

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.2

Commune de

**LUSSAT**

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 23.02.2009

#### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 11 mai 2012

#### APPROBATION

Délibération du conseil municipal du 4 juin 2013

#### MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCM du 02/03/2015
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...



## SOMMAIRE

### TOME 2 - RAPPORT DE PRESENTATION – LE PROJET DU PLU DE LUSSAT

|                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <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 / Justifications réglementaires</u><br>3.1 - Le PLU distingue 4 types de zones conformément au code de l'urbanisme :<br>3.2 - Les intentions du PLU<br>3.3 - Les différences de classification des zonages entre POS et PLU | 6  |
| <u>4 - Evolution et explication du zonage du PLU</u><br>4.1 - Le bourg de Lussat<br>4.2 - Le village de Lignat<br>4.3 - La cote de Lignat<br>4.4 - La Motte<br>4.5 - Le Piage<br>4.6 - Le cours d'eau de Guelles                                    | 39 |
| <u>5 – Bilan des surfaces</u>                                                                                                                                                                                                                       | 60 |
| <u>6 – Analyse de la consommation des espaces agricoles</u>                                                                                                                                                                                         | 61 |
| <u>7 – Estimation des capacités d'accueil</u><br>7.1 - estimation des potentialités urbaines dégagées par le PLU<br>7.2 - estimation des capacités d'accueil en termes de logements et d'habitants                                                  | 63 |
| <u>8 – Approbation du PLU</u>                                                                                                                                                                                                                       | 69 |
| <u>9 - Annexes</u>                                                                                                                                                                                                                                  | 73 |



# 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 LUSSAT 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 de LUSSAT se définit en 3 orientations :

| <b>Orientation n°1</b><br><b>PRESERVER</b><br><b>Les paysages,</b><br><b>l'environnement et la</b><br><b>vocation agricole</b>                                                       | <b>Orientation n°2</b><br><b>DEVELOPPER</b><br><b>Accompagner l'évolution de</b><br><b>la population</b><br><b>Développer les activités</b><br><b>économiques</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Orientation n°3</b><br><b>AMENAGER</b><br><b>Une image du territoire et</b><br><b>un cadre de vie mis en</b><br><b>valeur</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● Protéger les paysages et les espaces naturels</li> <li>● Préserver et Maintenir une activité agricole sur le territoire communal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée</li> <li>● Promouvoir une politique de l'habitat adaptée aux différents besoins de population et aux exigences environnementales.</li> <li>● Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables</li> <li>● Conforter l'activité économique</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● Valoriser l'image du territoire</li> <li>● Aménager le cadre de vie</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 de LUSSAT.

**La commune de LUSSAT disposait d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1991. 4 Modifications ont été réalisées en 1997, 1999, 2000 et 2010.**

**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. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'a été ouverte. La commune conserve les zones d'urbanisation future qu'elle avait déjà en réserve foncière. Les rares ouvertures réalisées concernent essentiellement des régularisations.
- Une zone d'urbanisation future à vocation économique a été retenue.
- La matérialisation de la trame bleue et verte du ruisseau de Guelles.

## 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 de LUSSAT comprend 4 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 ;

#### Justifications réglementaires

| Articles du règlement de la zone                  | Justifications des règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol | 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 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Articles Ud1 et 2</b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux professionnels sous réserve d'être à usage artisanal, commercial ou de services.</li> </ul> | <p><i>particulières fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine.... 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. <b><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></b></i></p> <p><i>En Ud, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles et des constructions à usage agricole.</i></p> <p><i>Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques. A ce titre, l'implantation des installations classées est interdites au regard des nuisances et des risques qu'elles pourraient générer.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine dense.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé en centre urbain, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé en centre urbain, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ud. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>De plus, la configuration des centres bourgs, l'étroitesse des parcelles et l'implantation des constructions à l'alignement rendraient impossible la réalisation d'une rampe d'accès au garage.</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.</i></p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> | <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles Ud3 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>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, 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><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ud5</b></p>                                                | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><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 compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée.</i></p> <p><i>Spécificité pour certaines constructions, notamment celles ne respectant pas la règle et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.</i></p> <p><i>Rue du Bac, le règlement du POS est repris afin de conserver une logique d'implantation dans le temps.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article Ud7</b></p>                          | <p><i>Dans le centre ancien, mitoyenneté et retrait 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.</i></p> <p><i>Les exceptions sont données pour les extensions de bâtiments ne respectant pas la règle afin</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                 | <i>de ne pas les pénaliser.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><b>Article Ud8</b> | <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><br><i>Par ailleurs, le cas se retrouve très minoritaire, car les terrains restent petits en zone Ud.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Emprise au sol des constructions</b><br><br><b>Article Ud9</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><br><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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hauteur maximale des constructions</b><br><br><b>Article Ud10</b>            | <i>En centre bourg, doté d'un bâti ancien élevé, la hauteur maximum est portée à 12m au faîtage afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des rues.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article Ud11</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 selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités.</i><br><i>Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement (bardage).</i><br><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> <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 (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> <i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i><br><i>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i> |
| <b>Normes de stationnement</b><br><br><b>Article Ud12</b>                       | <i>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.</i><br><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées à 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure à 50m<sup>2</sup> et 2 places pour ceux d'une surface supérieure à 50m<sup>2</sup>.</i><br><i>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.</i><br><i>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</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                     | <i>pénalisée par une obligation de « faire un garage ».</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Espaces libres et plantations</b><br><b>Article Ud13</b>         | <i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i><br><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i><br><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement 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)</b><br><b>Article Ud14</b> | <i>Les terrains étant souvent très petits, et la volonté politique étant de densifier au maximum, il n'a pas été fixé de COS.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

- ✓ **Les zones Ug** : extensions périphériques des villages 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. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et aux hameaux.

