n°2</b> <b>DEVELOPPER</b> <b>Accompagner l'évolution de</b> <b>la population</b> <b>Développer les activités</b> <b>économiques</b></p>	<p align="center"><b>Orientation n°3</b> <b>AMENAGER</b> <b>Une image du territoire et</b> <b>un cadre de vie mis en</b> <b>valeur</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Protéger les espaces naturels par des zonages naturels ou des Espaces Boisés Classés.</li> <li>■ Renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques, par des zonages naturels.               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Protéger les paysages agraires.</li> <li>■ Préserver les ressources naturelles</li> <li>■ Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal par un zonage agricole.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté (articles 6, 7, 11, ...).</li> <li>■ Faire vivre les hameaux et les écarts</li> <li>■ Ouvrir de nouvelles zones urbaines à la marge de certains secteurs, en fonction des contraintes techniques et environnementales et des risques naturels.</li> <li>■ Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement</li> <li>■ Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Améliorer et diversifier l'offre de logements.</li> </ul> </li> <li>■ Maintenir l'activité économique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Mise en valeur des paysages.</li> <li>■ Mise en valeur des éléments patrimoniaux.               <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Améliorer la mobilité.</li> </ul> </li> </ul>

## 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET DES ZONAGES REALISES

En fonction du PADD, au regard des objectifs définis à l'article L 121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L 111-1-1.

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... ;
- ✓ l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi solidarité et renouvellement urbains, notamment la définition des nouvelles zones à urbaniser, des zones naturelles et des zones agricoles ;
- ✓ 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 d'AUBIAT.

**La commune d'AUBIAT dispose d'une Carte Communale approuvée par arrêté préfectoral le 1<sup>er</sup> décembre 2005.**

**Les principales évolutions du zonage du PLU :**

- ✓ **Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Economique, Equipements publics, Agricole, Naturelle, ... .**
- ✓ **Les zonages urbains à vocation d'Habitat ont été resserrés au maximum, et dans la mesure des possibilités, au plus près de l'urbain existant. Une seule nouvelle zone d'urbanisation future a été ouverte.**
- ✓ **Une zone dédiée à l'installation d'une coopérative agricole de producteurs de plantes aromatiques et médicinales a été retenue.**
- ✓ **La matérialisation de zones naturelles, pour préserver la ZNIEFF et conforter la trame bleue et verte des rases principales.**

## 3 - LE ZONAGE DU PLU

### 3.1 - Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme :

#### ■ Les zones U (urbanisées)

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.
- ✓ 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.).

L'évolution de la délimitation de ces zones est rendue nécessaire dans le cadre du processus naturel d'agglomération du centre bâti sur des extensions de quartiers achevées. Elle répond à la mise en œuvre des orientations du PADD.

#### **Le PLU d'AUBIAT comprend 7 catégories de zone U :**

Le territoire urbanisé a été délimité au travers de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité des tissus concernés (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).

- ✓ **Les zones 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. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

**Il s'agit de secteurs bâtis les plus anciens dans lesquels les qualités morphologiques originelles doivent être respectées ;**

#### Caractéristiques morphologiques :

- Bâti dense implanté généralement en continu sur un parcellaire réduit ;
- Constructions d'une hauteur moyenne R+2+combles à R+3 ;
- Principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies.

#### Objectifs recherchés :

- Préserver les caractéristiques identitaires et patrimoniaux du tissu existant ;
- Accompagner les mutations qui apparaissent possibles ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

Principes réglementaires de la zone Ud :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ud1 et 2</p>	<p><i>Rappel : les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine....</i></p> <p><i>L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent ces règles différemment. <u>Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit ou bien autorisé dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.</u></i></p> <p><i>En Ud, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des constructions à usage agricole.</i></p> <p><i>Dans un souci de mixité urbaine, cette zone peut donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ud3 et 4</p>	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>

<p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b> <b>Article Ud5</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>  <b>Article Ud6</b></p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement afin de conforter et préserver les fronts de rues.</i></p> <p><i>Un recul est autorisé à condition qu'on retrouve la perspective urbaine par un mur plein. Les 5m de recul peuvent correspondre à une aisance de fonctionnement : amorce d'un garage, stationnements éventuels pour les vélos, poussettes, poubelles, ... . Cette distance est correcte pour ne pas faire apparaître une dent creuse.</i></p> <p><i>Spécificité pour certaines constructions : 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'1m50.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  <b>Article Ud7</b></p>	<p><i>Dans le centre ancien, mitoyenneté et retrait (avec des retraits minimum équivalents à la moitié de la hauteur totale de construction, sans pouvoir être inférieure à 3m) sont possibles au regard du patrimoine bâti existant.</i></p> <p><i>Le souhait est d'avoir un tissu très dense, et donc, en priorité, des constructions qui se touchent.</i></p> <p><i>L'implantation de ce fait, en mitoyenneté, est prioritairement demandée.</i></p> <p><i>Il est par ailleurs possible d'avoir une marge de recul de 3 m, pour donner une certaine souplesse à des constructions nécessitant des ouvertures sur les pignons. Les exceptions sont données pour les extensions de bâtiments afin de ne pas les pénaliser.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <b>Article Ud8</b></p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le cas se retrouve très minoritaire, car les terrains restent petits.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b>  <b>Article Ud9</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p> <p><i>La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximum, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i></p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> <b>Article Ud10</b></p>	<p><i>En centre bourg, doté d'un bâti ancien élevé, la hauteur maximum est portée à 9m à l'égout de toiture afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des rues.</i></p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b>  <b>Article Ud11</b></p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement (bardage). Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).</li> <li>- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</li> </ul> <p>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</p> <p>Le choix des couvertures en tuile rouge est établi en fonction de ce qui existe à ce jour.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ud12</b></p>	<p>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions.</p> <p>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées à 1 place par logement. Pour les autres constructions (bureaux, commerces, activités), le nombre de stationnement est fixé au regard de la superficie de la construction avec un minimum de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ud13</b></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</p> <p>Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b></p> <p><b>Article Ud14</b></p>	<p>Les terrains étant souvent très petits, et la volonté politique étant de densifier au maximum, il n'a pas été fixé de COS.</p>

- ✓ **Les zones Ug** : extensions périphériques du bourg dans lesquelles une densification bâtie est possible. La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Caractéristiques morphologiques :

- Tissu urbain dominé par la présence de constructions individuelles sur un parcellaire plus spacieux caractéristique des années 1970 et plus récemment des années 1990-2000 ;
- Bâti souvent organisé en retrait par rapport à la voie et jardin principal autour de la construction ;

- Constructions individuelles d'une hauteur moyenne RC à R+1+combles.

Objectifs recherchés :

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en favorisant une mixité fonctionnelle à l'échelle des quartiers ;
- La zone Ug peut recevoir des constructions individuelles destinées aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux commerces, sous réserve que ces activités soient compatibles avec leur situation en zone résidentiel (pas de nuisances excessives pour le voisinage) ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et urbaine ;
- Atténuer l'impact du stationnement.

Principes réglementaires des zones Ug :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b></p> <p><b>Articles Ug1 et 2</b></p>	<p><i>Afin de conserver le caractère résidentiel de la zone, il est autorisé principalement la construction de maisons d'habitation. Dans le cadre d'une certaine ouverture liée à l'animation et l'économie et à une certaine qualité de vie, les vocations d'habitat, d'artisanat et de services sont autorisées.</i></p> <p><i>Afin de garantir la cohérence architecturale et urbaine du bourg, notamment en lien avec le centre ancien Ud, certaines constructions sont interdites (habitations légères de loisirs, constructions en rondins de bois, ...).</i></p> <p><i>Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés.</i></p>
<p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles Ug3 et 4</b></p>	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>

<p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ug5</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article Ug6</b></p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</i></p> <p><i>Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article Ug12.</i></p> <p><i>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'1m50.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article Ug7</b></p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives latérales. En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i></p> <p><i>Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Article Ug8</b></p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ug.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Article Ug9</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>Article Ug10</b></p>	<p><i>La hauteur maximum est portée à 6m, ce qui correspond à un R+1ou R+ combles et répond aux constructions existantes sur la zone.</i></p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Article Ug11</b></p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures, les couvertures et les façades.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</li> <li>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</li> </ul>

	<p>- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</p> <p>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</p> <p>Les règles établies pour cet article se sont basées sur l'existant et les « marqueurs » de l'architecture traditionnelle.</p> <p>Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.</p>
<p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ug12</b></p>	<p>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond au phénomène d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).</p> <p>Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m<sup>2</sup> de plancher.</p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ug13</b></p>	<p>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</p> <p>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</p> <p>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b></p> <p><b>Article Ug14</b></p>	<p>Afin de tenir compte du caractère « ouvert » de la zone Ug, un COS de 0.30 est imposé aux constructions à usage d'habitation.</p> <p>Il est fixé à 0.40 pour les activités afin d'assurer une densité plus forte.</p>

- ✓ **La zone Ua** est une zone destinée notamment à l'installation d'une coopérative agricole de producteurs de plantes aromatiques et médicinales.

Caractéristiques morphologiques :

- Parcelle de terrain libre accueillant actuellement 2 bâtiments de type serres horticoles.

Objectifs recherchés :

- Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes sur le site, ainsi que leur reconversion ;
- Permettre l'installation de nouvelles activités.

Principes réglementaires :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p><b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b></p> <p><b>Articles Ua1 et 2</b></p>	<p>Cette zone est réservée à l'installation d'une coopérative agricole de producteurs de plantes aromatiques et médicinales.</p> <p>A l'exception des équipements d'intérêt général, les autres vocations sont interdites.</p>

<p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles Ua3 et 4</b></p>	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
<p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ua5</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article Ua6</b></p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation avec un recul (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article Ua7</b></p>	<p><i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Article Ua8</b></p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ua.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Article Ua9</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>Article Ua10</b></p>	<p><i>La hauteur maximum est portée à 9 m à l'égout de toiture.</i></p> <p><i>Les activités de ce site ne nécessitent pas de hauteur supplémentaire.</i></p>

<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Article Ua11</b></p>	<p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</li> <li>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</li> <li>- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</li> </ul>
<p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ua12</b></p>	<p><i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement.</i></p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ua13</b></p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b></p> <p><b>Article Ua14</b></p>	<p><i>Pas de COS imposé pour laisser plus de liberté à la réalisation des équipements nécessaires à cette activité.</i></p>

- ✓ **La zone Ui** est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

**Le sous-secteur Ui\*** concerne le Domaine de Mons et les activités de l'entreprise Limagrain.

Caractéristiques morphologiques :

- Tissu urbain très lâche marqué par la présence de quelques constructions implantées en ordre discontinues.

Objectifs recherchés :

- Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes, ainsi que leur reconversion ;

Principes réglementaires de la zone Ui :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ui1 et 2</p>	<p><i>La zone Ui est réservée à la déchetterie existante.</i></p> <p><i>La zone Ui* est réservée à Limagrain.</i></p>

<p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles Ui3 et 4</b></p>	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
<p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ui5</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article Ui6</b></p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation avec un recul (5m) afin de préserver des espaces végétalisés.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article Ui7</b></p>	<p><i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Article Ui8</b></p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ui et Ui*.</i></p> <p><i>Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Article Ui9</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p>

<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>Article Ui10</b></p>	<p><i>La hauteur maximum est portée à 9m à l'égout de toiture, afin d'avoir dans le cas d'une éventuelle construction, une optimisation de l'intégration volumétrique.</i></p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Article Ui11</b></p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures et les façades.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i></li> <li>- <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i></li> <li>- <i>à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</i></li> </ul> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p>
<p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ui12</b></p>	<p><i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement.</i></p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ui13</b></p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b></p> <p><b>Article Ui14</b></p>	<p><i>Pas de COS, pour laisser plus de liberté aux équipements nécessaires aux activités Ui et Ui*.</i></p>

- ✓ **La zone Ue** est destinée aux équipements d'intérêt public ou aux constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

Caractéristiques morphologiques :

- Tissu mono fonctionnel urbain dominé par la présence de l'école.

Objectifs recherchés :

- Encourager le maintien et l'évolution des équipements existants ;



Principes réglementaires de la zone Ue :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ue1 et 2</p>	<p><i>La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou privé, de constructions ou d'aménagement d'intérêt collectif ou général, liés aux activités touristiques, sportives, culturelles ou de loisirs.</i></p> <p><i>Cette zone Ue concerne le site de l'école à Chazelles.</i></p> <p><i>Ces activités peuvent évoluer dans le temps, notamment avec la mise en place de stationnements. La définition de la zone prend en compte cette possible évolution.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ue3 et 4</p>	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Ue5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Ue6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement ou avec un recul (5m) afin de préserver des espaces végétalisés.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissée la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>

<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> <b>Article Ue7</b>	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <b>Article Ue8</b>	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue.  Le COS étant très faible (0.10), il n'est pas nécessaire de réglementer cet article. En effet, les constructions devraient être contrôlées par la collectivité, et d'intérêt général. Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.</i>
<b>Emprise au sol des constructions</b> <b>Article Ue9</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i>
<b>Hauteur maximale des constructions</b> <b>Article Ue10</b>	<i>La hauteur maximum est portée à 6m à l'égout de toiture. Ce secteur se situant en centre bourg, la hauteur a été définie afin de ne pas être plus haute que celle autorisée pour les habitations en Ud (9m), voire même un peu plus basse, afin d'avoir dans le cas d'une éventuelle construction, une optimisation de l'intégration volumétrique.</i>
<b>Aspect extérieur des constructions</b> <b>Article Ue11</b>	<i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures et les façades.  Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</li> <li>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</li> <li>- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</li> </ul> <i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i> <p><i>Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.</i></p>
<b>Normes de stationnement</b> <b>Article Ue12</b>	<i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement.</i>
<b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article Ue13</b>	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.  Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues.  Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du</i>

	<i>paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i>
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ue14</b>	<i>Le COS (0.10) est faible car il n'est pas souhaitable de voir le site se construire outre mesure. La commune ambitionne plutôt de réaliser des stationnements.</i>

- ✓ **La zone Uj** est une zone de jardins où seuls les abris et les constructions horticoles sont autorisés.

Caractéristiques morphologiques :

- Secteur mono fonctionnel (jardins) intégré au tissu urbain

Objectifs recherchés :

- Conserver une trame verte au sein du bourg tout en autorisant les constructions à usage horticoles ou les abris de jardin.

Principes réglementaires :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>  Articles Uj1 et 2	<i>Pour préserver le caractère de nature jardinée de ces secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés, ainsi que les cabanes de jardins et autres constructions liées à l'activité horticole. Les piscines et leur local technique sont autorisés sous conditions du fait de la situation de ces zones en milieu urbain et de leur caractère de jardins privés en fond de parcelles bâties.</i>
<b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b>  Articles Uj3 et 4	<i>Seules les voies piétonnes sont autorisées. A ce titre, une largeur minimale de 3m assurant l'accessibilité piétons et cycles est demandée. Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général et les cabanes de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.</i>
<b>Caractéristiques des terrains constructibles</b>  Article Uj5	<i>Sans objet, car les constructions à usage d'habitation sont interdites. Ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.</i>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b> Article Uj6	<i>le respect d'un recul de l'alignement de 2m minimum est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. 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'1m50.</i>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Article Uj7	<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><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> Article Uj8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p> <p><i>L'objectif est de laisser une certaine liberté à l'implantation des cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b> Article Uj9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6 et 7) et l'article 13, et compte tenu de la surface réduite de ces éventuels bâtiments.</i></p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b> Article Uj10</p>	<p><i>Cette hauteur est fixée à 2.50 m à l'égout, afin de préserver le caractère paysager des jardins potagers.</i></p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> Article Uj11</p>	<p><i>Cet article comporte une rédaction minimale permettant néanmoins de préserver le caractère paysager de la zone, tout en autorisant les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable. L'objectif est de laisser une certaine liberté à la créativité de ces petits espaces privés.</i></p>
<p><b>Normes de stationnement</b> Article Uj12</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.</i></p>
<p><b>Espaces libres et plantations</b> Article Uj13</p>	<p><i>Il n'est pas apparu nécessaire, ni judicieux de fixer de règle au regard de la vocation de la zone correspondant à des jardins privés et des très faibles possibilités de construire.</i></p>
<p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> Article Uj14</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 de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.</i></p>

- ✓ **La zone UL** est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.

Caractéristiques morphologiques :

- Secteur mono fonctionnel au tissu urbain présentant un nombre restreint de constructions à usage touristique installées sur de vastes parcelles.

Objectifs recherchés :

- Conserver et permettre l'évolution de l'activité existante ;
- Autoriser une mixité fonctionnelle et urbaine (activités sportives ou de loisirs et habitations) sous réserve que ces dernières soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés.

Principes réglementaires de la zone UL :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol Articles UL1 et 2	<i>Afin de garantir une vocation sportive et de loisirs, seuls les constructions et aménagements liés à cette vocation sont tolérés.</i>
Conditions de desserte par les voies et réseaux Articles UL3 et 4	<p><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 par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></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><i>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.</i></p> <p><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).</i></p> <p><i>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
Caractéristiques des terrains constructibles Article UL5	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
Implantation des constructions par rapport aux voies Article UL6	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation avec un recul (10 m) afin de préserver des espaces paysagers.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum de 1.5m.</i></p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article UL7	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
Implantation des constructions sur un même terrain	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites</i>

<b>Article UL8</b>	<i>séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone UL.</i>
<b>Emprise au sol des constructions</b> <b>Article UL9</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i>
<b>Hauteur maximale des constructions</b>  <b>Article UL10</b>	<i>La hauteur maximale de 15 m sera suffisante pour des bâtiments liés à ces activités.</i>
<b>Aspect extérieur des constructions</b>  <b>Article UL11</b>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures et les façades.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i></li> <li><i>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i></li> <li><i>- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</i></li> </ul> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p> <p><i>Les règles particulières font apparaître une construction qui pourrait développer du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci pourront être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.</i></p>
<b>Normes de stationnement</b> <b>Article UL12</b>	<i>La règle reste relativement libre, mais dans le respect de la bonne gestion voies publiques.</i>
<b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article UL13</b>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <b>Article UL14</b>	<i>Pas de COS, pour laisser plus de liberté à la vocation sportive et de loisirs, en plein air, du site.</i>

## ■ Les zones AU (à urbaniser)

Les zones à urbaniser dites « zones AU », concernent des secteurs naturels ou faiblement construits de l'agglomération, peu équipés ou non équipés, destinés à l'accueil de nouveaux quartiers à vocation mixte, à destination dominante d'habitat ou spécialisées d'activités et d'équipements en fonction de leur localisation.

### Objectifs recherchés :

- Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement de la commune en tenant compte de leurs caractéristiques naturelles et paysagères et des conditions de leur greffe au tissu urbain existant à leur périphérie ;
- Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements ;
- Organiser leur classement en fonction de leur desserte par les principaux équipements d'infrastructure.

### Le PLU comprend une seule zone AU.

- ✓ **La zone AU** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture.

Les constructions réservées à l'habitation y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction des orientations d'aménagement d'ensemble.

### Principes réglementaires :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol Articles AU1 et 2	<i>Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit. Compte tenu de la superficie de la zone, il est nécessaire qu'elle ne parte pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ce secteur. Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés.</i>
Tous les autres articles	<i>Non renseigné.</i>

## ■ Les zones A (agricoles)

« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le PLU comprend 2 catégories de zones A :

- ✓ **La zone A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains.

**Le sous-secteur Ac** est une zone réservée à la construction des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole et/ou d'habitation des agriculteurs.

Objectifs recherchés :

- Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.
- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants ;
- Faciliter la diversification de l'activité agricole orientée vers l'accueil touristique par exemple (chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux, points de vente de produits agricoles issus de l'exploitation).