#### Justifications réglementaires

| Articles du règlement de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Justifications des règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b><br><br><b>Articles Ug1 et 2</b><br><br><b><u>SONT INTERDITS</u></b><br>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.<br><br>- L'ouverture et l'exploitation de carrières<br><br>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs<br>- L'implantation d'habitations légères de loisirs<br><br>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts | <i>Pour conserver à ces secteurs leur caractère résidentiel dans un cadre bâti de qualité et riche en diversité architecturale et en qualité des espaces non bâtis, en particulier leurs plantations et leurs parcs et jardins, seules les vocations d'habitat, d'artisanat et de services sont autorisées.</i><br><br><i>Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques. A ce titre, l'implantation des installations classées est interdites au regard des nuisances et des risques qu'elles pourraient générer.</i><br><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ug, ce qui n'est pas le but recherché.</i><br><br><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine d'habitat.</i><br><br><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ug, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i><br><br><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ug, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les locaux professionnels sous réserve d'être à usage artisanal, commercial ou de services.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ug. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</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><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ug5</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p><b>Implantation des constructions</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m ou 3m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Le</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article Ug6</b></p>                                              | <p><i>règlement du POS est repris par le règlement PLU afin de conforter une logique d'implantation. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</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 soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'1m.</i></p> <p><i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié à une altitude supérieure à celle du niveau de la voie.</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>La règle est assouplie pour les extensions de constructions existantes sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.</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 les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives, 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. Il est partiellement compensé 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 8m au faîtage, ce qui correspond à un R+1+ combles et répond aux constructions existantes sur la zone.</i></p> <p><i>Cette hauteur est abaissée à 4m en limite de propriété afin de conserver une qualité paysagère et architecturale des limites de parcelles ne créant pas d'ombres portées trop marquées d'une parcelle sur une autre.</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>- <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</i></li> </ul> |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p><i>d'architecture adopté.</i></p> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.</i></p> <p><i>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i></p>                                                                                                                                                                |
| <p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ug12</b></p>               | <p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux données INSEE sur le nombre moyen de véhicules par foyer.</i></p> <p><i>Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m<sup>2</sup> de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.</i></p>                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ug13</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.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement 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 Ug14</b></p> | <p><i>Afin de tenir compte du caractère « ouvert » de la zone Ug, un COS de 0.40 est imposé aux constructions à usage d'habitation. Il est porté à 0.50 pour les activités afin d'assurer une densité plus forte.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

- ✓ **La zone Ua** est une zone insuffisamment équipée dont l'urbanisation sous forme d'équipements liés à l'entretien et à la sécurité de la route est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement.

#### Justifications 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><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <p>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</p> <p>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</p> <p>- L'implantation</p> | <p><i>La zone Ua est réservée exclusivement à l'implantation d'équipements liés à l'entretien et à la sécurité de l'autoroute.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ua, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>d'habitations légères de loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> <li>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations liées à l'entretien et à la sécurité de la route.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ua, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ua. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont.</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></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.</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><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec 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</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article Ua5</b>                                                                                  | <i>dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br><b>Article Ua6</b>               | <i>Le principe retenu est celui de l'implantation avec un recul (5m ou 10m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public et assurer le stationnement.<br/><br/>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié à une altitude supérieure à celle du niveau de la voie.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br><b>Article Ua7</b> | <i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées à l'usage exclusif de l'autoroute, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul. La possibilité de venir en limite permet de préserver les parcelles en vue d'extensions futures, d'optimiser l'espace et d'éviter les surfaces résiduelles. Toutefois, si un recul est observé, il est porté au minimum à 5m afin de permettre entre autre un passage de véhicules autour des bâtiments pour des raisons de sécurité et le paysagement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br><b>Article Ua8</b>                 | <i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles et en particulier les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives et des voies, représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ua.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Emprise au sol des constructions</b><br><br><b>Article Ua9</b>                                   | <i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Hauteur maximale des constructions</b><br><br><b>Article Ua10</b>                                | <i>La hauteur maximum est portée à 12m au faîtage afin de laisser une latitude qui apparaît suffisante pour l'ensemble des équipements pouvant être nécessaires à la gestion de l'autoroute.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article Ua11</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, les couvertures et les façades.<br/><br/>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.<br/><br/>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 :<br/><br/> <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> </i> |

|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <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 et pérennes.</p> <p>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</p>             |
| <p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article Ua12</b></p>               | <p>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU demande à ce que le stationnement soit assuré en-dehors des voies publiques pour des raisons de sécurité.</p> <p>La norme minimale fixée est de 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher construite.</p>                                                                                                                                                                                   |
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article Ua13</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 : masque végétal en accompagnement des citernes, 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 Ua14</b></p> | <p>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 direct avec la gestion de l'autoroute.</p>                                                                                                                                                                              |

- ✓ **La zone Ue** est une zone réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.

#### Justifications 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 Ue1 et 2</b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <p>- Toutes activités relevant du régime des installations classées</p> | <p><b>La zone Ue</b> est une zone destinée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités administratives, commerciales, culturelles, sportives, touristiques et de loisirs.</p> <p>Cette zone Ue concerne les secteurs de la salle polyvalente et du cimetière (et de son extension).</p> <p>A ce titre, ne sont autorisés que les travaux d'aménagement ou d'équipements permettant de faciliter l'accès du site aux personnes, ainsi que toutes constructions liées aux équipements ou activités autorisées et les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> <p>Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques. A ce titre, l'implantation des installations classées est interdites au regard des nuisances et des risques qu'elles pourraient générer.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> </ul> <p>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</p> | <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ue, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ue. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i></p> |
| <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.</li> <li>- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs : administratifs, culturels, sportifs, touristiques ou de loisirs.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><i>La volonté communale est de permettre aux bâtiments existants de continuer de vivre, tout en restant sur la vocation définie de la zone.</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont.</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</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</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Articles Ue3 et 4</b>                                                                            | <p><i>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 sont demandés à des fins de protection des usagers.</i></p> |
| <b>Caractéristiques des terrains constructibles</b><br><br><b>Article Ue5</b>                       | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br><b>Article Ue6</b>               | <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'1m.</i></p> <p><i>Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié à une altitude supérieure à celle du niveau de la voie.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br><b>Article Ue7</b> | <p><i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul (minimum 5m).</i></p> <p><i>Ce recul garantit une largeur suffisante pour le passage des véhicules, y compris de secours, pour accéder à l'ensemble de la parcelle et des bâtiments tout en permettant de maintenir le caractère paysager de la zone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br><b>Article Ue8</b>                 | <p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles et en particulier les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales et de la voie, représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue.</i></p> <p><i>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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Emprise au sol des constructions</b>                                                             | <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <b>Article Ue9</b> |  |
|--------------------|--|

|                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Hauteur maximale des constructions</b><br><br><b>Article Ue10</b> | <p><i>La hauteur maximum est portée à 12m au faîtage, principalement en raison des possibilités données de réaliser des constructions à usage sportif ; certaines disciplines nécessitant une hauteur sous plafond importante (basket par exemple).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article Ue11</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>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i></p> |
| <b>Normes de stationnement</b><br><br><b>Article Ue12</b>            | <p><i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement :</i></p> <p><i>2 places par logement, ce qui correspond aux données INSEE sur le nombre moyen de véhicules par foyer.</i></p> <p><i>1 place pour 25m<sup>2</sup> de plancher pour les autres constructions.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Espaces libres et plantations</b><br><br><b>Article Ue13</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 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) Article Ue14</b>            | <p><i>Un COS à 0.50 est demandé pour les activités afin d'assurer une densité forte.</i></p> <p><i>Cependant, il est fixé à 0.30 pour les autres constructions (comme les habitations par exemple) afin de respecter le caractère « ouvert » de ces zones situées en entrée de bourg.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

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

Justifications 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 Ui1 et 2</b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> <li>- Toutes constructions à usage d'hébergement collectif ou d'habitat individuel.</li> <li>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions sous conditions d'être à usage d'activités artisanales, secondaires et tertiaires (bureaux et services).</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles</li> </ul> | <p><i>La zone Ui est une zone destinée à l'implantation d'activités artisanales, secondaires et tertiaires, y compris les constructions à usage d'habitation en lien avec l'activité et sous réserve d'être intégrées aux bâtiments d'activités.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ui, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ui, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ui. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>La vocation de la zone n'est pas compatible avec l'habitat si elle n'est pas liées au gardiennage ou à la direction des activités autorisées.</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont.</i></p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes ou aux biens.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements sous conditions d'être intégrées aux bâtiments d'activités.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><i>Les activités autorisées de la zone peuvent nécessiter une présence humaine continue. A ce titre, les locaux d'habitation liés au gardiennage ou à la direction sont autorisés. Cependant, cette autorisation est conditionnée par l'obligation d'intégration de cet habitat aux bâtiments d'activités. Cette obligation permettra également de s'assurer à terme de la non-utilisation du logement sous un autre caractère d'habitat non compatible avec la vocation de la zone (lotissement de maisons individuelles).</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</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 sont demandés 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'1m.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul (minimum 5m).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>séparatives</b><br><b>Article Ui7</b>                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><b>Article Ui8</b> | <i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles et en particulier les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales et de la voie, représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ui.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Emprise au sol des constructions</b><br><b>Article Ui9</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><br><b>Article Ui10</b>                | <i>La hauteur maximum est portée à 12m au faîtage, ce qui correspond à la moyenne des constructions déjà existantes sur la zone.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><b>Article Ui11</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>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i></p> |
| <b>Normes de stationnement</b><br><b>Article Ui12</b>                           | <p><i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement.</i></p> <p><i>Afin d'optimiser la sécurité, il est demandé à ce que les aires de stationnement des véhicules du personnel soit aménagées distinctement des aires de stationnement des véhicules de livraison et de service.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Espaces libres et plantations</b><br><b>Article Ui13</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.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti), interdiction des dépôts à l'air libre et des dispositifs publicitaires dans les marges de recul paysagées.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                                                               |                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Possibilité d'occupation du sol</b><br><b>(COS)</b><br><b>Article Ui14</b> | <i>Un COS à 0.50 est demandé pour les activités afin d'assurer une densité forte.</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

## ■ Les zones AU (à urbaniser)

« Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

**Le PLU comprend 3 catégories de zones AU :**

- ✓ **La zone AUg** est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Elle devra respecter les orientations d'aménagement d'ensemble, proposées au PLU.

Les constructions 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.

### Justifications réglementaires

*D'un point de vue réglementaire, le règlement de la zone AUg reprend celui de la zone Ug puisque ces zones sont destinées à devenir des zones Ug.*

| Articles du règlement de la zone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Justifications des règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</b><br><br><b>Articles AUg1 et 2</b><br><br><b><u>SONT INTERDITS</u></b><br>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.<br><br>- L'ouverture et l'exploitation de carrières<br><br>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs<br>- L'implantation d'habitations légères de loisirs<br><br>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts | <i>Pour conserver à ce secteur son caractère résidentiel dans un cadre bâti de qualité et riche en diversité architecturale et en qualité des espaces non bâtis, en particulier leurs plantations et leurs parcs et jardins, seules les vocations d'habitat, d'artisanat, de commerces et de services sont autorisées.</i><br><br><i>Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques. A ce titre, l'implantation des installations classées est interdites au regard des nuisances et des risques qu'elles pourraient générer.</i><br><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone AUg, ce qui n'est pas le but recherché.</i><br><br><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine d'habitat.</i><br><br><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i><br><br><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux professionnels à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone AUg. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></p> |
| <p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles AUg3 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) et de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article AUg5</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec 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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                      | <i>l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br><b>Article AUg6</b>               | <i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m ou 3m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</i><br><br><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 soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'1m.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br><b>Article AUg7</b> | <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><br><br><i>La règle est assouplie pour les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle et pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics si elles ne peuvent respecter la règle générale.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br><b>Article AUg8</b>                 | <i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles et en particulier les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales et de la voie, représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone AUg.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Emprise au sol des constructions</b><br><br><b>Article AUg9</b>                                   | <i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hauteur maximale des constructions</b><br><br><b>Article AUg10</b>                                | <i>La hauteur maximum est portée à 8m au faîtage, ce qui correspond aux constructions existantes aux alentours de la zone (zones Ug).</i><br><br><i>Cette hauteur est abaissée à 4m en limite de propriété afin de conserver une qualité paysagère et architecturale des limites de parcelles ne créant pas d'ombres portées trop marquées d'une parcelle sur une autre.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article AUg11</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, les couvertures et les façades.</i><br><br><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i><br><br><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> <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><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.</i></p> <p><i>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i></p>                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article AUg12</b></p>               | <p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement (statistiques INSEE pour 1 logement).</i></p> <p><i>Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m<sup>2</sup> de plancher. Ce ratio est issu des retours d'expérience.</i></p>                                                                                                                                                                                                                         |
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article AUg13</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.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement 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 AUg14</b></p> | <p><i>Afin d'assurer une densité similaire à celle des zones Ug permettant de conforter son intégration, le COS est fixé à 0.40 (idem Ug).</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- ✓ **La zone AU** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état.