Principes réglementaires :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol  Articles A1 et 2	<i>La zone A a pour objectif de préserver les terres agricoles de toutes constructions. L'objectif est de préserver la qualité agronomique des terres et les paysages.  Les constructions nécessaires aux activités agricoles et aux agriculteurs doivent se réaliser dans les zones Ac uniquement.</i>
Conditions de desserte par les voies et réseaux  Articles A3 et 4	<i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.  Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.  Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.  Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public.  Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i>
Caractéristiques des terrains constructibles  Article A5	<i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions 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</i>



	<i>l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i>
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>  <b>Article A6</b>	<p><i>Les constructions sont autorisées qu'en Ac.</i></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie de desserte, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs. Cette distance est rabattue à 5m sur les voies n'assurant pas la desserte de la parcelle concernée par le projet.</i></p> <p><i>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'1m50.</i></p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>  <b>Article A7</b>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, les implantations sont obligatoirement en recul de 3m des limites séparatives latérales.</i></p> <p><i>Ce recul garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles pour accéder à l'ensemble de la zone.</i></p>
<b>Implantation des constructions sur un même terrain</b> <b>Article A8</b>	<i>Il n'est pas fixé de règle afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, et de ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation des corps de ferme.</i>
<b>Emprise au sol des constructions</b> <b>Article A9</b>	<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7.</i>
<b>Hauteur maximale des constructions</b> <b>Article A10</b>	<i>Il était nécessaire de réglementer des hauteurs différentes selon la nature des bâtiments et de leurs besoins, afin de permettre le bon fonctionnement de ces activités.</i>
<b>Aspect extérieur des constructions</b>  <b>Article A11</b>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les constructions et de les traiter de manière qualitative afin d'assurer une préservation des paysages. Les règles édictées se déclinent selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités agricoles. Concernant les logements, une sous-catégorie est également définie pour les travaux sur les constructions anciennes qui présentent bien souvent des caractéristiques vernaculaires qu'il convient de préserver.</i></p> <p><i>Il est également prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i></li> <li><i>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i></li> </ul> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p>
<b>Normes de stationnement</b> <b>Article A12</b>	<i>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies</i>

	<i>publiques.</i>
<b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article A13</b>	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales. Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence). Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i>
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS) Article A14</b>	<i>Un COS de 0.80 devrait suffire pour les éventuels projets d'extension des exploitants.</i>

- ✓ **La zone Ah** est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

Objectifs recherchés :

- Délimiter et protéger les constructions non agricoles situées sur le domaine agricole ;
- Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect du règlement.

Principes réglementaires de la zone A :

<b>Articles du règlement de la zone</b>	<b>Justifications des règles</b>
<b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b>  <b>Articles A1 et 2</b>	<i>La zone A a pour objectif de préserver les terres agricoles de toutes constructions. L'objectif est de préserver la qualité agronomique des terres et les paysages. Les constructions nécessaires aux activités agricoles et aux agriculteurs doivent se réaliser dans les zones Ac uniquement.</i>
<b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b>  <b>Articles A3 et 4</b>	<i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés. Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.  Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant. Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public. Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i>
<b>Caractéristiques des terrains constructibles</b>	<i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i>

<p><b>Article A5</b></p>	<p><i>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.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article A6</b></p>	<p><i>Les constructions sont autorisées qu'en Ac.</i></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie de desserte, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs. Cette distance est rabattue à 5m sur les voies n'assurant pas la desserte de la parcelle concernée par le projet.</i></p> <p><i>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'1m50.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article A7</b></p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, les implantations sont obligatoirement en recul de 3m des limites séparatives latérales.</i></p> <p><i>Ce recul garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles pour accéder à l'ensemble de la zone.</i></p>
<p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Article A8</b></p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, et de ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation des corps de ferme.</i></p>
<p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Article A9</b></p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7.</i></p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p><b>Article A10</b></p>	<p><i>Il était nécessaire de réglementer des hauteurs différentes selon la nature des bâtiments et de leurs besoins, afin de permettre le bon fonctionnement de ces activités.</i></p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p><b>Article A11</b></p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les constructions et de les traiter de manière qualitative afin d'assurer une préservation des paysages. Les règles édictées se déclinent selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités agricoles. Concernant les logements, une sous-catégorie est également définie pour les travaux sur les constructions anciennes qui présentent bien souvent des caractéristiques vernaculaires qu'il convient de préserver.</i></p> <p><i>Il est également prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i></li> <li>- <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i></li> </ul> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de</i></p>

	<i>qualité pérenne.</i>
<b>Normes de stationnement</b> <b>Article A12</b>	<i>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.</i>
<b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article A13</b>	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales. Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence). Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i>
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS) A</b> <b>Article A14</b>	<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.</i>

## ■ **Les zones N (naturelles)**

« Secteurs naturels et forestiers 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 - de l'existence de risques ou de nuisances »

- ✓ **La zone Np** stricte dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée, seule l'extension mesurée des bâtiments existants pourra être envisagée. 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.

### Contexte :

- Les caractéristiques propres à chacun des espaces de la zone N contribuent au maintien des grands équilibres au sein de la commune ;
- Les territoires concernés regroupent les espaces protégés au titre de la ZNIEFF, les rases et les zones humides.

### Objectifs recherchés :

- Protéger les espaces naturels.
- Etre en adéquation avec les grandes directives relatives au Grenelle de l'environnement, et notamment les actions visant le maintien et la mise en place des trames bleues et vertes.

Principes réglementaires :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Np1 et 2</p>	<p><i>Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de certains secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés. Toutes les autres constructions à quelque usage que ce soit sont interdites</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Np3 et 4</p>	<p><i>Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique.</i></p> <p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i></p> <p><i>Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Np5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Np6</p>	<p><i>Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone. Le principe de base pour leur implantation est le respect d'un recul de l'alignement de 5m minimum afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Cependant, si cela est justifié par des impératifs techniques propres à la nature du bâtiment, il est laissé la possibilité de rabaisser ce recul à 1m50.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article Np7</p>	<p><i>Le recul imposé par rapport aux limites séparatives latérales est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i></p> <p><i>Cette règle assure l'intégration paysagère des constructions ne permettant des aménagements paysagers dans la marge de recul imposée.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article N8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article Np9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article Np10</p>	<p><i>Au regard de la vocation naturelle de la zone et de l'absence de possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixé de règles.</i></p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article Np11</p>	<p><i>Les règles sont restreintes, notamment du fait de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général</i></p>

<b>Normes de stationnement</b> <b>Article Np12</b>	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i>
<b>Espaces libres et plantations</b> <b>Article Np13</b>	<i>Cet article exprime surtout des exigences qualitatives, une norme « minimale » n'étant pas utile dans cette zone à vocation naturelle.  Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.  Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i>
<b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b> <b>Article Np14</b>	<i>Pas de COS, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i>

### ■ Les Espaces Boisés Classés

Les éléments végétaux présentant un intérêt environnemental et repérés au plan de zonage font l'objet d'un classement dans le cadre de la préservation des paysages, et de la mise en place des corridors écologiques (trame verte).

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

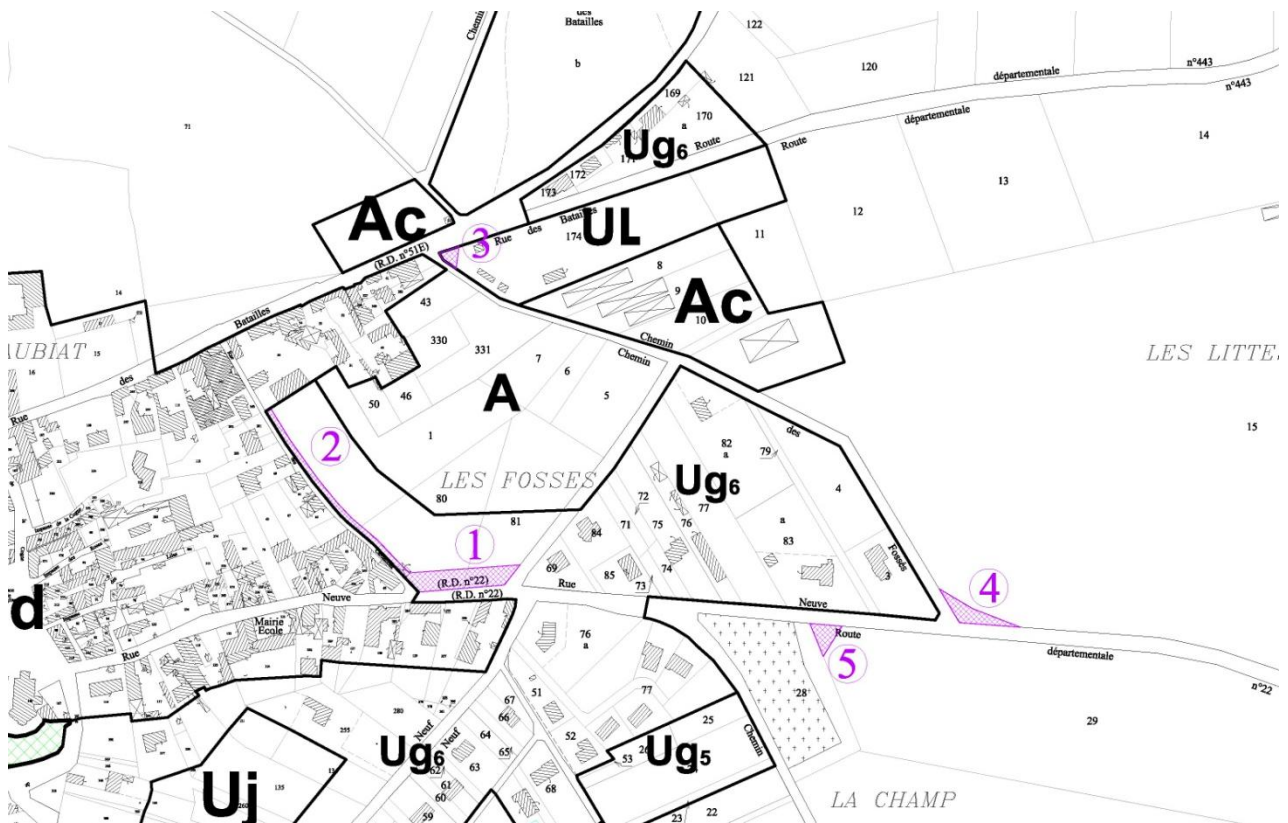
### ■ Les Emplacements Réservés

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 :

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



5 emplacements réservés sont prévus au projet de PLU. Tous sont situés dans le bourg d'Aubiat.

Les Emplacements Réservés n°s 1 et 2 se situent en entrée Est du bourg, en zone Ug. Ils correspondent à l'aménagement paysager de l'entrée avec la mise en place d'une zone de stationnement et d'un chemin piéton en contre-allée paysagère en direction du centre bourg.



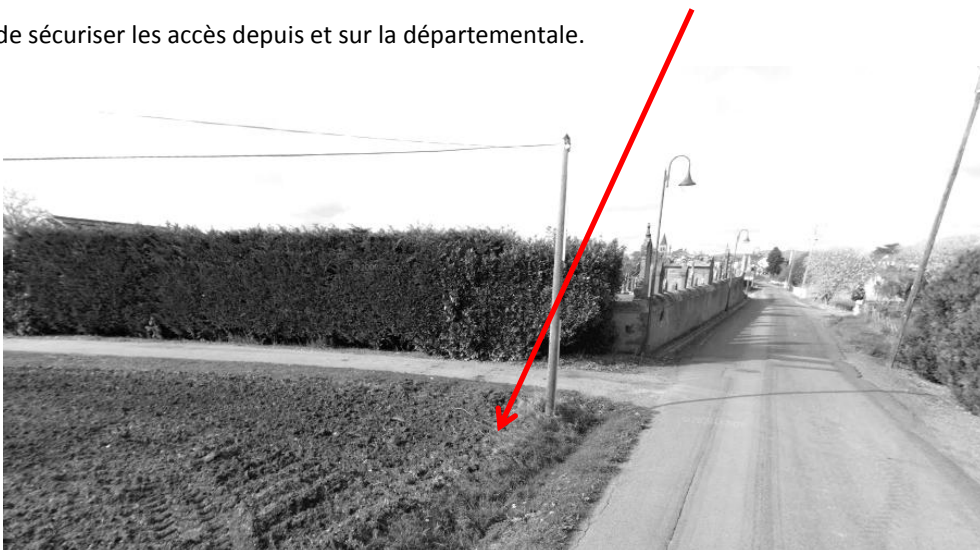
L'Emplacement Réserve n°3 se situe à l'angle de la parcelle 174 avec le Chemin des Fossés. Il s'agit de sécuriser le carrefour en permettant l'aménagement d'un cône de vue plus large.



L'Emplacement Réserve n°4 se situe à l'intersection de la RD22 et du Chemin des Fossés. L'angle de la parcelle 15 est réservé afin d'aménager un carrefour permettant un accès aisé et sécurisé sur la départementale avec une ouverture du cône de vue.



L'emplacement Réserve n°5 se situe à l'intersection de la RD22 et du chemin derrière le cimetière. L'angle de la parcelle 29 est réservé afin de sécuriser les accès depuis et sur la départementale.





## 3.2 - Les intentions du PLU

---

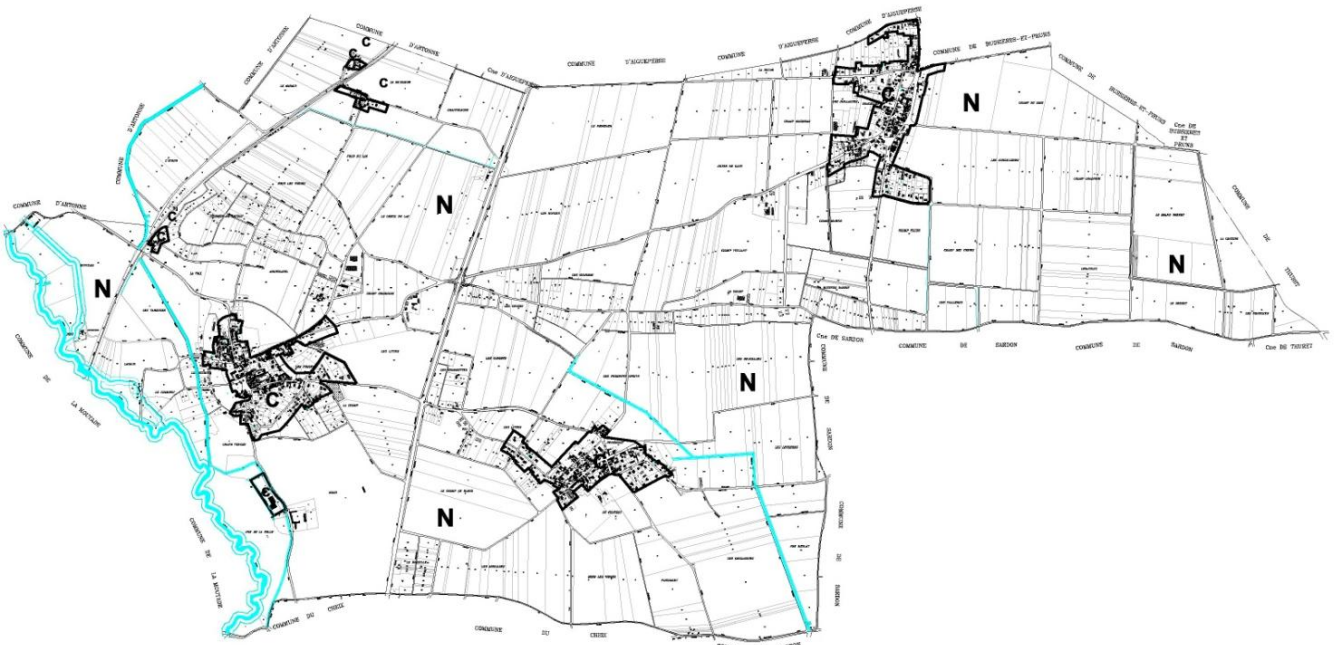
Les évolutions apportées aux zonages poursuivent un double objectif :

- ✓ permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement du bourg et stopper l'extension périphérique ;
- ✓ définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières (zones d'urbanisation future AU) identifiées selon une logique d'économie de sols fidèle aux orientations du PADD.

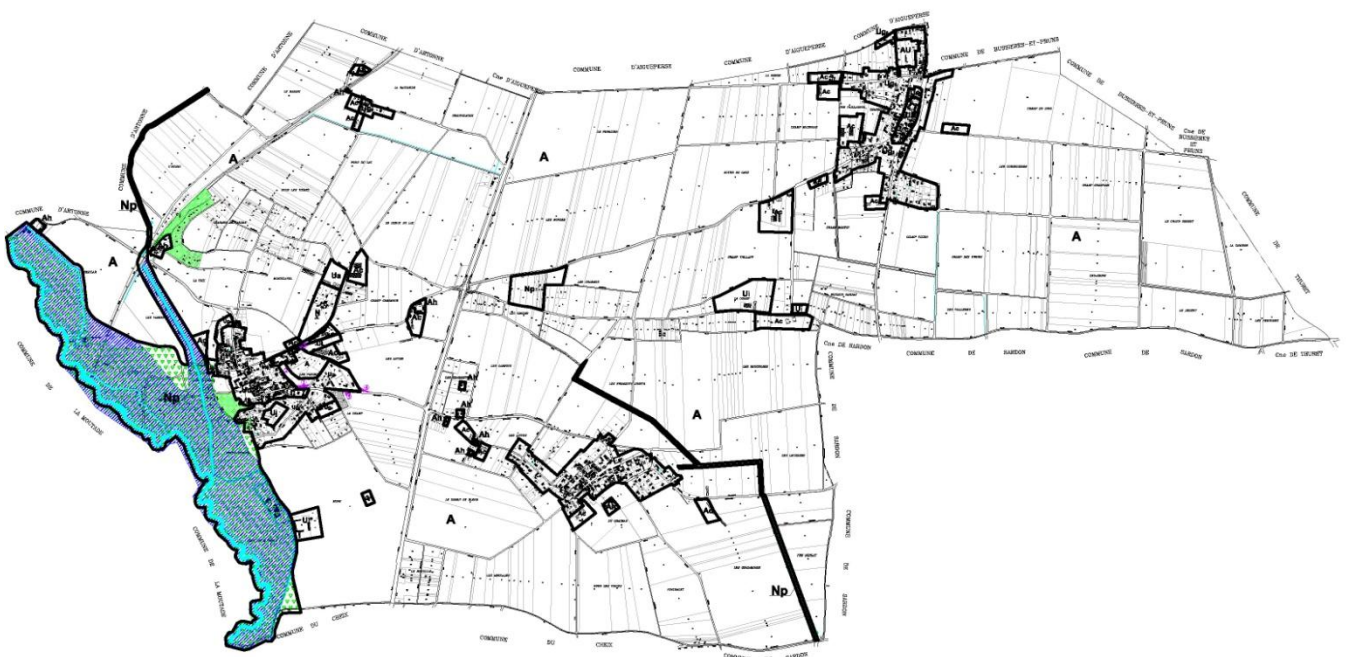
L'objectif visé dans la définition des zones du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent.

- ✓ Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Il comporte également l'indication des emplacements réservés et des terrains classés comme espaces boisés classés à conserver et à protéger.
  
- ✓ Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe "en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

## 4 - EVOLUTION ET EXPLICATION DU ZONAGE DU PLU

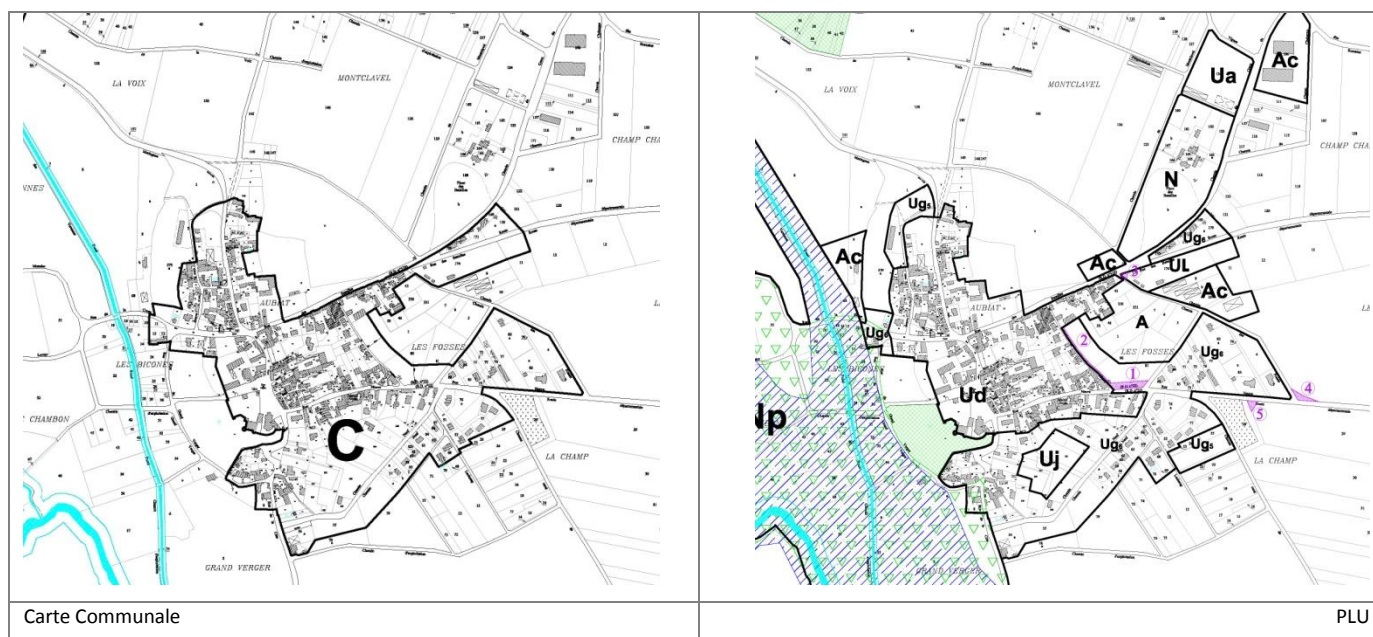


Zonage de la carte communale



Zonage du PLU

## 4.1 - LE BOURG D'AUBIAT



### ■ Les zones urbaines :

**La zone Ud** du PLU correspondant au centre ancien d'AUBIAT. Ses limites communes avec la Carte communales sont conservées. Elle s'étend sur **11.79 ha**.