Les zones AU sont des secteurs dont l'urbanisation à vocation dominante d'habitat est prévue mais qui s'inscrivent dans une seconde phase d'urbanisation ou qui posent actuellement des problèmes en termes de raccordement au dispositif d'assainissement collectif. Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.

#### Justifications 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 AU1 et 2</b></p> | <p><i>La zone AU étant une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état, elle sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>De plus, son ouverture à l'urbanisation est différée à l'atteinte d'un taux de remplissage de 100% de la zone AUg et de 50% des dents creuses identifiées à la date d'approbation du PLU.</i></p> <p><i>Les indices numériques 1 et 2 (Zones AU1 et AU2) correspondent à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.</i></p> <p><i>Ainsi, à l'heure actuelle, toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit sont interdits.</i></p> |
| <b>Tous les autres articles</b>                                                                 | <i>Non renseignés.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

- ✓ **La zone AU<sub>i</sub>** est une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Son ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est destinée à devenir une zone U<sub>i</sub>. Les constructions pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Justifications réglementaires

| Articles du règlement de la zone                                                            | Justifications des règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation<br>et de l'utilisation du sol<br><br>Articles AU <sub>i</sub> 1 et 2 | <i>La zone AU<sub>i</sub> étant une zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état, elle sera soumise à une modification du PLU pour son ouverture. De plus, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une étude de justification du manque de dispositions foncières à l'échelle intercommunales.</i><br><br><i>Ainsi, à l'heure actuelle, toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit sont interdits.</i> |
| Tous les autres articles                                                                    | <i>Non renseignés.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**A Noter : Les zones AU et AU<sub>g</sub>** délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

## ■ 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.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

Seuls les aménagements et constructions strictement nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés.

Justifications réglementaires

| Articles du règlement de la zone | Justifications des règles                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature de l'occupation           | <i>La zone agricole est réservée aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées (qui ne sont pas</i> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>et de l'utilisation du sol</b></p> <p><b>Articles A1 et 2</b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs.</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> <li>- Toute construction nouvelle à quelques usages que ce soit dans le secteur de « la Manchette » (risque minier)</li> <li>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES</u></b><br/><b><u>SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires et liées à l'exploitation agricole.</li> <li>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation sous réserve d'être à vocation agricole.</li> <li>- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.</li> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</li> </ul> | <p><i>interdites).</i></p> <p><i>L'objectif de cette réglementation est d'éviter le mitage des espaces cultivés.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, ainsi que pour la protection des terres agricoles (en terme de valeur agronomique).</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone A, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>Toute construction nouvelle est interdite dans le secteur de « la Manchette » du fait d'un risque minier identifié (cf Diagnostic).</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i></p> <p><i>Au regard de la vocation agricole de la zone, sont autorisés toutes les activités, constructions, travaux et installation nécessaires à la bonne marche de l'activité.</i></p> <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></p> |
| <p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles A3 et 4</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</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>Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.</i></p> <p><i>Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                           | <p><i>public.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article A5</b></p>                       | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article A6</b></p>               | <p><i>Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable n'ont pas lieu d'être. Ainsi, les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.</i></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des voies routières, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs.</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'1m.</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 5m 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 parcelle tout en permettant de maintenir le caractère paysager de la zone.</i></p> <p><i>La règle est assouplie pour l'extension des constructions déjà édifiées dans la marge des 5m.</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 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 A10</b></p>                                | <p><i>La hauteur des constructions au faîtage est limitée à :</i></p> <p><i>*8 m pour les maisons d'habitation,</i></p> <p><i>*15 m pour les bâtiments d'exploitation et les silos.</i></p> <p><i>Ces hauteurs correspondent à celles des constructions déjà existantes sur la zone agricole. Elles offrent une latitude qui apparaît suffisante pour l'ensemble des activités agricoles. La hauteur de 8m pour les constructions d'habitations correspond également à celle des constructions autorisées sur les zones d'habitat (sauf Ud).</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.</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</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                               | <p>souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</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>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.</p> <p>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</p>                                                                                   |
| <p><b>Normes de stationnement</b></p> <p><b>Article A12</b></p>               | <p>Le PLU rappelle que 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p><b>Article A13</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 et que toutes constructions nouvelles doit être accompagnée de plantations.</p> <p>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des citernes et interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence).</p> <p>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.</p> |
| <p><b>Possibilité d'occupation du sol (COS)</b></p> <p><b>Article A14</b></p> | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

- ✓ **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.

#### Justifications 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 Ah1 et 2</b></p> | <p>Le règlement rappelle que pour conserver à ces secteurs leur caractère résidentiel dans un cadre agricole et paysager de qualité et riche en diversité architecturale, les constructions neuves à usage d'habitat sont interdites. Seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions d'annexes sont autorisées. Le changement de destination des constructions existantes est également autorisé afin de permettre à ce bâti de continuer à vivre et à évoluer dans le temps.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les exhaussements de terrain</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> <li>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES<br/>SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels et à leur intérêt esthétique ou écologique.</li> <li>- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes.</li> <li>- La construction de garage ou</li> </ul> | <p><i>Les densités urbaines en place justifient des mesures pour limiter les risques. A ce titre, l'implantation des installations classées est interdites au regard des nuisances et des risques qu'elles pourraient générer.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ah, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ah, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ah, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ah. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone d'habitat car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.</i></p> <p><i>Il n'est pas souhaitable de voir des mouvements de terrain se réaliser. Ces derniers pouvant être préjudiciables à un urbanisme cohérent, d'autant que la commune de Lussat se situe au sein de la plaine de la Limagne présentant une topographie relativement peu marquée. De fait, toute « butte » aussi petite soit-elle se ressent plus ou moins fortement dans le paysage.</i></p> <p><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination</i></p> <p><i>L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté de conservation d'un habitat existant au sein de la zone agricole, mais sans lien avec elle.</i></p> <p><i>La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, mais de manière limitée, en termes d'extension. Un % de 30% ou une augmentation 30m<sup>2</sup> reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.</i></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>annexe dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'un par unité foncière.</p> <p>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p> | <p><i>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b></p> <p><b>Articles Ah3 et 4</b></p>                                                                                                                                    | <p><i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</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>Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.</i></p> <p><i>Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</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 (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> |
| <p><b>Caractéristiques des terrains constructibles</b></p> <p><b>Article Ah5</b></p>                                                                                                                                             | <p><i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>Article Ah6</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.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Article Ah7</b></p>                                                                                                                       | <p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives latérales. Ce recul est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>Article Ah8</b></p>                                                                                                                                       | <p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles et en particulier les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales et de la voie, représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ah.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <p><b>Emprise au sol des constructions</b></p> <p><b>Article Ah9</b></p>                                                                                                                                                         | <p><i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Hauteur maximale des</b></p>                                                                                                                                                                                               | <p><i>La hauteur maximum est portée à 8m au faitage, ce qui correspond à la moyenne des</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>constructions</b><br><br><b>Article Ah10</b>                         | <i>constructions existantes sur ces secteurs (idem Ug).</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article Ah11</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, 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>- <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 et pérennes.</i></p> <p><i>La commune ne possédant pas de carte chromatique, et afin de ne pas avoir de bâtiments « phares », le règlement interdit pour les toitures et façades, l'utilisation de matériaux blancs, brillants et réfléchissants.</i></p> |
| <b>Normes de stationnement</b><br><br><b>Article Ah12</b>               | <p><i>Le PLU rappelle que 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></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Espaces libres et plantations</b><br><br><b>Article Ah13</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.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement 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><br><br><b>Article Ah14</b> | <p><i>Un COS de 0.30 est proposé afin de conserver le caractère « ouvert » de ces secteurs.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

## ■ 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 1 catégorie de zones N :

- ✓ **La zone N** 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.

Justifications 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 N1 et 2</b></p> <p><b><u>SONT INTERDITS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.</li> <li>- L'ouverture et l'exploitation de carrières</li> <li>- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs</li> <li>- L'implantation d'habitations légères de loisirs</li> <li>- Les constructions à usage agricole ou industriel, d'entrepôts et toute construction incompatible avec le caractère de la zone.</li> <li>- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules.</li> <li>- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation.</li> <li>- Toutes nouvelles constructions non autorisées sous conditions.</li> <li>- Les sous-sols et garages enterrés</li> </ul> <p><b><u>SONT AUTORISES</u></b><br/><b><u>SOUS CONDITIONS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions et installations techniques à la condition</li> </ul> | <p><i>Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de ces secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés.</i></p> <p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone N, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Si ce type d'activités existé, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone N, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i><br/><i>Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone N. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.</i></p> <p><i>Ce type d'activités n'est pas souhaitable car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est une zone naturelle.</i></p> <p><i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.</i><br/><i>Les sous-sols et les garages enterrés sont interdits du fait de la géologie du territoire. En effet, le diagnostic nous rappelle la présence d'un sous-sol marneux, la platitude des lieux et le ruisseau des Guelles dont la présence peut générer des nappes d'eau.</i></p> <p><i>Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de ces secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés. Il s'agit là de divers éléments</i></p> |

|                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.                                      | <i>type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Conditions de desserte par les voies et réseaux</b><br><br><b>Articles N3 et 4</b>              | <i>Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique.</i><br><br><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i><br><br><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><br><br><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i> |
| <b>Caractéristiques des terrains constructibles</b><br><br><b>Article N5</b>                       | <i>Il n'est pas fixé de règle en cohérence avec la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces arguments ne sont pas applicables à la commune de Lussat.</i>                       |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b><br><br><b>Article N6</b>               | <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 1m</i>                                                                                                            |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b><br><br><b>Article N7</b> | <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><br><br><i>Cette règle assure l'intégration paysagère des constructions ne permettant des aménagements paysagers dans la marge de recul imposée.</i>                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Implantation des constructions sur un même terrain</b><br><br><b>Article N8</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>Emprise au sol des constructions</b><br><br><b>Article N9</b>                                   | <i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Hauteur maximale des constructions</b><br><br><b>Article N10</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>Aspect extérieur des constructions</b><br><br><b>Article N11</b>                                | <i>Il n'est pas fixé de règles particulières 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>Normes de stationnement</b><br><br><b>Article N12</b>                                           | <i>Il n'est pas fixé de règles 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>                                                               | <i>Cet article exprime surtout des exigences qualitatives, une norme « minimale » n'étant pas utile dans cette zone à vocation naturelle.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Article N13</b>                                                 | <i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.<br/>Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité, 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><br><b>Article N14</b> | <i>Il n'est pas fixé de règles 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>                                                                                                                                |

## 3.2 - Les intentions du PLU

Les évolutions apportées aux zonages dans les villages poursuivent un double objectif :

- ✓ permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement des bourgs 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 et du SCOT du Grand Clermont.

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 à conserver, à protéger ou à créer.
- ✓ 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".
- ✓ Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) ont été supprimées et transformées selon le cas :
  - en zone U lorsqu'elles sont aménagées,
  - en AU lorsqu'elles sont insuffisamment aménagées mais que la volonté de les voir s'urbaniser à terme est maintenue,
  - en A ou N lorsque leur urbanisation n'est pas envisageable.