**Les Zones Ug** du PLU correspondent aux quartiers périphériques d'AUBIAT. La densité y est moins forte que dans le centre bourg. La vocation « Habitat » domine.

Les limites des zones Ug ont été maintenues dans les mêmes limites que celles de la Carte communale, à quelques exceptions près afin de se caler aux évolutions urbaines :

- ✓ Une nouvelle zone Ug a été définie au Nord d'Aubiat. Cette zone correspond en partie à des terrains communaux dont la commune souhaite surveiller la gestion.
- ✓ La limite Sud-Est de la zone Ug a été légèrement étendue afin d'inclure en totalité des terrains déjà construits.

**Les zones Ug s'étendent sur 13.36ha.**

**La zone Ua** est destinée notamment à l'installation d'une coopérative agricole de producteurs de plantes aromatiques et médicinales. Cette coopérative est installée à Aubiat depuis 1987 et compte 45 adhérents répartis sur les 4 départements auvergnats. Le bâtiment dont dispose actuellement cette coopérative est situé parcelle 157, mais ne suffit plus au regard des volumes travaillés et ne correspond plus aux exigences de sécurité. Par délibération, la commune d'Aubiat s'est donc engagée à permettre la délocalisation de cette activité sur la zone Ua projetée. **La zone Ua s'étend sur 1.42ha.**

Le cadre de vie est un élément important pris en compte dans le projet du PLU. Bien que l'un des objectifs majeurs soit de stopper l'urbanisation linéaire et de tendre vers la densification du bourg, le projet de PLU vise à préserver et

améliorer le cadre de vie de ses habitants. Ainsi, une zone de jardins a été repérée au PLU. Située au sein de la zone Ug, elle crée un « poumon vert » au sein de la trame bâtie. Cette **zone Uj** s'étend sur **0.98ha**.

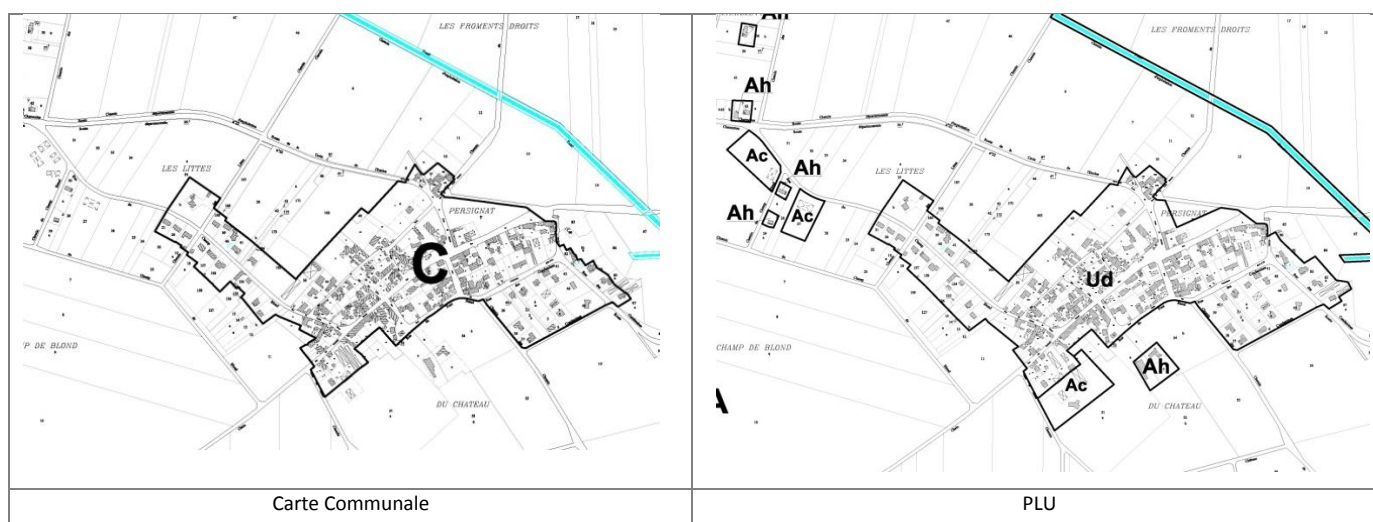
**La zone UL** correspond à une ancienne zone d'hébergement touristique (camping). Elle s'étend sur **0.96ha**.

### ■ La zone naturelle

**Une zone N** a été définie au Nord-Est du bourg d'Aubiat. Elle correspond au château d'Aubiat et à son parc, particulièrement arboré. Cette zone N est définie afin de permettre la protection de ce site tout en lui offrant la possibilité d'être entretenu et de continuer à évoluer dans le temps dans la limite des dispositions réglementaires (extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale, possibilité de construction d'annexes et de garage de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher (1 par unité foncière) et de constructions à usage horticoles).

Elle s'étend sur **3.70ha**.

## 4.2 – LE VILLAGE DE PERSIGNAT



### ■ La zone urbaine :

Le village de Persignat se situe au Sud de la commune, au cœur des zones agricoles de grande valeur agronomique.

L'évolution du zonage PLU par rapport à celui de la carte communale reste très minime. Il se traduit par la régularisation d'états de fait, principalement la réintégration en zone urbaine des fonds de parcelles jardinés.



Parcelle 20a au Nord du village : la limite constructible a été redéfinie afin d'assurer une certaine densification et de favoriser l'alignement urbain. Ces deux principes devraient permettre d'assurer une silhouette urbaine qualitative. Le reste de la parcelle pouvant constituer le jardin des futures constructions.

Parcelle 13 au Nord du village : Cette parcelle s'inscrit dans la continuité de la zone urbaine actuelle et vient marquer l'entrée Nord-Ouest du village. L'urbanisation doit ainsi être pensée de manière cohérente afin d'assurer une transition harmonieuse entre espace bâti et espace naturel.




Dans ce cadre, une Orientation d'Aménagement sur un secteur de plan masse a été établi (Voir dossier « Secteur de plan de masse »).



#### Déplacements

-  voie primaire à créer  
(tracé à titre indicatif)
-  cheminement doux à créer

#### Principe d'urbanisation

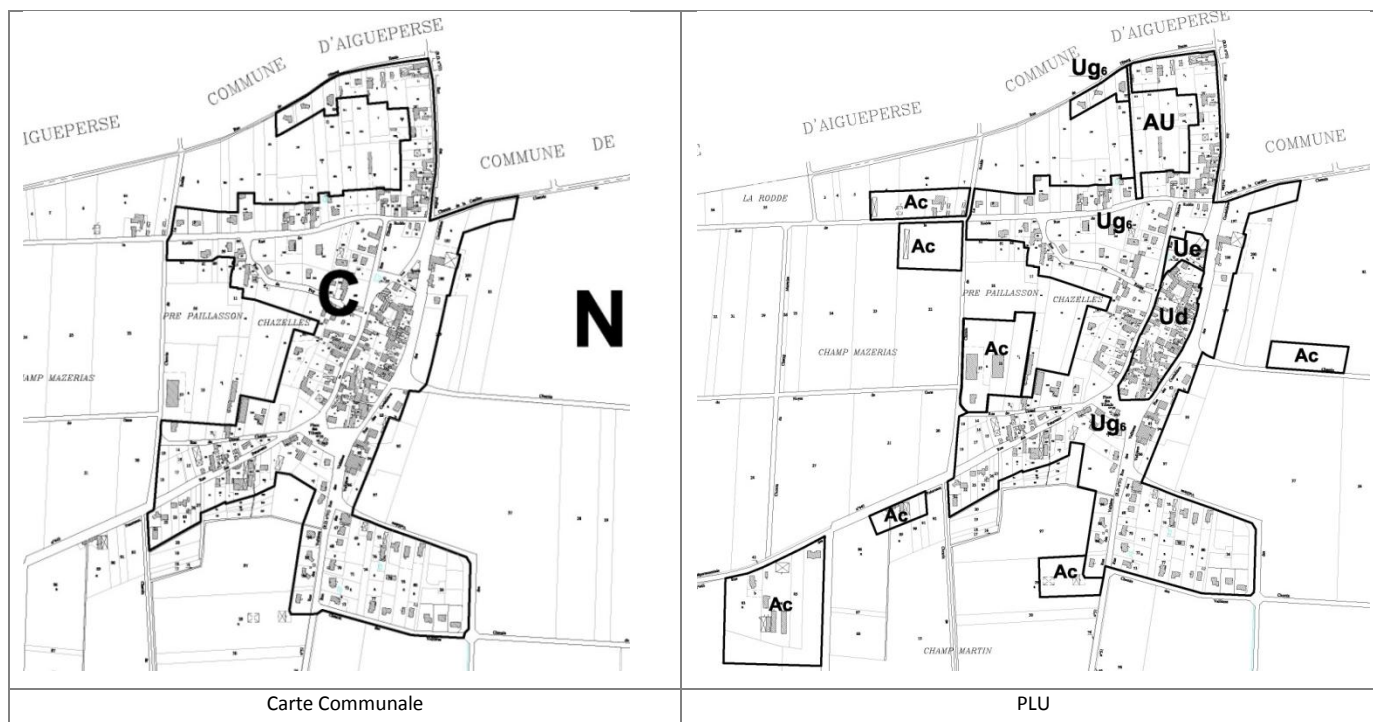
-  secteur à aménager
-  noue paysagère
-  traitement paysager  
en phytoremédiation

La zone Ud s'étend sur 18.91ha.

#### ■ Les franges urbaines et la vocation agricole

Trois zones Ac et 4 zones Ah ont été repérées aux abords immédiats de Persignat (voir chapitre 4.6 – Le reste du Territoire).

### 4.3 – LE VILLAGE DE CHAZELLES



#### ■ Les zones urbaines :

Le village de Chazelles se situe au Nord-Est de la commune, administrativement à cheval sur les communes d'Aubiat et de Bussières-et-Pruns.

L'évolution du zonage PLU par rapport à celui de la carte communale reste très minime et se traduit par la régularisation d'états de fait, principalement la réintégration en zone urbaine des fonds de parcelles jardinés et par une redéfinition des limites urbaines au plus près du bâti existant (nord-Est du bourg).

**La zone Ud correspond au centre ancien du village et s'étend sur 1.98ha.**

Le reste du bourg correspondant à des extensions urbaines successives par ajout de constructions en bordure de voie et de maisons isolées ou en lotissement a été classé en zone Ug. Elle reste, dans ses limites, sensiblement similaire à celles de la carte communale. **Cette zone Ug s'étend sur 25.01ha.**

La fonction de bourg centre est confirmée et renforcée par la présence d'une **zone Ue**, réservée aux équipements d'intérêt public ou aux constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs. Cette zone correspond actuellement au secteur de l'école. Celle-ci est installée sur une parcelle située en reliquat au sein de la trame viaire. La zone Ue telle que définie au projet de PLU permettra l'aménagement et la sécurisation des abords de l'école. **La zone Ue s'étend sur 0.42ha.**

### ■ Les zones d'urbanisation future (AU) :

Afin de permettre à la commune de pouvoir remplir ses ambitions démographiques définies au PADD, le projet du PLU aménage **une zone d'urbanisation future AU** au Nord-Ouest du village de Chazelles. Cette zone n'est pas disponible immédiatement, mais constitue une réserve foncière lorsque l'ensemble des dents creuses sera bâti.

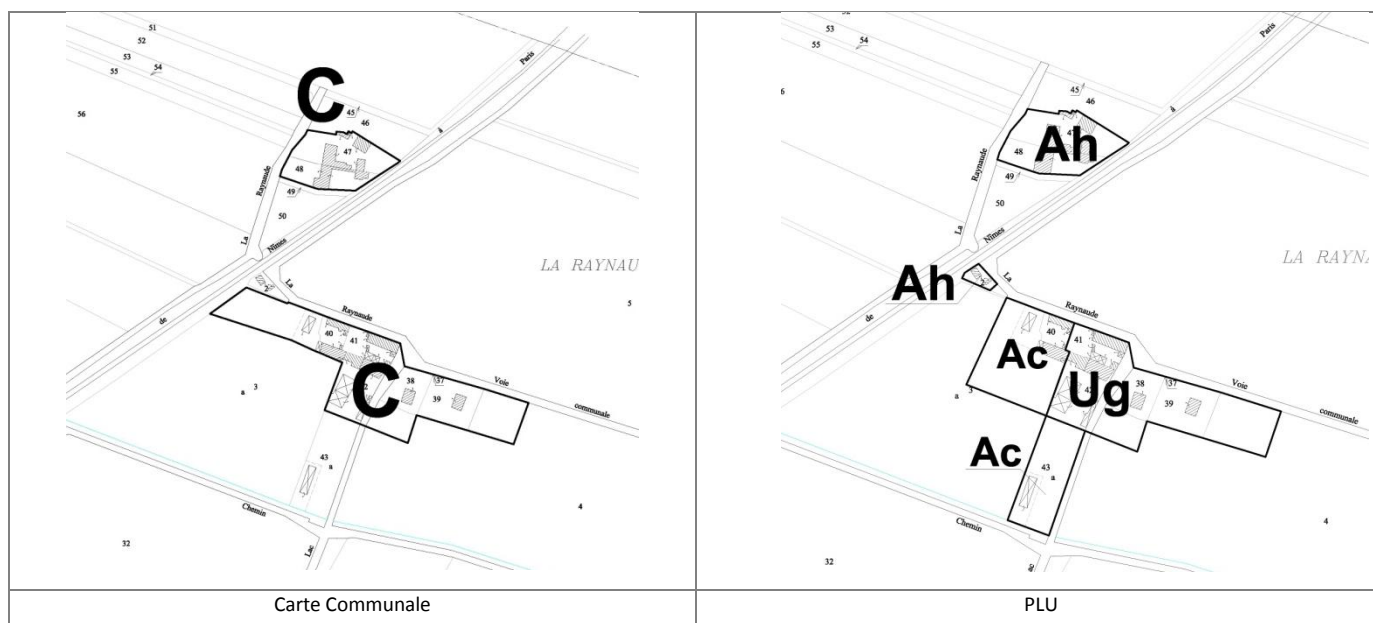
D'un point de vue urbain, la situation de cette zone offre la possibilité d'étoffer le village.

Il est à noter également, que cette zone AU est la seule définie au PLU. **Sa superficie est de 1.79ha.**

### ■ Les franges urbaines et la vocation agricole

Sept zones Ac ont été repérées aux abords immédiats de Chazelles (voir chapitre 4.6 – Le reste du Territoire).

## 4.4 – LE HAMEAU DE LA RAYNAUDE



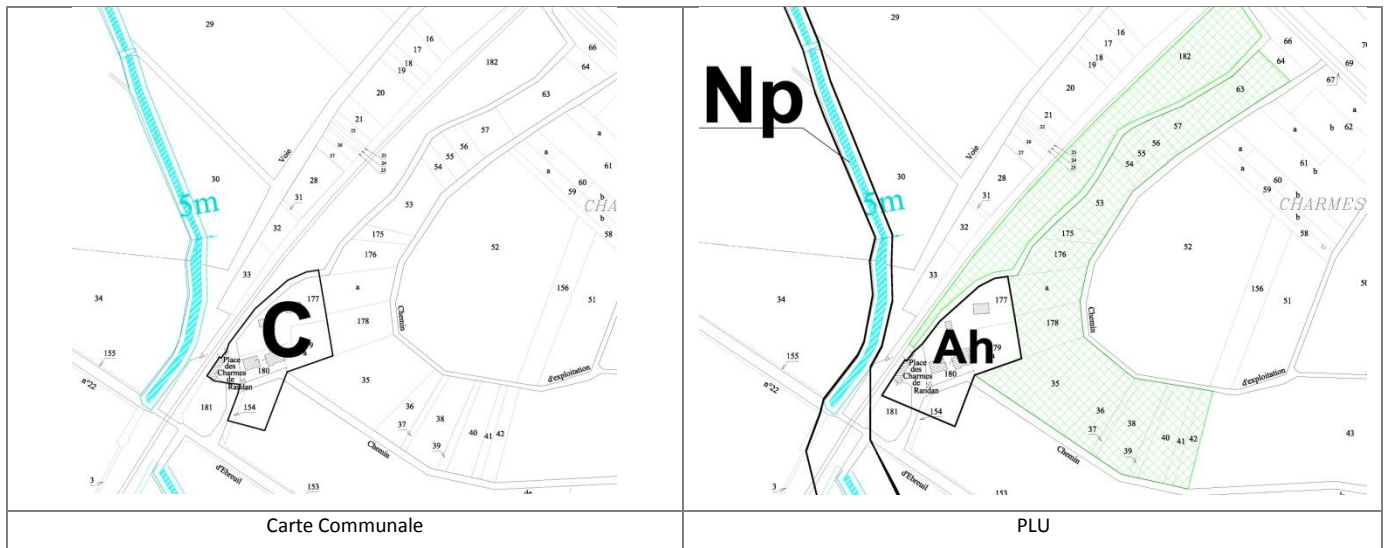
Ce hameau est situé au Nord-Ouest de la commune. Il s'est développé en trois zones d'habitat :

- **Une zone Ug** qui a repris la délimitation du zonage de la carte communale en excluant des terrains à l'Ouest en extension linéaire jusqu'à la voie ferrée. **Cette zone Ug s'étend sur 1.10ha.**
- **Deux zones Ah** correspondant à des habitations isolées au sein de la zone agricole. **Ces zones s'étendent sur 0.46ha.**

Deux zones Ac ont également été repérées (voir chapitre 4.6 – Le reste du territoire).



## 4.5 – LE LIEU-DIT « LES CHARMES DE RANDAN »

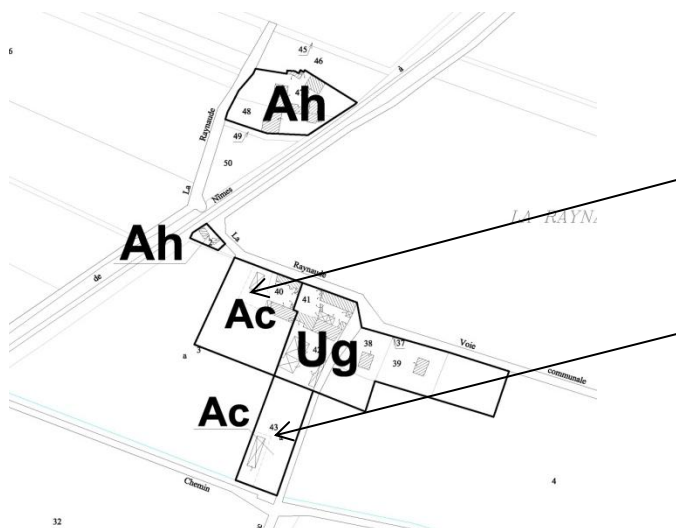


Classé en **Ah**, ce lieu-dit voit son zonage légèrement modifié au Sud afin de rééquilibrer sa limite par rapport à la présence d'une ligne électrique aérienne et de sa servitude de passage. **Cette zone s'étend sur 0.80ha.**

## 4.6 – LE RESTE DU TERRITOIRE

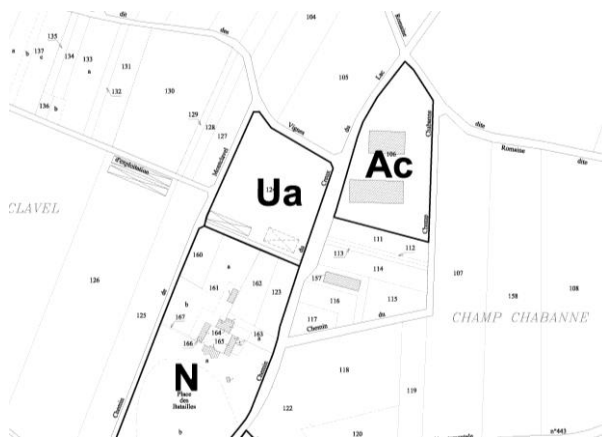
Les limites urbaines des différents villages et hameaux sont marquées par un effet de mitage, résultant essentiellement de l'implantation d'exploitations agricoles. Une analyse fine a été réalisée durant l'élaboration du PLU pour actualiser les données agricoles du territoire et connaître les besoins à venir. Une réunion avec la Chambre départementale d'agriculture du Puy de Dôme et les agriculteurs a permis de définir :

- ✓ **Des zones agricoles constructibles Ac**, sur lesquelles les bâtiments d'exploitation et la maison de l'agriculteur sont autorisés. **Ces zones s'étendent sur 20.17ha sur l'ensemble du territoire.**

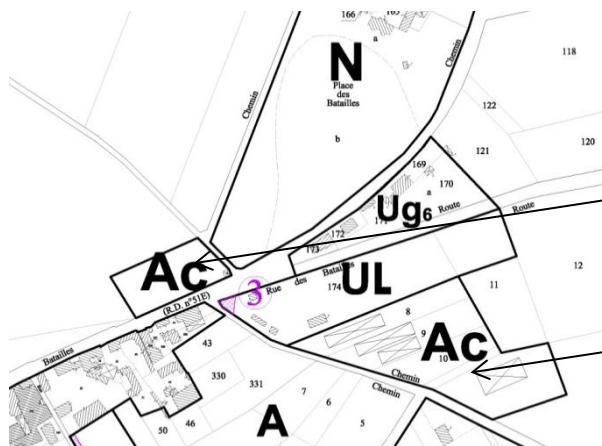


### La Raynaude :

- ① Exploitation agricole avec maison d'habitation et bâtiments d'exploitation existants.
  - ② Zone Ac définie aux abords immédiats d'un hangar agricole existant. La maison du propriétaire est située dans la zone Ac.
- ⇒ L'instauration de ces 2 zones Ac en continuité de la zone Ug contribue à assurer la densité bâtie du hameau.



**Aubiat :**  
 Zone Ac définie autour de bâtiments d'exploitation existants.



**Aubiat :**

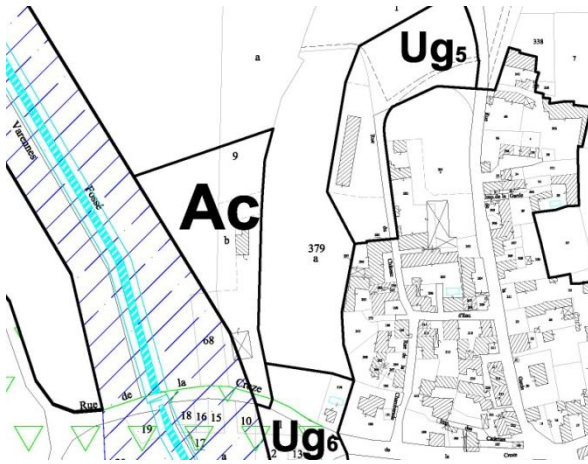
- ① Zone Ac définie aux abords immédiats d'un pigeonnier.  
 ⇒ Projet de construction d'un bâtiment en vue d'une diversification de l'activité agricole type « vente à la ferme ».
- ② Zone Ac définie aux abords immédiats de serres existantes.



①

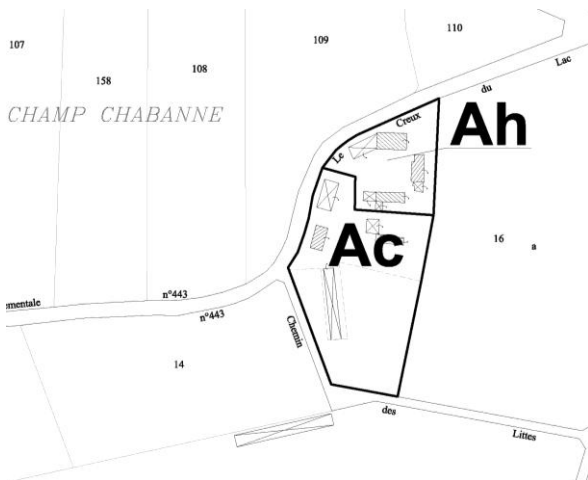


②



**Aubiat :**

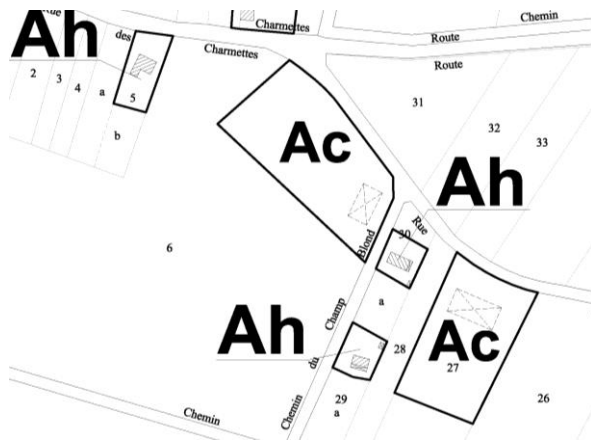
Zone Ac définie sur une même propriété présentant déjà une maison d'habitation et un hangar.  
 ⇒ La présence de la zone inondable empêche toute extension vers l'Ouest. La zone Ac a donc été étendue en direction du Nord afin d'offrir une assiette de terrain suffisante à la construction d'un éventuel nouveau hangar.



**Le Creux du Lac :**

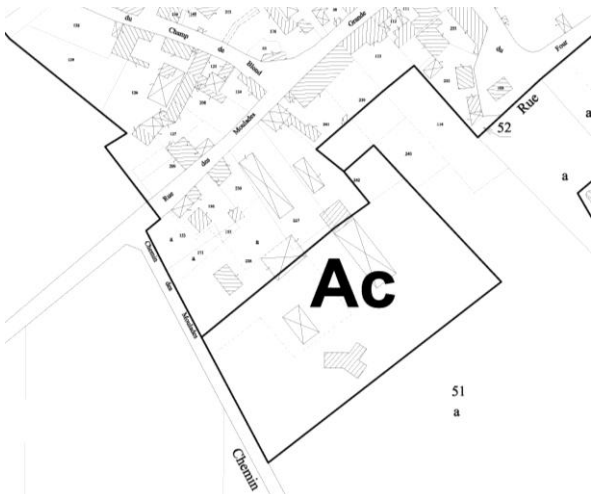
Zone Ac définie sur une même propriété aux abords d'un ensemble de bâtiments agricoles existants.





**Persignat :**

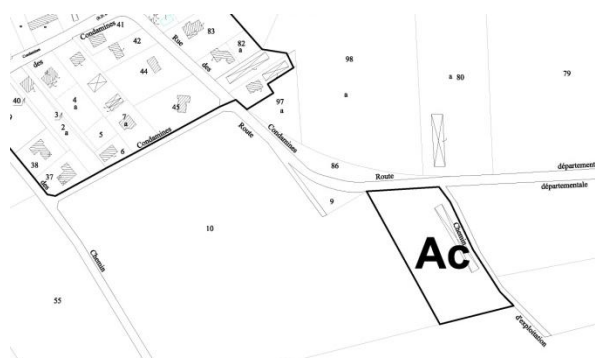
Zones Ac définies sur deux secteurs sur lesquels 2 permis de construire sont en cours d'instruction.



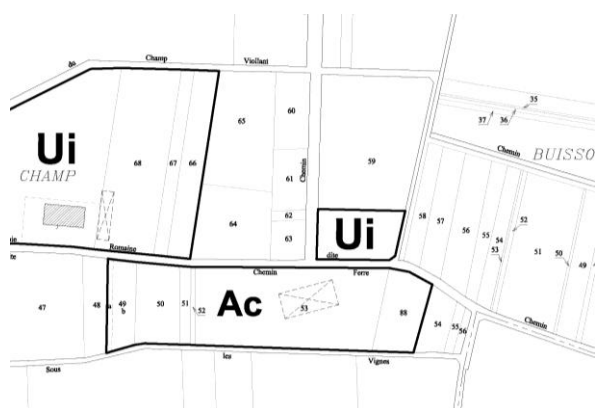
**Persignat :**

Zone Ac définie aux abords immédiats d'une exploitation agricole existante (maison + bâtiments d'exploitation).

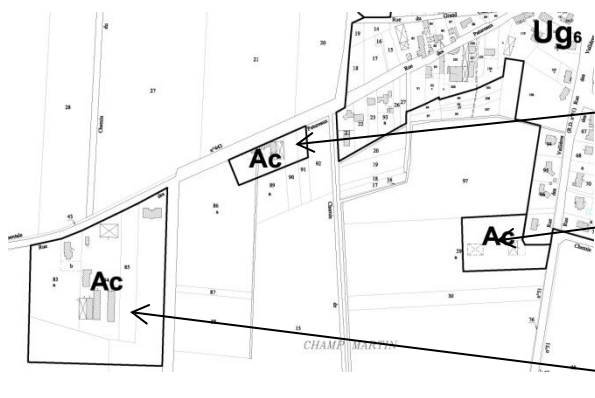


**Persignat :**

Zone Ac définie aux abords immédiats d'un hangar.

**La Champ :**

Zone Ac définie aux abords immédiats d'un bâtiment d'élevage en cours de construction.

**Chazelles :**

- ① Exploitation agricole existante.
- ② Zone Ac définie en entrée Sud du village en continuité de la zone Ug aux abords immédiats de deux hangars agricoles existants. Les éventuelles nouvelles constructions viendront en densification du bâti existant.
- ③ Zone Ac délimitant un élevage porcins avec maison d'habitation.



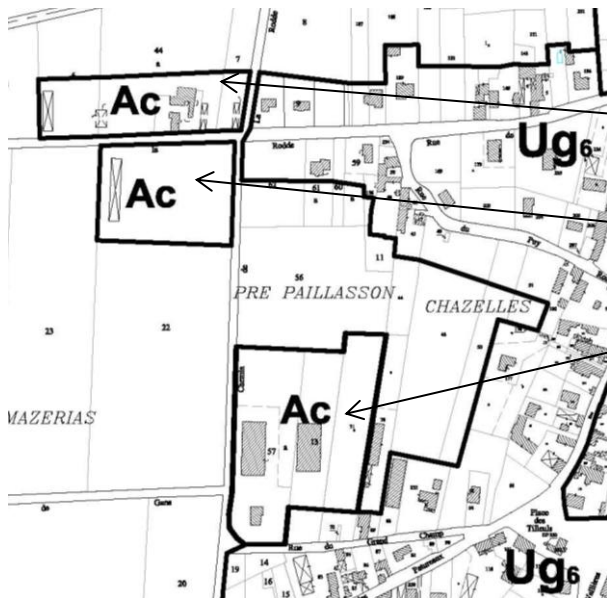
①



②



③

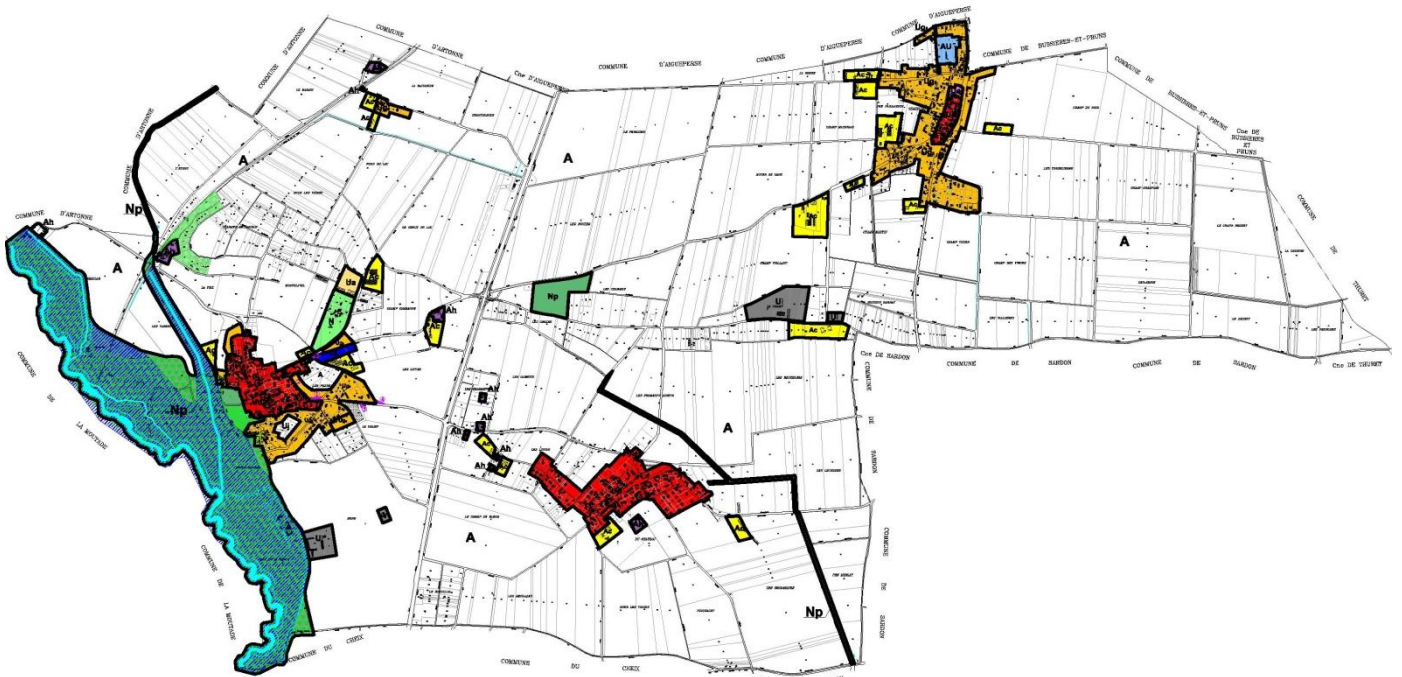
**Chazelles :**

- ① Exploitation agricole existante (maison + bâtiments agricoles).
- ② Zone Ac définie aux abords immédiats d'un hangar agricole existant.
- ③ Zone Ac délimitant une exploitation agricole existante (maison + bâtiments agricoles).

**Chazelles :**

Le propriétaire de la parcelle 82 envisage l'installation d'un bâtiment d'élevage. Pour se faire, une zone Ac éloignée de 100m de la limite urbaine est définie.

- ✓ **Une vaste zone agricole non constructibles A** où toutes constructions est proscrite. Seul l'entretien des bâtiments existants est possible, ainsi que leur reconstruction à surface identique en cas de destruction accidentelle. La mise en place de cette zone marque la volonté de ne pas miter les espaces agricoles de bonne qualité, par de nouveaux bâtiments. Cette mesure a un double objectif :
  - ☞ Ne pas abimer le paysage.
  - ☞ Conserver l'intégralité des terres cultivables, possédant une valeur agronomique majeure.



Zonage PLU : en blanc, la zone A

De plus, l'analyse agricole du territoire a permis d'identifier plusieurs constructions n'ayant pas ou plus de vocation agricole.

**Le PLU a ainsi retiré des zones agricoles l'ensemble de ces constructions, qui sont alors classées en zone Ah.**

Il s'agit de zones d'habitat existantes non agricoles dans une zone agricole. Elles sont limitées en taille. Il est nécessaire d'y autoriser l'évolution de l'habitat existant pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère. Ainsi, les petites extensions et rénovations sont autorisées. Mais la construction de nouvelles maisons est proscrite.

**Les zones Ah représentent une superficie de 2.65ha sur l'ensemble du territoire.**

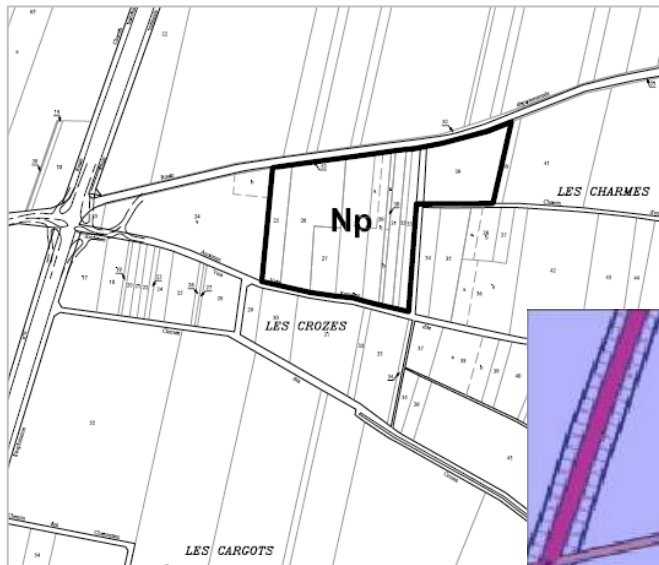
Le PLU est également marqué :

-1- par la mise en place de **zones naturelles Np** :

- ✓ Une zone naturelle protégée le long de la Morge a été délimitée. Elle correspond à l'emprise d'une ZNIEFF dénommée « Vallée de la Morge » qui n'existait pas lors de la réalisation de la précédente carte communale. La préservation de ce couloir vert permet l'enrichissement de la biodiversité.
- ✓ Une seconde petite zone Np a été définie sur le secteur Les Crozes / Les Charmes.



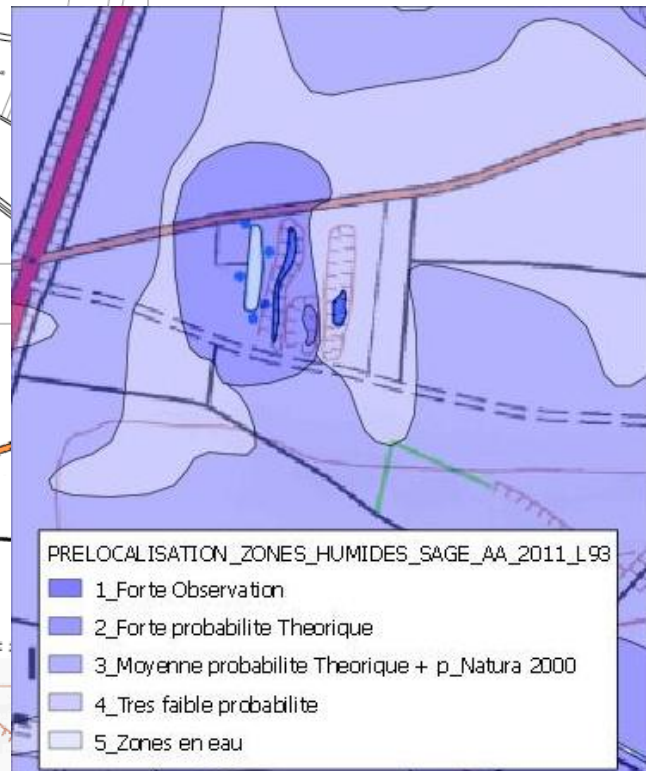
Cet espace se localise sur un petit relief (type bourrelet), occupé par des boisements et la présence probable de zones humides (Sage). Ces éléments sont visibles notamment sur la carte IGN.



Zonage PLU



Carte Ign



Pré localisation des zones humides, SAGE Allier Aval.

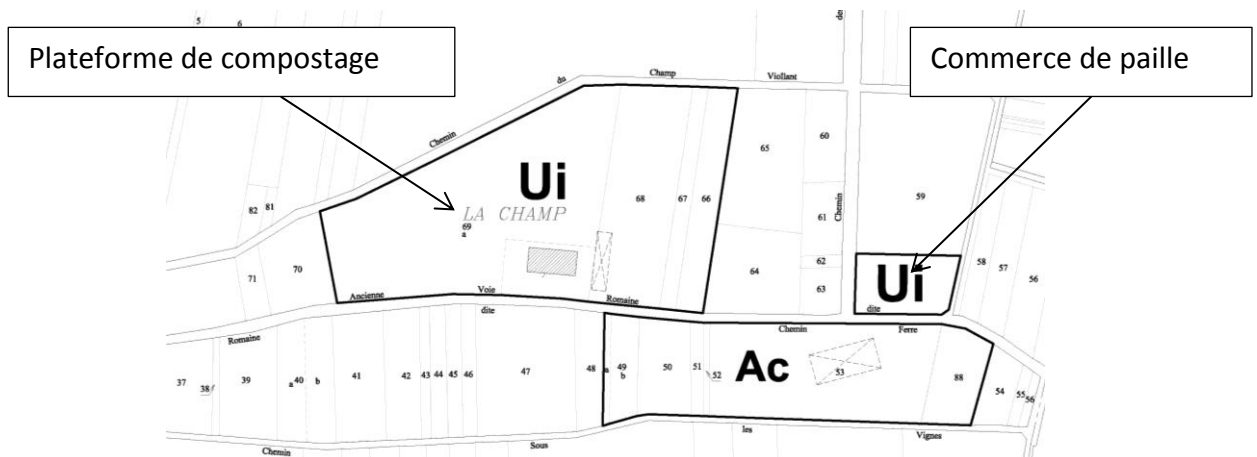
- ✓ Les rases principales et les zones humides ont été identifiées comme des trames bleues à conforter, notamment dans un contexte de culture intensive.