☞ Concernant LUSSAT, les zones NB font désormais parties des zones Ug.



### 3.3 - Les différences de classification des zonages entre POS et PLU

Les zones du POS ne se composent que de 2 catégories : zones urbaines et zones naturelles. Les zonages du PLU se sont efforcés de reclasser de manière cohérente les différentes zones.

Par exemple, plusieurs zones d'urbanisation future à vocation d'Habitat, d'équipements et d'activités ont été classées en zones naturelles au POS (NA, 1NAe, NAI, NB), au lieu d'être classées en zones d'urbanisation future. De plus, la « zone naturelle » du POS (NDa) s'avère être une zone à caractère touristique et de loisirs. Le PLU introduit une véritable zone naturelle, dont l'objectif est de préserver certains secteurs naturels.

Extrait du règlement du POS :

#### 1 - LES ZONES URBAINES

Elles comprennent les zones :

UD  
UG

Elles sont régies par les dispositions du Titre II du présent règlement.

- LA ZONE UD est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle comporte un secteur UD\* correspondant à l'îlot de la mairie.
- LA ZONE UG se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal.

#### 2 - LES ZONES NATURELLES

Elles comprennent les zones :

NA  
1NAe  
NAI  
NB  
NC  
NDa

Elles sont régies par les dispositions du Titre III du présent règlement.

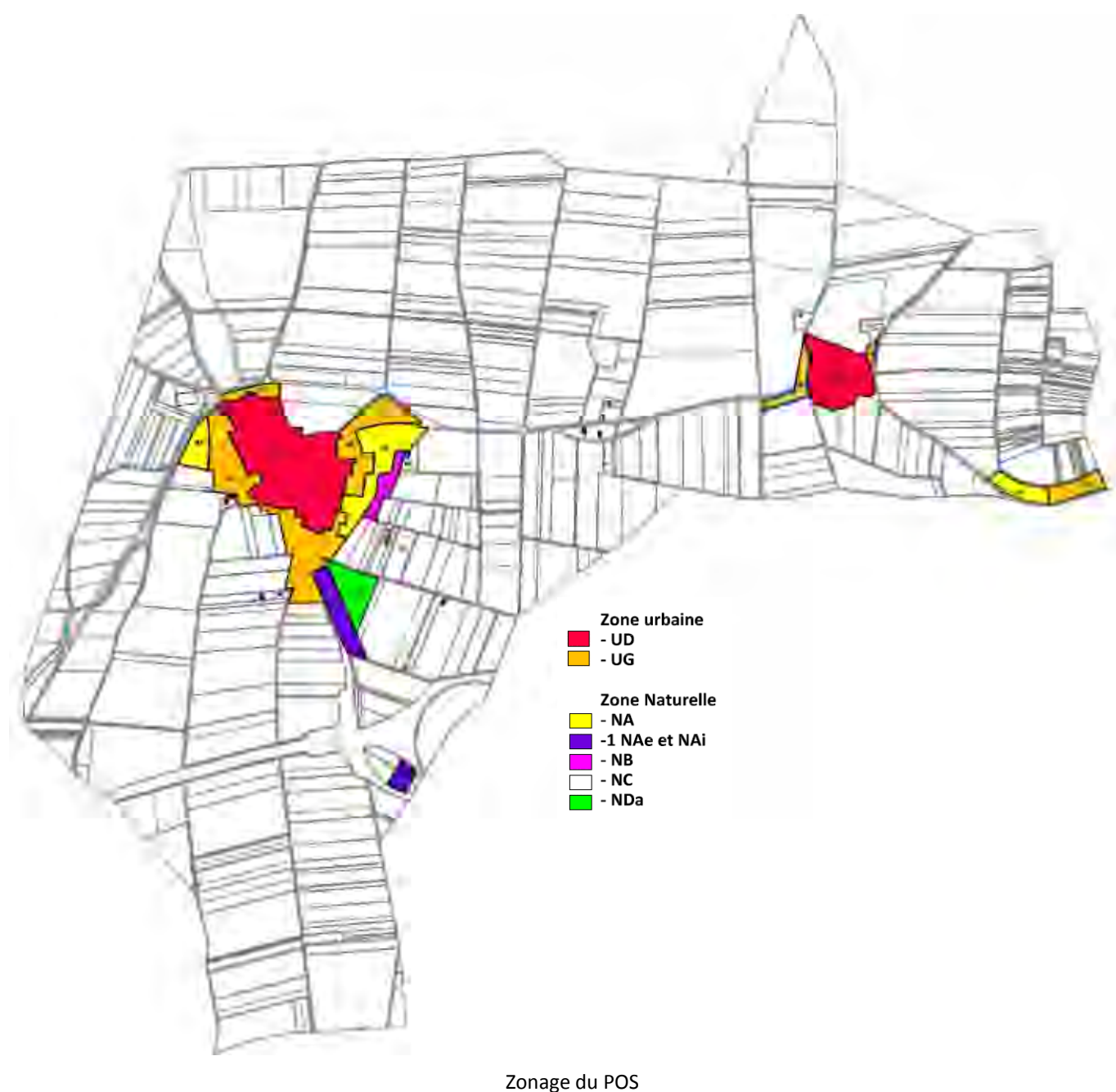
- LA ZONE NA est une zone qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.