Ce zonage vise plusieurs objectifs :

- ☞ Identifier la trame bleue et verte majeure du territoire communal,
- ☞ Préserver les berges et la ripisylve du cours d'eau, voire favoriser la densification de la ripisylve,
- ☞ Protéger, favoriser la biodiversité,
- ☞ Préserver les ressources naturelles (qualité des eaux, ...),
- ☞ Limiter les éventuels écoulements résultant du débordement occasionnel du cours d'eau, et favoriser les zones de stockages, notamment à proximité des zones urbaines.

La mise en place de ces zones Np constitue une évolution majeure entre la carte communale et le PLU. **Leur superficie est de 110.75ha**

-2- par la mise en place de **deux zones Ui** lieu-dit « La champ » correspondant à une plateforme de compostage et à un commerce lié à l'activité agricole de vente de paille.



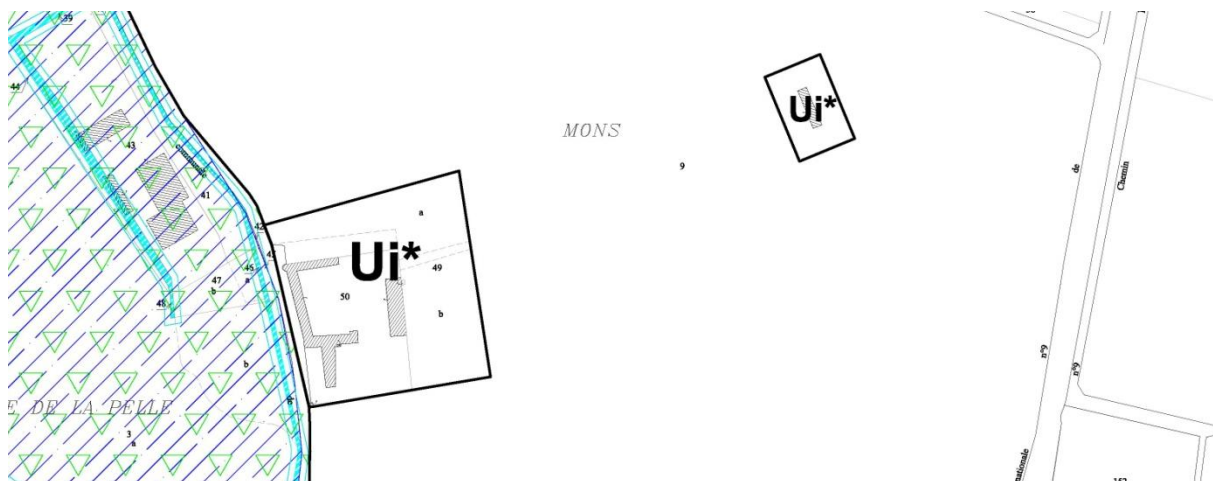
La plateforme de compostage est gérée par VEOLIA. Elle traite :

- les déchets verts de Clermont Communauté et du Syndicat du Bouis de l'Aumône (~30 000 tonnes/an)
- les déchets Bois « Biomasse » (~10 000 tonnes/an)

Le commerce de paille correspond à un stockage d'environ 5 000 bottes de paille sur le site.

**Ces zones représentent une superficie de 4.99 hectares.**

**Un sous-secteur Ui\*** a également été défini. Il concerne le domaine de Mons et les activités de l'entreprise LIMAGRAIN. **Surface : 2.72ha.**





## 5 – BILAN DES SURFACES

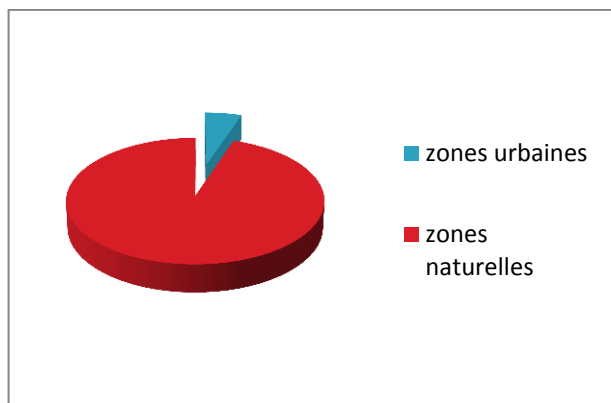
### ZONAGE DE LA CARTE COMMUNALE

ZONE CONSTRUCTIBLE	C	76.57
Total		76.57

ZONE NATURELLE	N	1 402.43
Total		1 402.43

Total de la commune : 1479 ha

Surfaces de la Carte Communale d'Aubiat



### ZONAGE DU PLU

ZONES URBAINES	Ud	32.68
	Ug	39.97
	Ua	01.42
	Ue	00.42
	Ui / Ui*	07.71
	Uj	00.98
	UL	00.96
Total		84.14

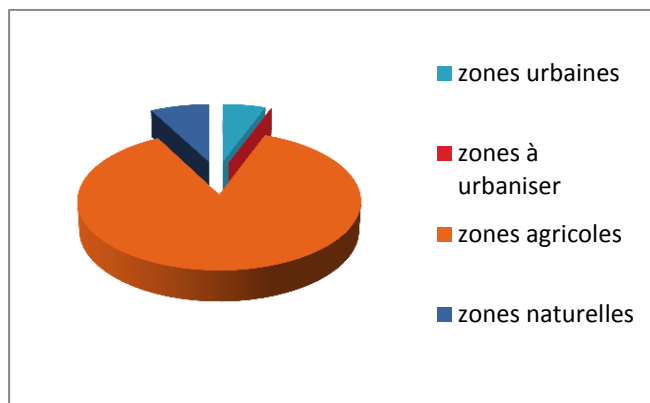
ZONES D'URBANISATION FUTURE	AU	01.79
Total		01.79

ZONES AGRICOLES	A	1255.80
	Ac	20.17
	Ah	02.65
Total		1278.62

ZONES NATURELLES	N	03.70
	Np	110.75
		114.45

Total de la commune : 1479 ha

Surfaces du PLU d'Aubiat



## 6 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Globalement, la mise en place du PLU d'AUBIAT se traduit par une diminution des zones agricoles.

- La Carte Communale désignait 1 402.43 ha en zone naturelle et agricole, soit près de 95% du territoire communal.
- Le PLU définit 1 275.97 ha de zone agricole (A et Ac), soit un peu plus de 86% du territoire.

La diminution opérée sur les zones agricoles s'explique de plusieurs façons :

### 1. La régularisation de certains états de fait.

✓ L'intégration en zone urbaine de jardins existants, non agricoles, situés en marge des bourgs.	
✓ L'identification en zone Ah au PLU des constructions isolées n'ayant plus de vocation agricoles.	02.65 ha

### 2. La création de nouvelles zones.

✓ La création de zones Ui et Ui*. La volonté communale est de soutenir le développement de Limagrain, de la plateforme de compostage et du commerce de paille. L'identification de ces zones réduit ainsi les terres agricoles de la commune. A noter cependant que l'activité de vente de paille reste liée à l'activité agricole.	07.71 ha
✓ La création d'une zone Ua au Nord du bourg d'Aubiat répondant à la volonté communale de maintenir les activités économiques existantes.	01.42 ha
✓ La création d'une zone d'urbanisation future AU à vocation Habitat, au Nord de Chazelles.	1.79 ha
✓ La mise en place d'une zone naturelle N, pour protéger le patrimoine architectural et paysager du bourg.	03.70 ha
✓ La reconnaissance et l'identification de zones naturelles par le PLU. Des zonages naturels stricts Np ont été mis en place sur le territoire communal afin de prendre en compte les espaces naturels, les trames bleues et vertes.	110.75 ha

Concernant les zones agricoles, une réflexion a été menée en collaboration avec les différents acteurs œuvrant pour la vocation agricole : la Direction Départementale des Territoires du Puy de Dôme, la Chambre départementale de l'agriculture du Puy de Dôme, et les agriculteurs présents sur le territoire communal.

A la suite de réunions, il a été convenu de la part de tous les acteurs, et d'un commun accord, de définir

- ✓ Des zones agricoles constructibles, sur lesquelles les bâtiments d'exploitation et la maison de l'agriculteur sont autorisés.

Les différents services n'ont pas jugé cette position incompatible avec la réglementation en vigueur.

Les zonages ont été réalisés en fonction de chaque exploitant, et, en concertation avec celui-ci.

- ✓ Des zones agricoles non constructibles, où toute construction est proscrite. La mise en place de cette zone marque la volonté de ne pas miter les espaces agricoles de bonne qualité, par de nouveaux bâtiments (L'entretien des bâtiments existants et leur reconstruction en cas de sinistre reste néanmoins possible). Cette mesure a un double objectif :
  - ☞ Ne pas « abimer » le paysage.
  - ☞ Conserver l'intégralité des terres cultivables, possédant une valeur agronomique majeure.

Il est à noter également que le PLU s'est attaché à définir des zones urbaines calées sur l'existant. **Les limites urbaines ont donc été définies au plus près du bâti existant.**

En conclusion, Le PLU a pris en compte et a cherché le plus possible, et dans la mesure des possibilités, à préserver les terres agricoles.

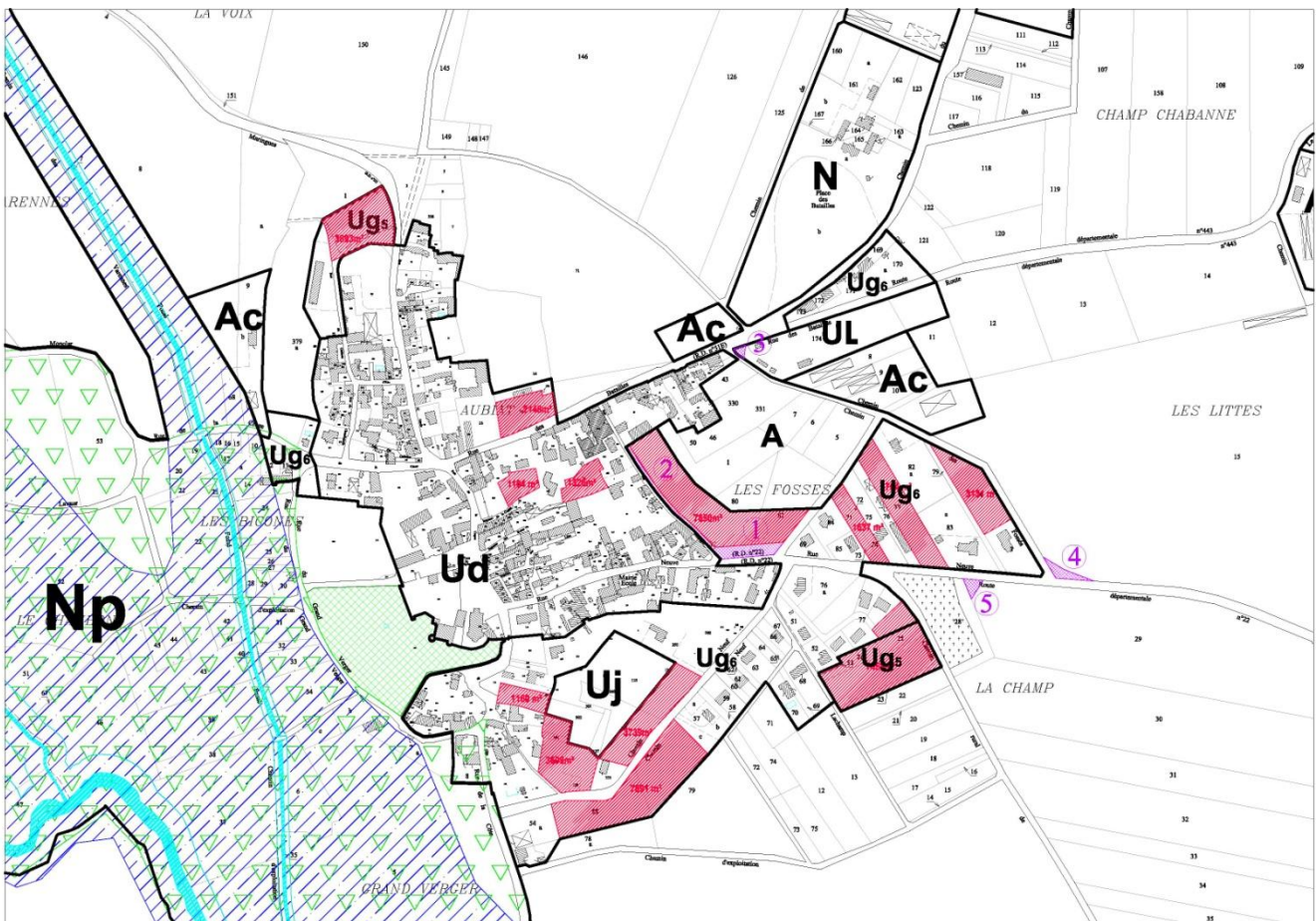
## 7 – ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL

### 7.1 – ESTIMATION DES POTENTIALITES URBAINES DEGAGEES PAR LE PLU

Une analyse des potentialités urbaines dégagées par le PLU a été réalisée. Elle permet d'identifier les zones libres constructibles à vocation d'Habitat correspondantes aux « dents creuses » situées à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

Les potentialités urbaines en zone Ud sont difficiles à appréhender. Les centres bourgs à l'urbanisme plutôt dense, sont considérés comme saturés à quelques exceptions près, et relèvent plutôt d'opération de renouvellement urbain, ce qui nécessite une étude au cas par cas.

#### 1/AUBIAT : Les potentialités urbaines sont estimées à 4.86 ha.



**2/ CHAZELLES : Les potentialités urbaines sont estimées à 5.70 ha.**

Dents creuses en Ud et Ug : 4.23ha

Dents creuses en AU : 1.79 ha

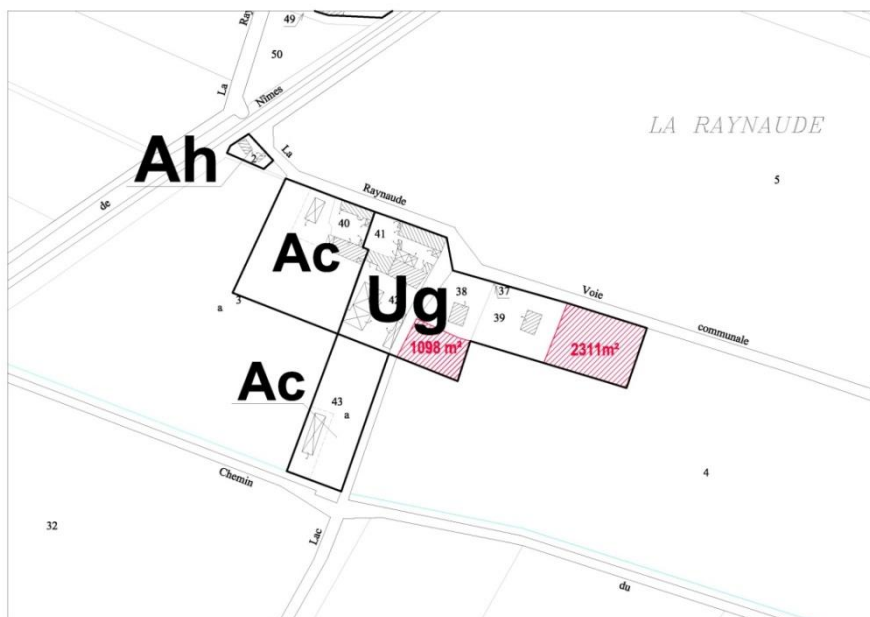




**3/ PERSIGNAT : Les potentialités urbaines sont estimées à 2.00 ha.**



**4/ LA RAYNAUDE : Les potentialités urbaines sont estimées à 0.34 ha.**



## 7.2 – ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL EN TERMES DE LOGEMENTS ET D'HABITANTS

---

### **Rappels selon les données INSEE (2011) :**

- la commune d'AUBIAT comptabilisait 820 habitants en 2007.
- 2.5 personnes/ménage

### **Note sur la méthode d'estimation :**

A partir des disponibilités urbaines a Vocation d'Habitat, une analyse des projections de développement est possible et permet d'avoir une estimation du nombre de logements et d'habitants. Un certain nombre d'indicateurs intervient dans la méthode d'estimation.

#### - **Le desserrement des ménages :**

Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2025 doivent prendre en considération le desserrement des ménages. Pour AUBIAT, on peut considérer que cet indicateur va perdre 1 point. Le nombre de personnes par ménage peut être estimé à 2.4 pour AUBIAT en 2025.

#### - **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 classés en zone U ou AU ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre.
- ✓ L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble complexifie la mise en œuvre des projets.

☞ Sur la commune d'AUBIAT, un taux de rétention de 50% a été retenu.

#### - **Concernant la surface moyenne des parcelles :**

La commune d'AUBIAT n'appartient à aucun SCOT. A ce titre, une surface de 1 000m<sup>2</sup> de terrain pour 1 logement individuel a été retenu.

**Diagnostic des surfaces disponibles (PLU) :**

- zone urbaine (Ud-Ug) : 114 483m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser (AU) : 17 967m<sup>2</sup>

**Total : 132 450 m<sup>2</sup>****Rétention foncière de 50% :**

- zones urbaines : 57 242m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser AU : 8 983 m<sup>2</sup>

➔ 66 225 m<sup>2</sup> réellement mobilisables**Rythme actuel de la consommation foncières estimée à 1 000m<sup>2</sup> par logement individuel.****Nombre de logements supplémentaires attendus : 66 logements**

soit 57 logements sur les zones urbaines Ud et Ug  
9 logements en zone d'urbanisation future AU

**Rappel: 820 habitants en 2007** (estimation 2011: 904 habitants)**Projections : les potentialités urbaines du PLU d'AUBIAT pourraient accueillir entre 158 et 164 habitants supplémentaires.****En 2025, la population communale pourrait avoisiner les 1 068 habitants.**

OPTION 1: sur la base d'une stabilité du desserrement des ménages de 2.5 pers/ménage :

- zones urbaines : 142 habitants
- zone à urbaniser : 22 habitants

OPTION 2: sur la base d'un desserrement des ménages de 2.4 pers/ménage:

- zones urbaines: 137 habitants supplémentaires
- zone à urbaniser: 21 habitants supplémentaires

**➡ Compatibilité avec le PADD :**

La commune souhaite ainsi maintenir sa population, et accueillir de nouvelles populations dans une démarche raisonnable. Elle envisage d'atteindre 1 100 habitants au maximum à l'horizon 2025.

Les estimations des potentialités urbaines dégagées par le PLU sont compatibles avec le nombre d'habitants souhaité.

Le PLH de la Communauté de communes Nord Limagne n'identifie pas d'objectifs précis pour la commune d'Aubiat.

**➡ Compatibilité avec les capacités d'assainissement :**

Le cabinet EGIS Eau travaille actuellement sur l'élaboration du schéma et du zonage d'assainissement. Le souhait de l'équipe municipale étant de réaliser une enquête publique conjointe avec le PLU.

Actuellement, les réflexions de zonage d'assainissement menées parallèlement au PLU apparaissent compatibles avec le zonage.

## 8 – MODIFICATIONS SUITE A ENQUETE PUBLIQUE / APPROBATION DU PLU

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 octobre 2012 au 17 novembre 2012, il s'avère que 34 observations ont été inscrites au registre d'enquête et 15 courrier ont été remis ou adressés au commissaire-enquêteur.

La commission communale d'urbanisme a retenu un certain nombre de ces observations, conformément aux vœux du commissaire enquêteur (voir en annexes le rapport du commissaire enquêteur).

Par ailleurs, des rectifications ont été apportées suite à l'avis des services de l'Etat et personnes publiques associées. Ces rectifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet. Elles concernent :

- des modifications au plan de zonage :
  - \* la rectification de l'indication « selon DIREN » par la précision « source DREAL ».
  - \* la transformation de la zone N du château en zone Ah plus adaptée à la vocation de ce secteur.
  - \* l'ajustement de la taille et du nombre des zones Ac aux besoins des activités agricoles existantes conformément aux vœux de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), de la chambre d'agriculture, des services de l'Etat et du commissaire enquêteur.
  - \* des ajustement à la marge, conformément aux souhaits du commissaire enquêteur.
- la rectification de données erronées ou non actuelles dans le diagnostic :
  - \* la réactualisation de l'analyse agricole à l'aide du Recensement Général Agricole de 2010,
  - \* la prise en compte du nouveau DDRM 2012 approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2012.
  - \* la suppression de tout élément nominatif sur la situation et les projets des agriculteurs, à la demande de la chambre d'agriculture.
- des modifications réglementaires, en particulier :
  - \* la reformulation des articles Ud6 et ud7 afin d'en accroître la compréhension et tenir compte des constructions existantes.
  - \* la possibilité pour les extensions de bâtiments, d'adapter la pente de toiture à l'existant (zones Ud, Ug, et A).
  - \* la clarification des articles 2 des zones Ua et Ui en ce qui concerne les constructions autorisées en cohérence avec le « chapeau introductif » et en fonction des destinations fixées par l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
  - \* Article Uj2 : la suppression de la mention « la redistribution parcellaire en lots à usage de jardin ». Le terme « fabriques » fait référence à de petits édicules d'aménagement de parcs et jardins du XVIIIè et XIXè siècle (kiosque, glacière, abri, colonne, pyramide, reconstruction d'éléments naturels et de ruines,...).
  - \* La clarification de l'article 6 des zones Ug et UL, avec notamment la suppression du terme « inaccessible aux véhicules » pouvant engendrer des difficultés lors de l'instruction des permis de construire.
  - \* La suppression des renseignements des articles 6 et 7 de la zone AU.
  - \* L'introduction d'une règle pour les constructions techniques autorisées en zone A.

\* Zone Ah : La précision d'une date de référence concernant le terme de « Surface de plancher initiale », en l'occurrence à la date d'approbation du PLU.

\* la suppression de toute référence à d'autres réglementations dans l'article Np.

\* La suppression de la zone N suite à la modification de zonage sur le secteur du château.

\* la modification de l'article Ac7 afin de ne pas bloquer l'extension des bâtiments agricoles situés à moins de 3m d'une limite séparative, conformément aux souhaits de la chambre d'agriculture.

\* la modification de la hauteur à l'égout de toiture pour les bâtiments agricoles afin de répondre aux impératifs techniques pour la création de certains bâtiments, conformément à la demande de la chambre d'agriculture.

\* la suppression du COS en secteur Ac afin de ne pas bloquer les projets des agriculteurs sur ces zones, conformément aux souhaits de la chambre d'agriculture.

- des modifications au niveau des servitudes d'utilité publique :

\* la suppression de la servitude PT3 attachée aux réseaux de télécommunication car le gestionnaire, bien qu'ayant été consulté, n'a fourni aucun élément.

\* le plan des servitudes fait l'objet de deux plans (Ouest et Est du territoire communal) afin que tout le territoire soit parfaitement lisible.

\* les réseaux d'eau et d'assainissement sont reportés sur le plan des servitudes.

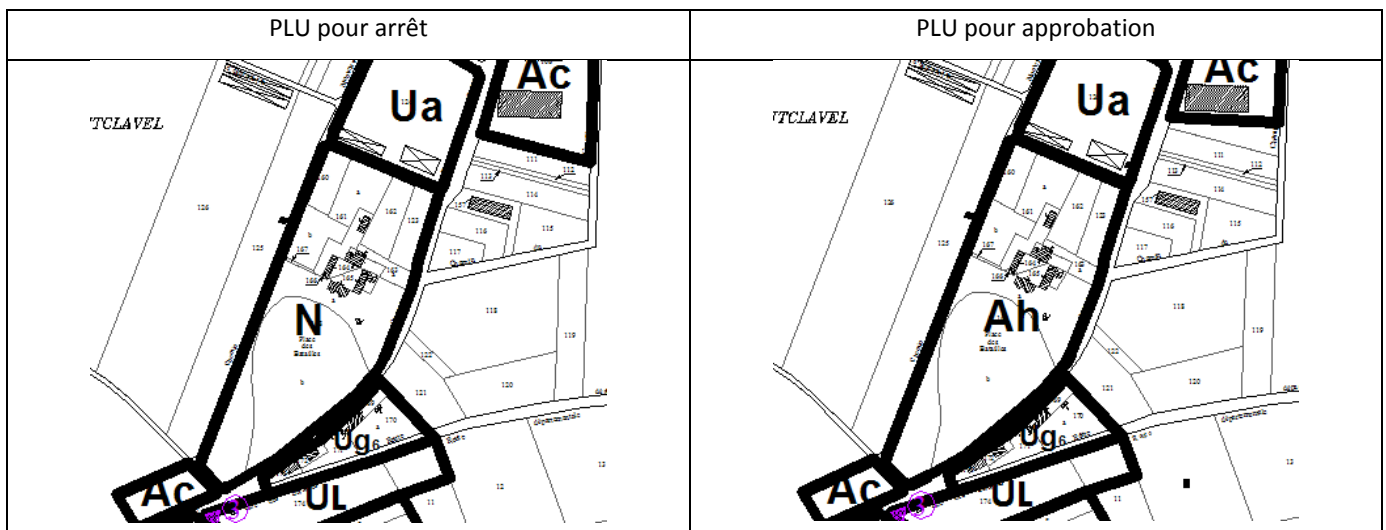
\* mention est faite sur le plan des servitudes que « *Seuls les tronçons de canalisation d'eau et d'assainissement sur les terrains privés constituent une servitude* ».

\* la modification du tracé de la servitude I4.

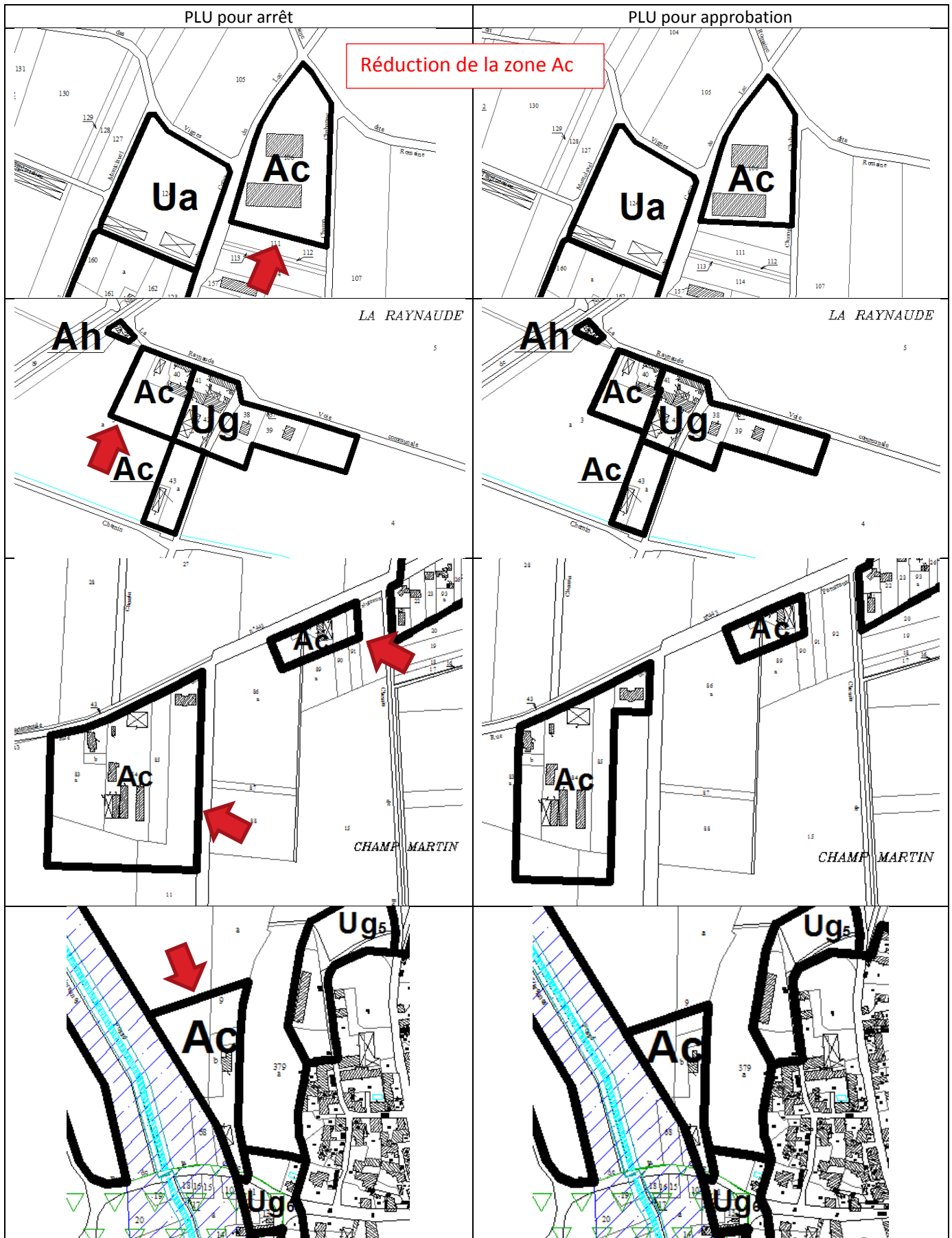
L'ensemble de ces modifications a permis l'évolution du règlement et du plan de zonage. Le tableau des surfaces a donc été modifié en conséquence.

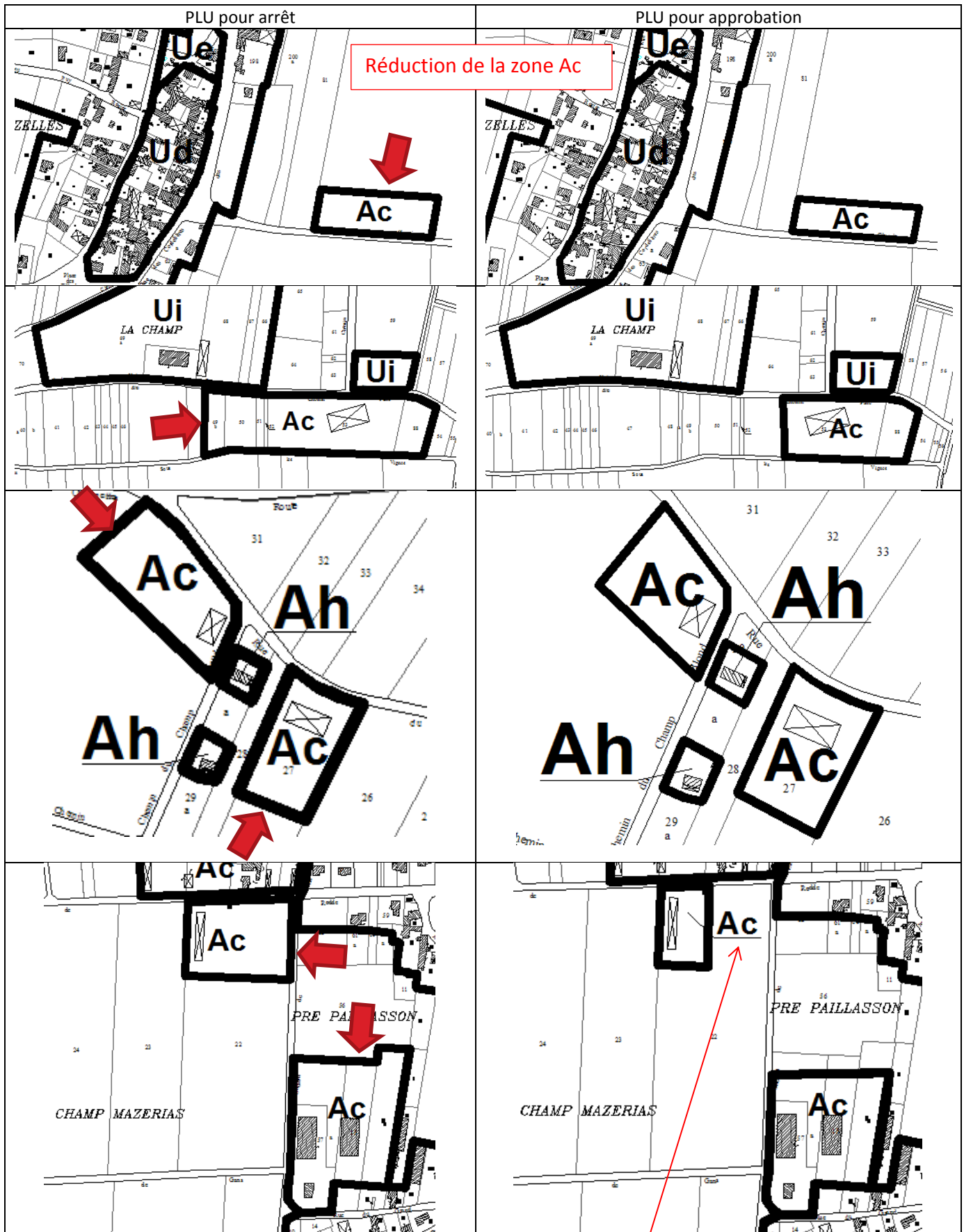
#### **MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN DE ZONAGE**

Conformément à l'article R123-8 du code de l'urbanisme, en zone N seules peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et celles nécessaires aux équipements collectifs ou de services publics. Ainsi, la zone N du château a été transformée en zone Ah, qui semble plus adaptée à la vocation de ce secteur. Seul secteur N du territoire communal, **le règlement de la zone N est donc supprimé.**



Conformément à l'avis des services de l'Etat, les zones Ac ont été réajustées en taille et leur nombre a été revu avec l'ensemble des agriculteurs afin de répondre aux stricts besoins des activités agricoles existantes.

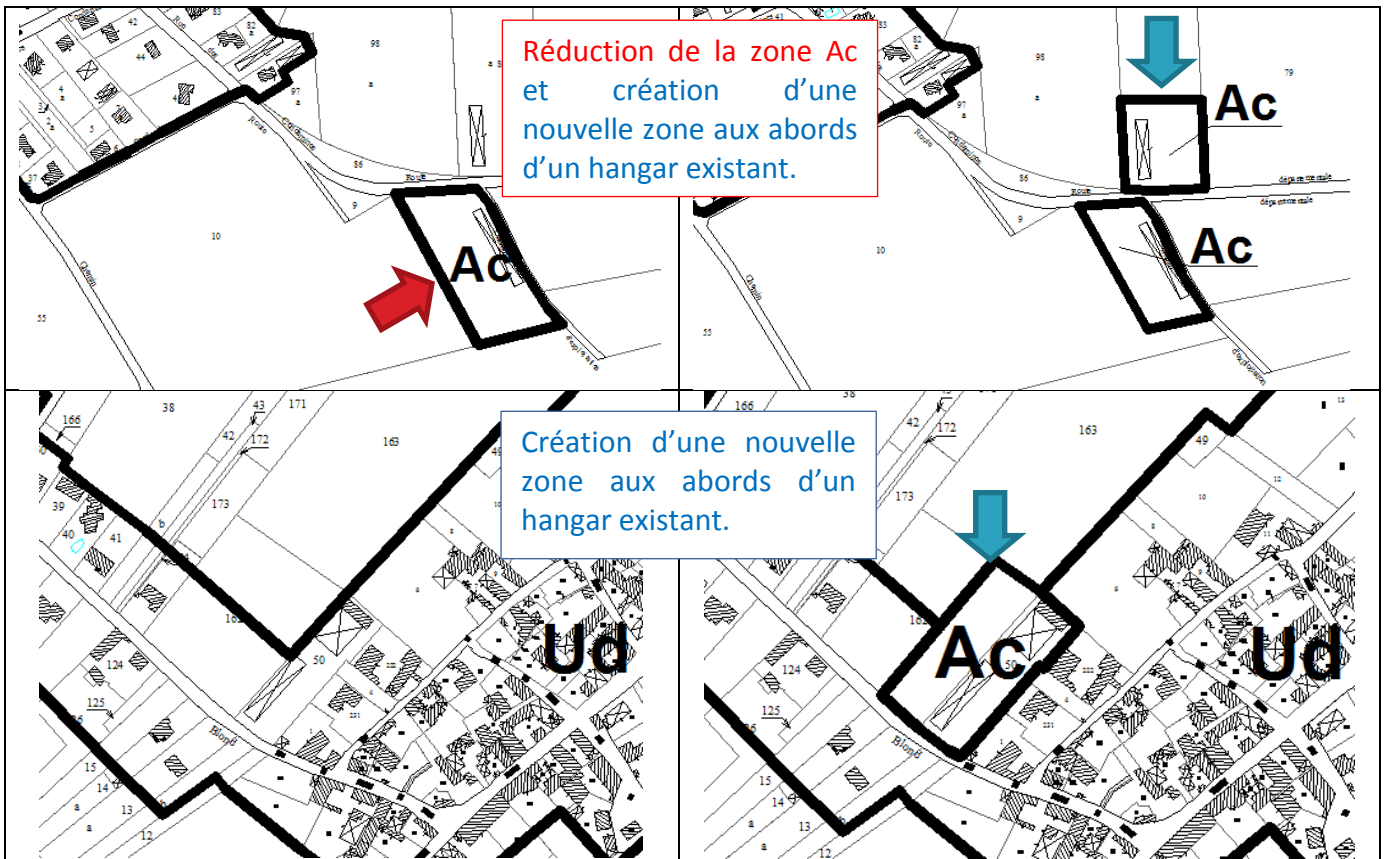




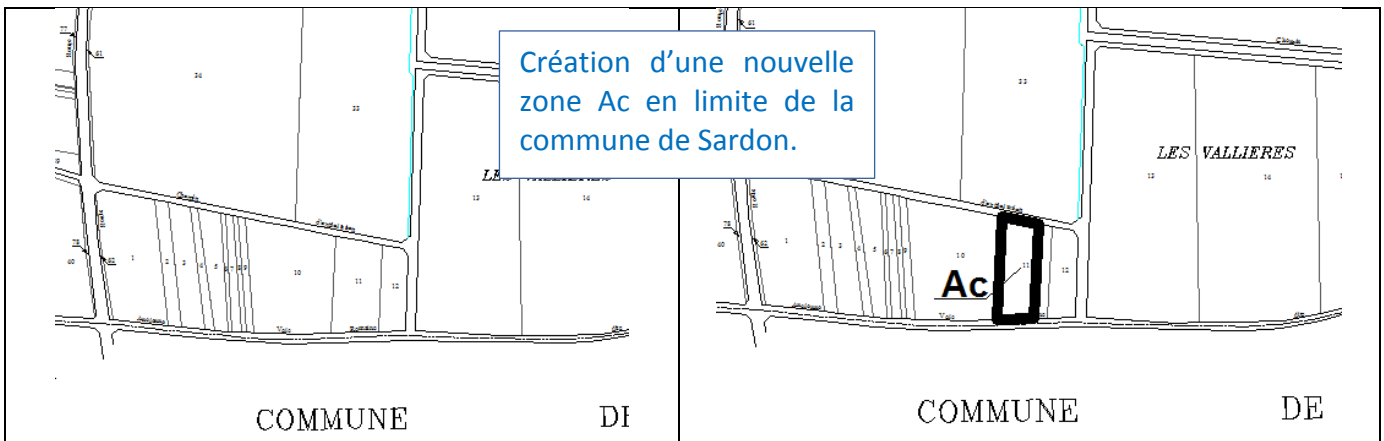
La réduction de cette zone fait également suite au repérage d'une cavité souterraine. Sa présence impose l'inconstructibilité du secteur (voir diagnostic pages 41 et 42).



De nouvelles zones AC ont également été zonées afin de conforter des secteurs où existent déjà des bâtiments agricoles.

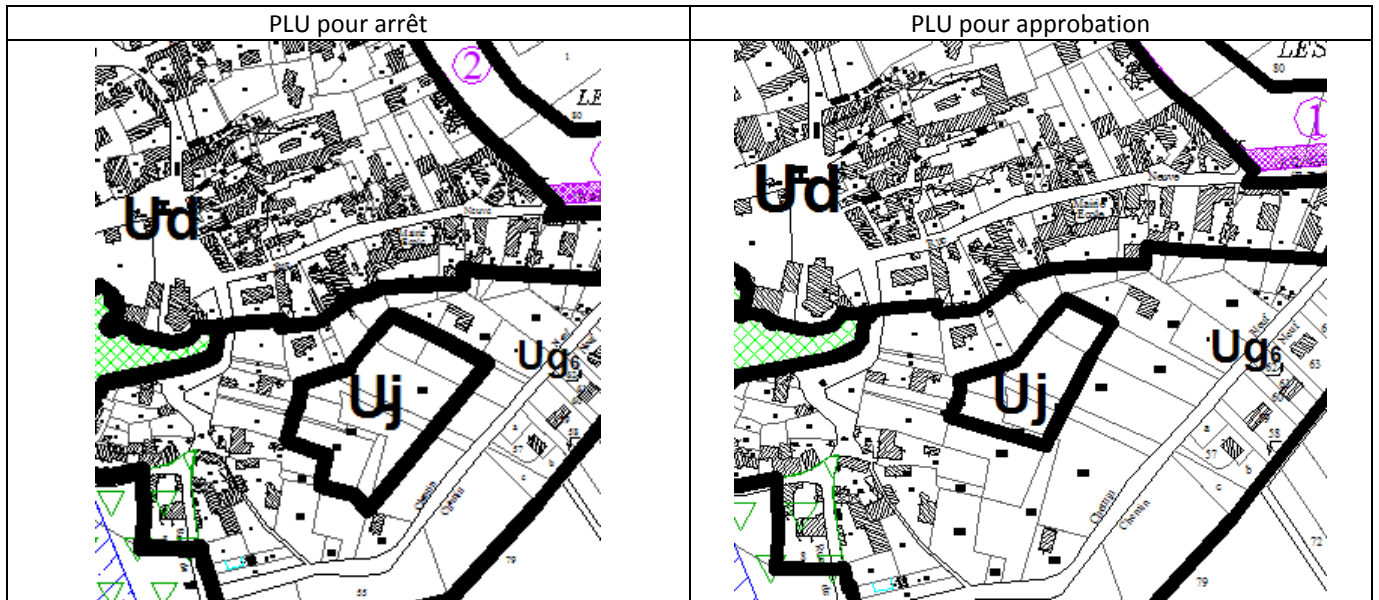


Une nouvelle zone Ac a également été créée en limite de la commune de Sardon afin de permettre la construction d'un hangar de stockage de paille dont le permis est en cours d'instruction.