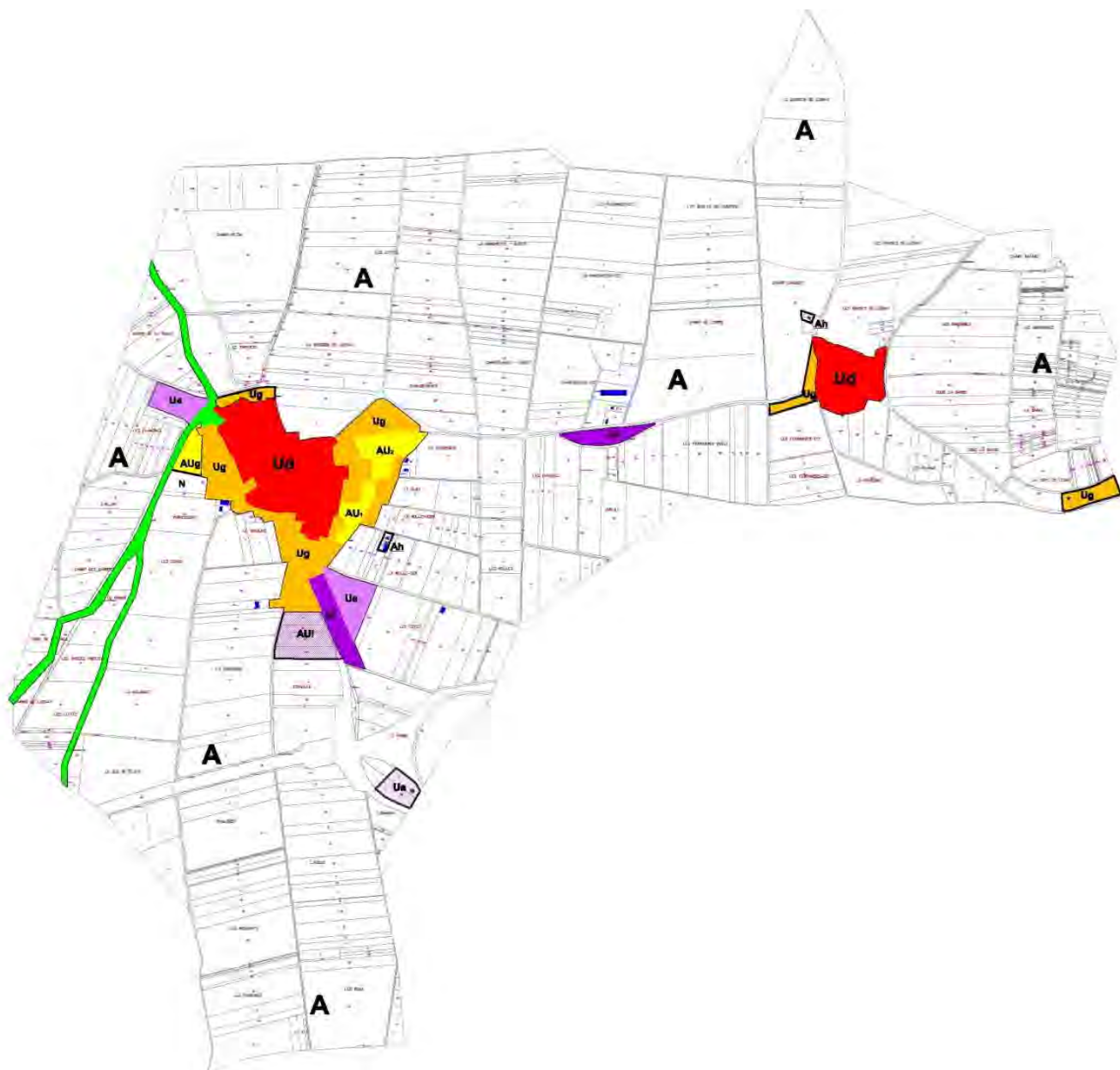
- LA ZONE 1NAe est une zone insuffisamment équipée dont l'urbanisation sous forme d'équipements liés à l'entretien et à la sécurité de la route est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement.
- LA ZONE NAI est une zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation sous forme d'activités de toutes natures hormis les constructions à usage industriel a été décidée.
- LA ZONE NB est une zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.
- LA ZONE NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.
- LA ZONE NDa est une zone de protection assouplie des sites et paysages. Elle est destinée à la réalisation d'opérations à caractère touristique ou de loisirs.

Ainsi, le tableau suivant met en évidence les changements de zonages opérés par le PLU :

| ZONAGES DU POS        | Remarques                                                   | ZONAGES DU PLU                                              |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| ZONE URBAINE - UD     |                                                             | ZONES URBAINES                                              |
| ZONE URBAINE - UG     |                                                             | Ud                                                          |
| ZONE NATURELLE - NB   | POS : Zone urbaine qui n'est prévue de densifier.           | Ug                                                          |
| ZONE NATURELLE - 1NAe | POS et PLU : zone destinée aux équipements liés à la route. | Les zones NB du POS sont intégrées dans les zones urbaines. |
|                       | PLU : vocation d'équipements.                               | Ua                                                          |
|                       | PLU : vocation d'activités.                                 | Ue                                                          |
|                       |                                                             | Ui                                                          |
|                       | PLU : vocation Habitat, viabilité réalisée.                 | ZONES A URBANISER                                           |
| ZONE NATURELLE - NA   | PLU : vocation Habitat, viabilité non réalisée.             | AUg                                                         |
| ZONE NATURELLE - NAI  | Vocation d'activités.                                       | AU                                                          |
|                       |                                                             | AUi                                                         |
| ZONES AGRICOLES - NC  | Vocation agricole.                                          | ZONES AGRICOLES                                             |
|                       | Vocation Habitat limité, en zone agricole.                  | A                                                           |
|                       |                                                             | Ah                                                          |
|                       |                                                             | ZONES NATURELLES                                            |
| ZONE NATURELLE - NDa  | Vocation touristique et de loisirs.                         |                                                             |
|                       | PLU : zone naturelle stricte.                               | N                                                           |