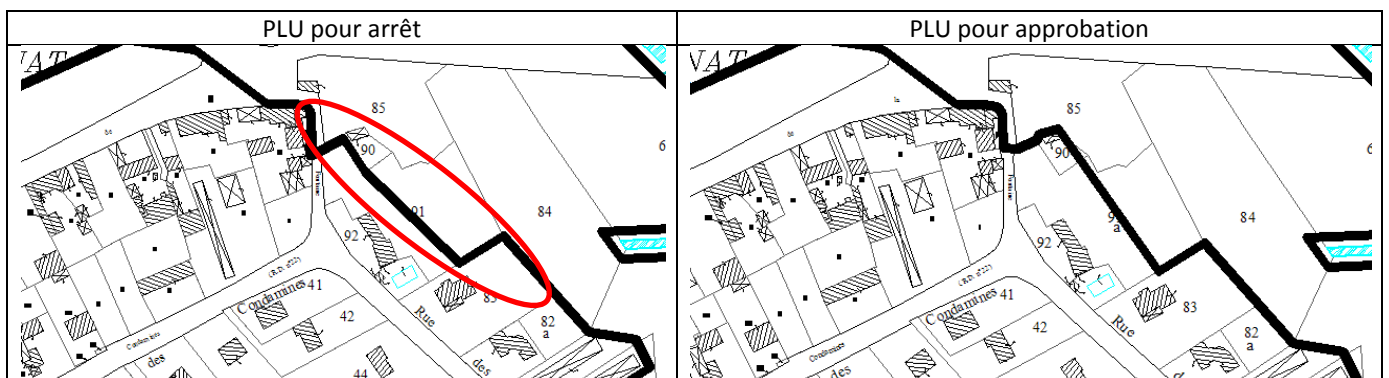


**Quelques modifications de zonage à la marge** des zones urbaines ont également été réalisées afin de répondre principalement à des états de fait. Ces modifications font suite à l'avis favorable du commissaire enquêteur sur ces ajustements.

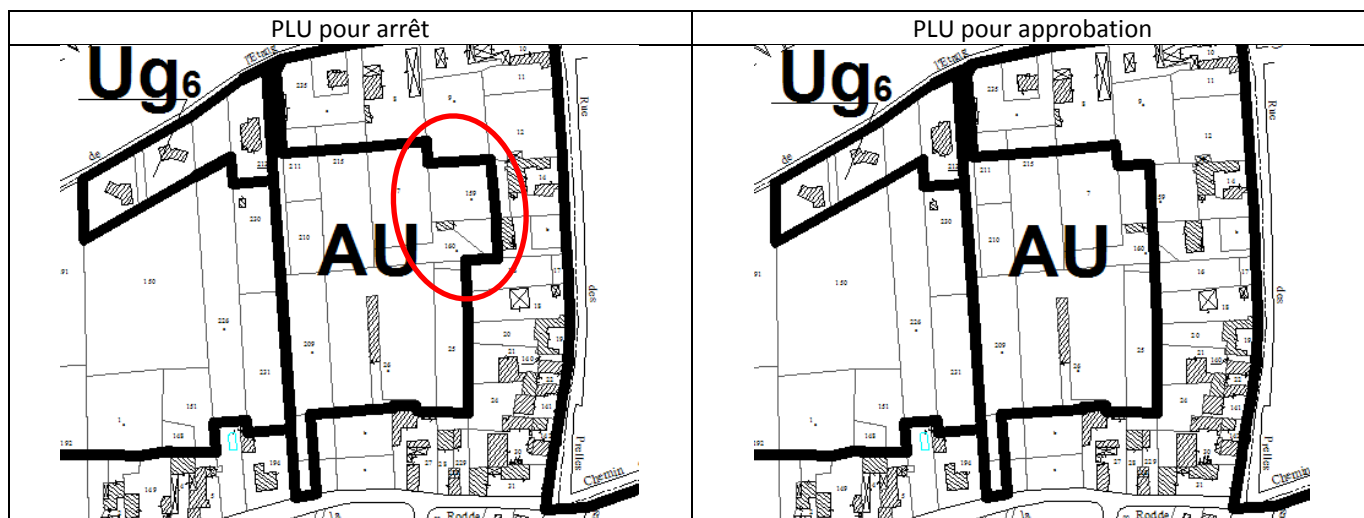
-La zone Uj est redéfinie dans ses limites afin de ne pas geler les terrains accessibles et facilement constructibles.



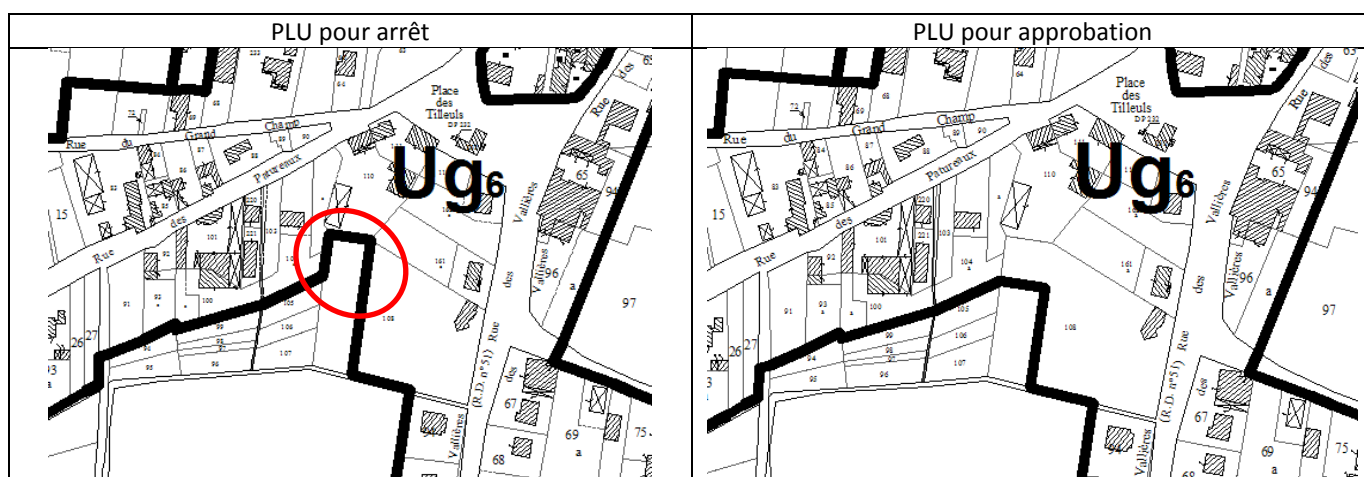
-La zone Ud de Persignat est légèrement étendue afin d'inclure un bâtiment existant. Cette extension de la zone Ud est de 615 m<sup>2</sup>.



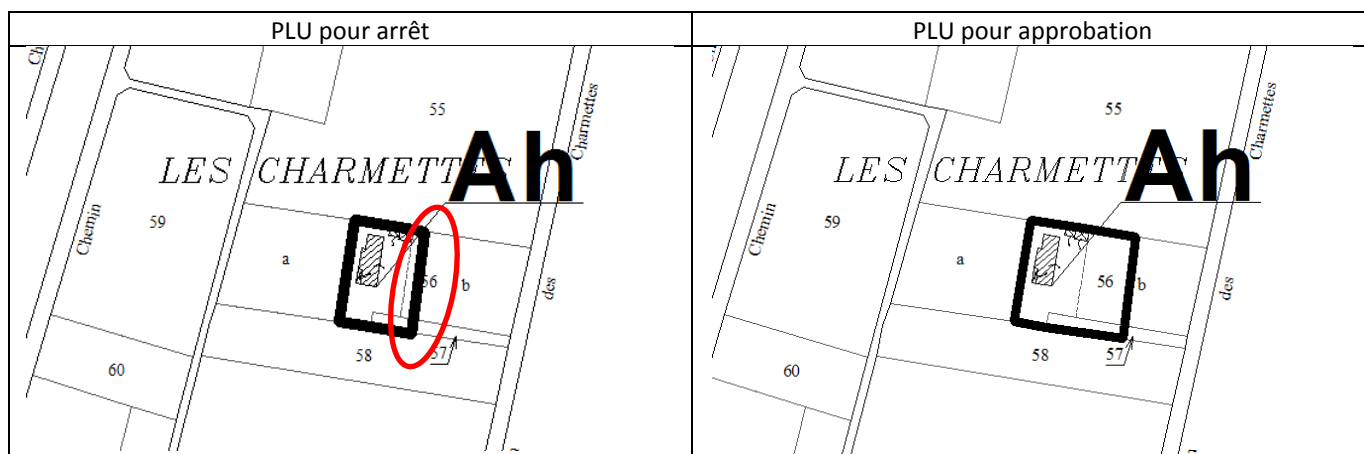
-Les limites de la zone AU de Chazelles sont redéfinies afin de tenir compte des constructions existantes sur les parcelles 159 et 160. Cette nouvelle délimitation induit une extension de la zone Ug de 1 034 m<sup>2</sup>.



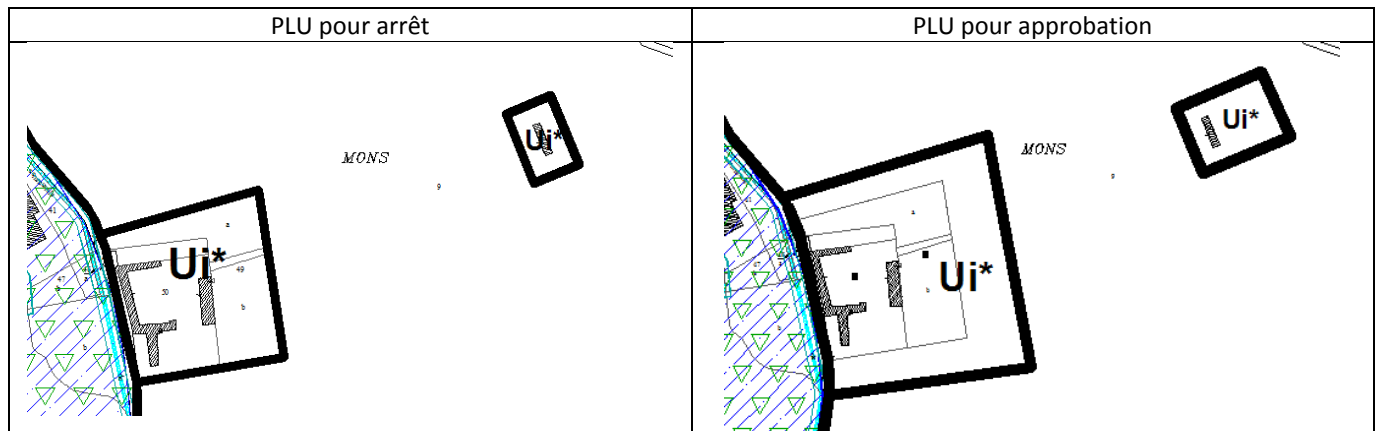
-Les limites de la zone Ug de Chazelles sont redéfinies afin de supprimer une enclave agricole qui apparaît difficile à travailler. Cette extension de la zone Ug est de 637 m<sup>2</sup>.



-Les limites d'une zone Ah lieu-dit « les Charmettes » ont été réajustées afin d'intégrer un petit bâtiment et une piscine n'apparaissant pas au plan cadastral. Cette extension de la zone Ah est de 651 m<sup>2</sup>.



-Les zones Ui\* définies aux abords du Domaine de Mons sont revues afin de répondre à la situation actuelle de ces bâtiments utilisés par Limagrain. En effet, le Domaine de Mons est devenu un centre de recherche agronomique renommé au plan international et en développement rapide. Les limites de zone apparaissent ainsi trop restreintes face l'évolution de l'activité. L'extension de la zone Ui\* est de 26 778m<sup>2</sup>.



Le tableau des surfaces a été modifié en conséquence.

### ZONAGE DU PLU

ZONES URBAINES	Ud	32.28
	Ug	40.70
	Ua	01.42
	Ue	00.42
	Ui / Ui*	10.39
	Uj	00.41
	UL	00.96
Total		86.58

ZONES D'URBANISATION FUTURE	AU	01.69
Total		01.69

ZONES AGRICOLES	A	1257.04
	Ac	16.53
	Ah	06.41
Total		1279.98

ZONES NATURELLES	N	03.70
	Np	110.75
		110.75

Total de la commune : 1479 ha

**9 – ANNEXES**

**ENQUÊTE PUBLIQUE  
SUR LE PROJET D'ÉLABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA COMMUNE D'AUBIAT**

La Commune d'Aubiat possède actuellement une Carte Communale approuvée par le Préfet du Puy de Dôme le 1<sup>er</sup> décembre 2005.

Elle a estimé qu'il était maintenant nécessaire de s'équiper d'un nouvel outil de planification de son territoire.

Des études préalables sur l'état actuel de l'environnement l'ont conduit à retenir les orientations générales de son Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

orientation n°1

préserver les paysages, l'environnement et la vocation agricole

orientation n°2

développer, accompagner l'évolution de la population, développer les activités économiques.

orientation n°3

aménager une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur.

Un projet de PLU a été construit et présenté aux habitants de la Commune au cours de 3 réunions publiques qui se sont tenues au mois de mars 2012. Un résumé a été rédigé pour le bulletin info de nos villages n° 13 de juin 2012

## CONSEIL MUNICIPAL

**RÉSUMÉ DU PROJET DE PLU APPROUVÉ AU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 30 MAI 2012***(La version complète est consultable en mairie ou sur le site Internet de la commune)*➤ **Les intentions du Plan Local d'Urbanisme**

Les évolutions apportées aux zonages poursuivent un double objectif :

- permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement du bourg et stopper l'extension périphérique ;
- définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières (zones d'urbanisation future AU) identifiées selon une logique d'économie de sols fidèle aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

L'objectif visé dans la définition des zones du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent.

➤ **Le zonage**

Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme

**Les zones U (urbanisées) :** 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.

Le PLU d'AUBIAT comprend 7 catégories de zone U :

- **Les zones 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.
- **Les zones Ug :** extensions périphériques du bourg dans lesquelles une densification bâtie est possible. La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.
- **La zone Ua** est une zone destinée notamment à l'installation d'une coopérative agricole de producteurs de plantes aromatiques et médicinales. (SICARAPPAM)
- **La zone Ui** est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).
- Le sous-secteur **Ui\*** concerne le Domaine de Mons et les activités de l'entreprise Limagrain.
- **La zone Ue** est destinée aux équipements d'intérêt public ou aux constructions d'intérêt collectif liées aux activités administratives, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs (école de Chazelles).
- **La zone Uj** est une zone de jardins où seuls les abris et les constructions horticoles sont autorisés.  
Le cadre de vie est un élément important pris en compte dans le projet du PLU. Bien que l'un des objectifs majeurs soit de stopper l'urbanisation linéaire et de tendre vers la densification du bourg, le projet de PLU vise à préserver et améliorer le cadre de vie de ses habitants. Ainsi, une zone de jardins a été repérée au PLU, située au sein de la zone Ug du bourg d'Aubiat, elle crée un « poumon vert » au sein de la trame bâtie.
- **La zone Ul** est essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités (ancien camping).
- **Les zones AU** (à urbaniser) la zone AU est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Elle sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture. Les constructions réservées à l'habitation y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction des orientations d'aménagement d'ensemble.

## CONSEIL MUNICIPAL

- **Les zones A (agricoles)** Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU comprend 2 catégories de zones A :

- **La zone A** - les seules utilisations du sol autorisées correspondent à l'exploitation agricole des terrains.
- Le sous-secteur **Ac** est une zone réservée à la construction des bâtiments d'exploitation nécessaires à l'activité agricole et/ou d'habitation des agriculteurs.
- **La zone Ah** est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

**Les zones N (naturelles)**

Secteurs naturels et forestiers 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, de l'existence de risques ou de nuisances.

Le PLU comprend 2 catégories de zones 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. Elle correspond au château de Montclavel et à son parc, particulièrement arboré. Cette zone N est définie afin de permettre la protection de ce site tout en lui offrant la possibilité d'être entretenu et de continuer à évoluer dans le temps dans la limite des dispositions réglementaires.
- **La zone Np** stricte dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée, seule l'extension mesurée des bâtiments existants pourra être envisagée.

### ➤ Les Espaces Boisés Classés

Les éléments végétaux présentant un intérêt environnemental et repérés au plan de zonage font l'objet d'un classement dans le cadre de la préservation des paysages, et de la mise en place des corridors écologiques (trame verte).

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus, et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### ➤ Les Emplacements Réservés

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

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

## ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### **-Désignation du Commissaire Enquêteur**

par décision du président du Tribunal Administratif du 12 septembre 2012, à la demande du Maire de la Commune d'Aubiat, a été nommé Commissaire Enquêteur :

Monsieur Joël ROSSI, professeur en retraite, demeurant 19 rue Viollet le Duc à CLERMONT-FERRAND (63000)

### **-Arrêté prescrivant l'enquête**

de Monsieur le Maire d'Aubiat le 27 septembre 2012

### **-Publicité**

Certifiée par Monsieur le Maire d'Aubiat le 8 novembre 2012

Affichage de l'avis d'enquête en mairie et dans tous les panneaux communaux.

Distribution dans toutes les boîtes aux lettres des habitants de la commune.

Courrier d'information à tous les pétitionnaires.

(personnes qui se sont manifestées lors des réunions préparatoires).

Annonces dans la presse locale :

La Montagne du 2 octobre 2012

Le Semeur Hebdo du 5 octobre et du 16 novembre 2012

### **-Constitution du dossier**

rédigé par SCP d'Architecture DESCOEUR F&C 49 rue des Salins  
63000 CLERMONT-FERRAND

approuvé par le conseil municipal d'Aubiat le 30 mai 2012

comprenant divers documents datés du 30 mai 2012

et transmis à la sous-préfecture de Riom le 19 juin 2012

référence 1.1 PADD

référence 1.2 Rapport de présentation tome 1 diagnostic et tome 2 le projet

référence 1.3 Plan format A1 Territoire communal

référence 1.4 Plan format A1 Les Villages

référence 1.5 Règlement d'urbanisme

référence 1.6 Secteur de plan de masse

référence 1.7 Annexes sanitaires

référence 1.8 Plan format A1 Réseau d'assainissement

référence 1.9 Plan format A1 Réseau d'eau potable

référence 1.10 Liste des servitudes

référence 1.11 Plan format A1 Plan des servitudes

référence 1.12 Liste des emplacements réservés

### **-Avis des personnes associées**

La Commune a reçu trois lettres qui ont été ajoutées au dossier soumis à enquête publique :

1-Avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA) du 19 juillet 2012 transmis le 27 juillet 2012 par le Préfet du Puy de Dôme.

2-Lettre du préfet du Puy de Dôme du 18 septembre 2012

Avis favorable avec réserves.



3-Lettre du Président de la Chambre d'agriculture du Puy de Dôme  
du 9 novembre 2012.  
Avis favorable avec réserves.

Après réception des lettres 1 et 2 le Maire de la Commune a constaté que l'économie générale de son projet de PLU n'était pas remise en cause par les personnes associées et que l'enquête publique pouvait se dérouler aux dates prévues dans son arrêté d'ouverture d'enquête du 27 septembre 2012 sans modifier le dossier d'enquête déjà approuvé par le Conseil Municipal le 30 mai 2012.

#### **-Consultation du public**

Le dossier d'enquête a été déposé en Mairie d'Aubiat, siège de l'enquête, du lundi 15 octobre 2012 au samedi 17 novembre 2012 inclus pour que les habitants puissent en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture de la mairie :

les lundi de 8h à 12h  
les jeudi de 14h à 18h  
les vendredi de 8h à 12h  
les samedi de 10h à 12 h  
(sauf jours fériés)

J'ai été présent en Mairie d'Aubiat

lundi 15 octobre 2012 de 8h à 12h  
jeudi 18 octobre 2012 de 14h à 18h  
jeudi 8 novembre 2012 de 14h à 18h  
samedi 17 novembre 2012 de 9h à 12h  
(ce jour là de 9h à 9h30 j'ai reçu deux personnes autour d'un café au bar du village en attendant l'ouverture des bureaux de la Mairie à 10h)

Le registre d'enquête ouvert et clôturé par mes soins, contient au total 34 observations écrites et il est fait mention des 15 lettres qui m'ont été adressées.

J'ai eu un contact téléphonique avec Monsieur Arnaud de SAINT JOUAN qui a tenu à commenter l'observation qu'il avait écrite sur le registre d'enquête.

### ANALYSE DES LETTRES ET OBSERVATIONS ET POSITION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### **Projet d'installation d'un élevage à Chazelles sur la parcelle YK 121 zonée Ac sur le projet de PLU**

observation 6 de Monsieur AURIER Stéphane propriétaire  
observations 1, 10, 21, 27 des riverains Monsieur HERRAIS François, Madame FAUGERE Corinne, Madame ROY Martine, Monsieur JAFFEUX Jérôme  
lettres 3 et 8 de Monsieur JAFFEUX Jérôme, lettre 9 de Monsieur ALBERT

Les habitants de Chazelles déjà affectés par les odeurs de deux établissements classés ne souhaitent pas être soumis à de nouvelles odeurs désagréables et autres nuisances provenant de l'installation d'un élevage à proximité du village.

Il se trouve que le propriétaire de la zone Ac dont il est question a déclaré par écrit sur le registre d'enquête qu'il n'avait pas l'intention de construire à cet endroit des bâtiments d'élevage.

Je considère que le projet d'élevage est abandonné et dans ces conditions je peux proposer à la Commune de réduire la surface de cette zone Ac et de l'adapter aux stricts besoins de l'agriculteur propriétaire.

#### **Différences entre le plan PLU et le plan cadastral**

observation 2 de Monsieur AURIER Pierre, observation 24 de Monsieur BERTEL, observation 32 de Monsieur et Madame LEYRIT Jean-Pierre

Ces différences sont très gênantes pour les habitants et je ne peux qu'encourager la Commune à utiliser tous les moyens dont elle dispose pour obtenir un accord entre les différents plans

#### **Problèmes posés par le projet de zonage Uj à l'intérieur de la zone Ud du bourg d'Aubiat**

observation 3 de Monsieur ESPINASSE André  
lettre 7 de Madame CAILLAUD

La Commune a souhaité que l'urbanisation future de la zone Ud d'Aubiat se développe au voisinage des voies de communication existantes et que le centre de la zone difficilement accessible soit maintenu en zone de jardin potager ou d'agrément.

Les propriétaires concernés par un zonage Uj ne sont donc pas pénalisés financièrement car à Aubiat les taxes foncières sont les mêmes que le terrain soit constructible ou non, en zone urbaine ou agricole.

Je trouve que ce projet de création d'une zone Uj est légitime cependant j'invite la Commune à bien examiner les limites de la zone et éventuellement les modifier pour ne pas geler des terrains accessibles et facilement constructibles.

#### **Parcelles voisines des zones urbaines, mais en dehors des zones urbaines**

observations 5 de Monsieur ESPINASSE Edouard, 8 de Mr et Mme FRADETAL René et Ginette, 11 de Monsieur BARDIN Gérard, 14 de Mr et Mme CORNET Guy, 15 de Monsieur MATHIVAT Guy, 16 de Madame ROCHE Jacqueline, 22 de Madame ROY Martine, 28 de Monsieur DUFOUR Fabrice  
lettres 4 de Madame MABRUT-LAMBOURDIN Danielle, 5 de Monsieur ESPINASSE Paul

La loi SRU du 13 décembre 2000 comporte une incitation à réduire la consommation des espaces non urbanisés et la périurbanisation (article L. 121-1-3)

Pour ce qui me concerne, je ne vois pas, parmi les arguments qui ont été présentés, de raison suffisante pour proposer à la Commune de modifier les zones urbaines de son projet de PLU.

#### cas de la parcelle YM 90

lettre 11 de Maître RAYNAUD Catherine

Dans le projet de PLU, la parcelle YM90 apparaît en zone agricole notée A et non pas N c'était le cas dans la Carte Communale.

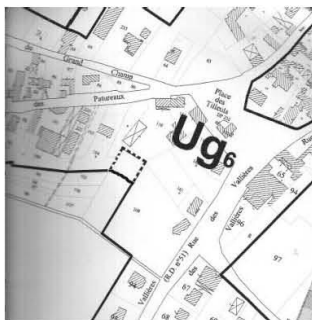
A mon avis, pour faciliter la rénovation d'un bâtiment "en mauvais état" la parcelle YM 90 peut être incluse dans la zone Ud toute proche.

J'attire l'attention de Madame RAYNAUD sur la situation des parcelles 91 et 92 citées dans sa lettre dont le zonage a été modifié par rapport à ce qui existait sur la Carte Communale.

cas de la parcelle AC 108 P

observation 29 de Mr et Mme DA SILVA  
lettre 1 de Monsieur DA SILVA Victor

La Carte Communale de 2005 avait déjà limité les possibilités de construction sur cette parcelle. Dans son projet de PLU, la Commune a proposé une surface constructible nettement plus grande (environ deux fois plus grande) mais d'après Monsieur DA SILVA ce n'est pas suffisant. Son argument de présence d'une ligne à moyenne tension n'est pas nouveau puisque cette ligne existait déjà quand il a acheté la parcelle.



Je trouve qu'il est normal, ici comme ailleurs, d'inciter les propriétaires à construire leurs nouvelles habitations au voisinage des voies de communication existantes. Je ne pense pas utile de proposer à la Commune de revenir sur son projet de zonage ; cependant, pour des raisons géométriques, afin d'éviter une enclave inutile, je lui propose de rectifier légèrement la zone comme indiqué sur le schéma ci-contre.

cas des parcelles 159 et 160 zonées en AU

observation 20 de Madame QUINET Myriam

Je propose à la Commune de revoir légèrement le périmètre de la zone AU qui ne devrait pas couper la propriété déjà construite de Madame QUINET

demande d'extension de la zone Ug de La Reynaude

observations 12 de Madame MARIETTE, 13 de Monsieur BAUSSARON René  
et 23 de Monsieur BAUSSARON Henri

Il est demandé une extension vers la voie de chemin de fer (est) qui à mon avis n'a pas lieu d'être pour toutes les raisons citées plus haut.

Il est aussi demandé une extension légère (15 mètres environ) vers l'ouest pour réaliser un partage équitable des biens de l'indivision BAUSSARON. Je propose à la Commune d'examiner cette deuxième demande avec bienveillance pour faciliter le règlement d'un problème de succession apparemment très complexe.

Cas de la sortie Nord du bourg d'Aubiat

Observation de Monsieur DUFOUR Patrice

Il est demandé de prolonger la zone Ug5 située à gauche de la route par une zone de même nature à droite de la route. Ceci pouvant être réalisé sans nuire à la forme compacte de la sortie Nord du bourg d'Aubiat.

Je constate qu'il existe des parcelles à droite qui n'ont pas accès à la route ce qui les empêche de figurer en zone urbaine, en particulier la parcelle 7 appartenant à Monsieur DUFOUR. Je demande cependant à la Commune d'examiner les limites de la zone Ug5, peut-être d'en limiter son étalement vers le Nord dans le but d'assurer une transition équilibrée entre les paysages agricoles et urbains dans cet endroit de son territoire.

#### **Contestation de l'utilité des réserves 1 et 2 prévues à Aubiat**

observation 7 de Mr et Mme BOULON Pierre  
lettres 2 et 13 de Monsieur REGIBAUD Alain

La Commune a souhaité réserver un espace pour aménager un parc de stationnement paysagé proche du centre bourg d'Aubiat. Il est prévu en complément l'élargissement de la rue des Carcailloux et la rectification du carrefour rue Neuve - rue du Chemin Neuf.

J'ai constaté que, les jours de semaine, les places de parking rue Neuve étaient déjà toutes occupées autour de l'ensemble Mairie – Ecole – Salle des Fêtes. Un encombrement qui ne pourra qu'augmenter dans le futur avec l'accueil de nouveaux habitants.

Je considère donc qu'il est normal que la Commune ait l'intention de prévoir l'avenir, d'autant plus qu'il s'agit de parcelles à urbaniser mais vierges pour l'instant de toute construction.

Il n'y aura pas de préjudice financier pour les propriétaires actuels car la Commune a pris soin de rectifier légèrement la limite de la zone urbaine de telle façon qu'en enlevant les surfaces réservées ils restent propriétaires des mêmes surfaces que celles qui étaient prévues dans la Carte Communale.

Il n'y aura pas non plus de trouble de jouissance compte tenu du caractère paysager de l'aménagement projeté sauf peut-être un blocage de l'accès à la voirie communale de certaines parties qui pourraient être créées par division des parcelles actuelles.

A mon avis, la Commune doit garantir aux propriétaires un accès continu à la rue des Carcailloux.

#### **Problèmes liés au changement de dénomination des zones entre la Carte Communale et le projet de PLU**

La Carte Communale ne comporte que deux zones C et N alors que la Commune, dans son projet de PLU a prévu, conformément au Code de l'Urbanisme, un zonage plus fin.

##### Cas de l'ancien terrain de camping à Aubiat

lettre 4 de Madame MABRUT-LAMBOURDIN Danielle

Actuellement, le terrain de camping d'Aubiat n'est plus en activité. Ce terrain était classé en zone C sur la Carte Communale. Pour la Commune ce classement devait permettre de construire des ouvrages d'amélioration du camping (blocs sanitaires, bâtiments d'accueil, ...)

Dans son projet de PLU la Commune a placé l'ex-terrain de camping en zone UL. Il s'agit d'un appel d'offres à la recherche d'un investisseur public ou privé qui pourrait installer dans cette parcelle une surface d'hébergement de loisir.

Je considère que cette volonté de la Commune est utile pour le développement du tourisme en Nord Limagne car il n'existe pas de projet du même type dans les communes voisines.

Cas de la propriété de Monsieur DIOT à la Reynaude  
observation 17 et lettre 12 de Monsieur DIOT Lucien André

Une partie de la propriété de Monsieur DIOT a été placée en zone C dans la Carte Communale et dans le projet de PLU la même surface est placée en zone Ah :

*“La zone Ah est une zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat existant pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère”*

Cette définition correspond bien à la situation de Monsieur DIOT et à part le changement de nom, je ne vois pas ce qui pourrait le gêner

Cas des autres zones Ah  
observations 9 de Madame JAFFEUX Aurélie et 13 de Monsieur BAUSSARON René

La volonté de préserver les constructions en zone Ah passe souvent par une demande d'augmentation de la surface de planchers actuelle. La Commune a prévu dans son projet de règlement une augmentation possible de 30 % ; les conseillers municipaux, eux, proposent 40 m<sup>2</sup> (lettre 15).

Grâce à cette modification, les demandes de Madame JAFFEUX et de Monsieur BAUSSARON se trouvent presque totalement satisfaites.

Je propose à la Commune de garder les deux possibilités d'extension 30 % ou 40 m<sup>2</sup> parce que je considère qu'il n'y a pas de différence à faire entre petites ou grandes zones Ah.

**Observation de Monsieur Arnaud de SAINT JOUAN**  
concernant le Domaine de Mons

1- Le nom de Limagrain (utilisateur actuel) ne devrait pas figurer dans le règlement du projet de PLU comme le souhaite Monsieur de SAINT JOUAN. Cela aurait pour effet de bloquer l'évolution des lieux.

2- Le Domaine de Mons est devenu un centre de recherche agronomique renommé au plan international et en développement rapide. Selon Monsieur de SAINT JOUAN la surface de la zone Ui\* prévue par la Commune est insuffisante pour permettre cette évolution.

Au Sud au-delà de la route du Cheix à Aubiat l'extension récente est restée en zone Np. Il s'agit pourtant de laboratoires de recherches actifs et nécessaires à l'activité du Domaine de Mons.

Au Nord, Nord-ouest les limites apparaissent aussi trop restreintes. Il apparaît nécessaire de réserver une grande zone en prolongement du Château de Mons. Cette zone comportait autrefois une grande allée bordée de deux rangées d'arbres reliant le Château à ce qui est actuellement la RD 2009

Je propose à la Commune de donner une suite favorable aux observations de Monsieur de SAINT JOUAN

concernant le Grand Verger

*“Le Grand Verger est constitué de trois bâtiments parmi les plus anciens d'Aubiat puisqu'ils datent du XVI<sup>e</sup> siècle ...Maintenir ces bâtiments en zone Np serait le rayer de l'histoire d'Aubiat”*

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a prévu d'autoriser la restauration des ruines dès lors que l'intérêt des bâtiments est reconnu (article L. 111-3). Je propose donc à la Commune d'examiner cette situation et de voir si les constructions du Grand Verger possèdent un intérêt architectural ou patrimonial suffisant pour justifier un changement de zone en vue de leur rénovation.

**Observation de Monsieur GUILLON**

Directeur du Développement Durable Groupe LIMAGRAIN  
observation 34 et lettre 14

*“Le groupe Limagrain est particulièrement concerné par le projet de PLU de la commune d'Aubiat en raison de son implantation historique sur la commune, qui remonte au milieu des années 60, avec l'installation de sa première station de recherche sur le domaine de Mons. Aujourd'hui notre présence réside à deux niveaux, avec d'une part des activités de recherche et développement localisées sur des parcelles appartenant à la Coopérative Limagrain, et d'autre part un centre de réception basé dans le Château de Mons...”*

*...Nous attirons votre attention sur la nécessité de préserver cet ensemble d'activités et leur potentiel de développement...”*

préservation de l'activité de recherche dans la propriété de la Coopérative Limagrain  
Il s'agit vraisemblablement d'un oubli. Ces bâtiments ont été construits avec un permis de construire sur un terrain légèrement surélevé à l'abri des inondations. Ils abritent à l'heure actuelle une intense activité de recherche et développement dans le domaine des semences.

projet de création d'un “Conservatoire du métier de semencier”

Il est nécessaire de prévoir une large zone entre le Château de Mons et la RD 2009 pour autoriser les activités de réception du public et de démonstration pédagogique. Il devrait être possible de retrouver dans cette zone l'ancienne allée d'accès au Château.

Je propose à la Commune de répondre favorablement aux demandes du groupe Limagrain compte tenu de la qualité des travaux qui sont effectués dans le domaine et de leur influence positive sur le dynamisme de la commune d'Aubiat et de l'ensemble de la région Auvergne.

A mon avis, une solution doit pouvoir être trouvée en créant une nouvelle zone Ax ou simplement en modifiant le règlement de la zone A

Je ne pense pas que le maintien demandé de l'irrigation dépende de la Commune ou de son PLU. A mon avis, il s'agit d'un réseau privé et cette demande doit être adressée au gestionnaire du réseau. Je trouve cependant que le nom du gestionnaire du réseau et le plan du réseau devraient figurer dans le dossier de PLU pour information. J'invite la Commune à faire en sorte qu'il en soit ainsi.

**Observations de Messieurs BARDIN et RELIER**

lettre 6 de Monsieur BARDIN Bertrand

observation 18 de Messieurs RELIER Michel et Sylvain

observation 19 et lettre 10 de Monsieur RELIER Michel

observation 31 de Monsieur RELIER Sylvain

Ces observations font partie du problème général des zones Ac.

Des points d'accord sont déjà possibles à trouver :

classement en zone Ac et non U de la propriété de Monsieur RELIER Michel à la limite du village de Persignat compte tenu de l'importance de son exploitation.

maintien des autres exploitations agricoles de Persignat en zone urbaine avec adaptation du règlement de zone (lettre 15 du maire d'Aubiat)

D'autres points doivent encore être discutés :

nécessaire limitation du nombre ou de la surface des zones Ac  
cas des exploitants revendiquant plusieurs zones Ac

conditions dans lesquelles un exploitant agricole professionnel peut installer sa maison d'habitation dans une zone Ac. (lettre 15 du maire d'Aubiat)  
lutte contre le vandalisme.

A mon avis il n'est pas possible d'autoriser sans condition la construction d'une habitation dans chaque zone Ac.

La Commune doit aussi établir une balance équilibrée entre les besoins des agriculteurs et la nécessaire conservation des paysages. Tout le monde a pu constater comme moi, que les constructions récentes à usage agricole sur le territoire communal sont extrêmement variées : hangars à paille métalliques et sans murs, hangars maçonnés à mi hauteur, hangars demi-lune, couleurs et matériaux de couvertures divers etc... Ce développement d'apparence anarchique doit être limité.

**Autres observations**

observations exprimant un accord avec le projet ou le déroulement de l'enquête

observation 4 de Messieurs LAURENÇON Jean et Michel

observation 26 de Monsieur BARDIN Stéphane, Maire d'Aubiat

observation 30 de Mesdames ROLIN Michèle et QUINET Eliane

demande d'information pour savoir quand la Commune a l'intention de procéder aux aménagements nécessaires dans la zone AU de Chazelles.

lettre 15 des Conseillers Municipaux

Je ne peux qu'approuver les propositions des Conseillers Municipaux qui vont dans le sens de l'amélioration de certains chapitres du projet déjà discutés au cours de l'enquête.

## CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La Commune a précisé ses intentions et rédigé son projet de PLU en respectant les lois et règlements en vigueur et notamment la loi SRU du 13 décembre 2000 (voir l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme)

Les points importants du projet sont :

- La limitation des zones urbaines tout en préservant l'accueil des nouveaux habitants
- La différenciation des zones agricoles en fonction de leur spécificité
- La matérialisation de zones naturelles pour préserver l'environnement et le cadre de vie
- Le maintien des possibilités de développement agricole ou industriel et commercial adapté aux dimensions de la Commune.

Le dossier mis à la disposition du public était complet et agrémenté de nombreux documents graphiques. Ce dossier, qui a pu apparaître volumineux et dense, a tout de même permis une bonne information du public qui a pu apprécier les conséquences du projet sur l'avenir de leur cadre de vie.

La Commune a tenu à faire participer ses habitants (réunions publiques préalables, annonce de l'enquête dans toutes les boîtes aux lettres en plus de la publicité légale, ...). De nombreuses personnes intéressées sont venues à la Mairie pendant l'enquête, elles ont été reçues dans des conditions matérielles très satisfaisantes. Une grande salle a été réservée et les plans du dossier ont été affichés au mur.

Parmi les observations recueillies, beaucoup vont contribuer à améliorer le projet actuel.

D'autres auteurs font état d'une inquiétude, voire d'un mécontentement concernant le devenir de leurs propriétés situées à proximité des villages mais en dehors des limites des zones constructibles. La Commune a pourtant construit ces limites sans exagération en respectant l'intérêt général et les dispositions de la Loi.

Le Maire de la Commune, conscient que des anomalies ou omissions avaient été faites lors de l'élaboration du document, a tenu à en informer rapidement le public. Les Conseillers Municipaux, au milieu de l'enquête, ont adressé au Commissaire enquêteur une lettre qui a été enregistrée au même titre que les autres observations du public.

Les personnes associées ont toutes émis un avis favorable avec toutefois différentes réserves dont une réserve importante demandant de *"réajuster la taille et le nombre des zones Ac aux stricts besoins des activités agricoles existantes"*

Une réunion pour clarifier la situation a été organisée en ma présence le mercredi 14 novembre 2012 avec le Maire, ses Conseillers et son architecte Monsieur DESCOEUR. Aujourd'hui, date de clôture de l'enquête publique la plupart des observations des personnes associées ont été ou vont être prises en compte. Reste à régler le problème des zones Ac

La Commune a souhaité procéder à leur réajustement en concertation avec les agriculteurs concernés. Il s'agit de faire le tri entre les projets à court terme indispensables pour maintenir ou développer leurs activités et ceux à plus long terme qui, s'ils se précisent dans l'avenir, pourront toujours justifier une demande de révision simplifiée du PLU.



Après analyse du dossier d'enquête, des lettres des personnes associées et des observations et lettres enregistrées sur le registre d'enquête le Commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de PLU de la Commune d'Aubiat arrêté au 30 mai 2012

Cet avis est assorti des recommandations suivantes :

-Etablir une balance équilibrée entre les projets des agriculteurs et le nécessaire réajustement des zones Ac de manière à obtenir une solution acceptable par tous.

-Ajouter au dossier les documents demandés par les services de la Préfecture (liste des servitudes publiques eau et assainissement, plan des souterrains connus à Chazelles, ...)

-Prendre en compte les observations et propositions faites par le public ou les personnes associées et qui sont apparues opportunes aux yeux du Commissaire enquêteur.

-Apporter au projet de PLU les corrections matérielles qui s'imposent.

A Clermont-Ferrand le 5 décembre 2012  
Joël ROSSI Commissaire enquêteur