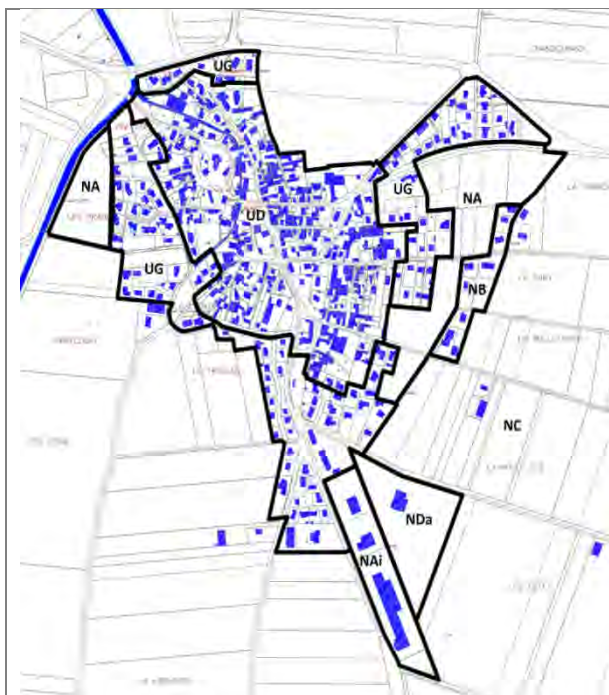
## 4 - EVOLUTION ET EXPLICATION DU ZONAGE DU PLU



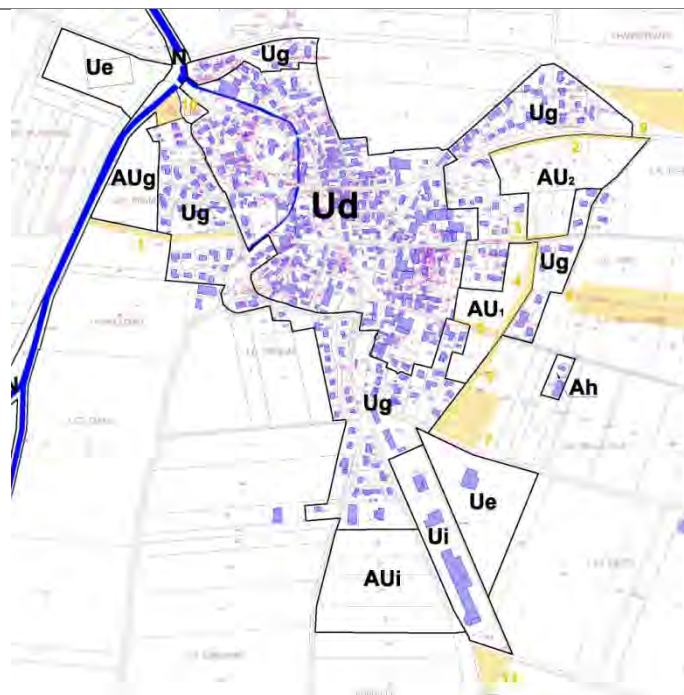


Zonage du PLU

## 4.1 - LE BOURG DE LUSSAT

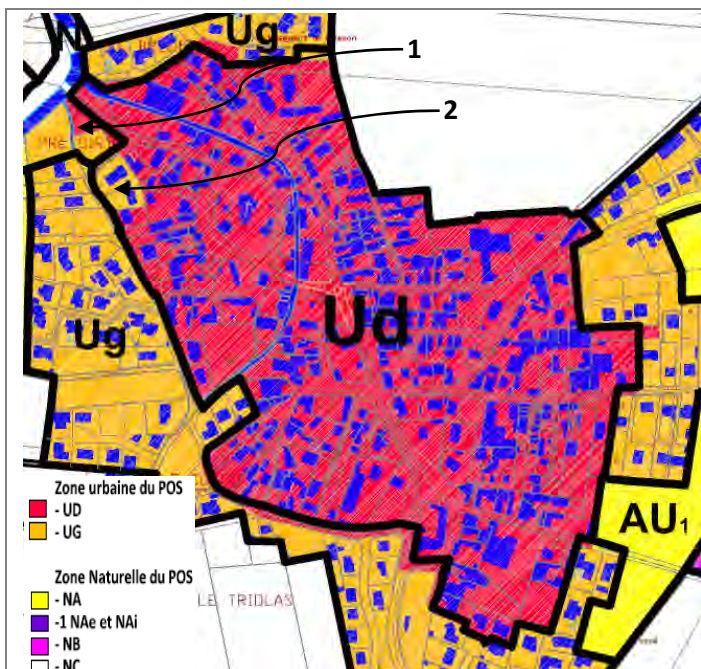


POS



PLU

### ■ Les zones urbaines actuelles :



Zonage du PLU (en noir) sur le fond de Zonage POS en couleur.

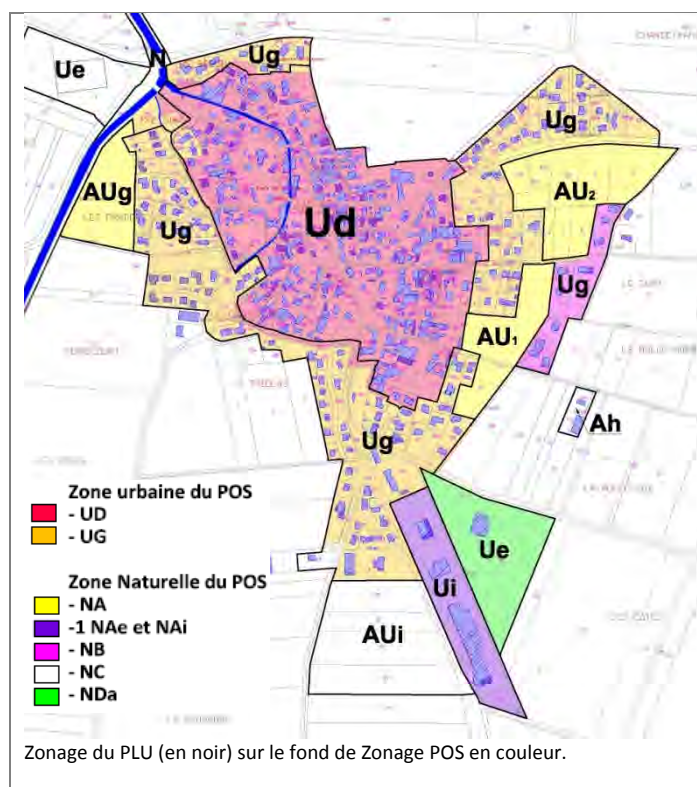
La zone Ud correspondant au centre ancien de Lussat est maintenue dans les mêmes limites que la zone UD du POS (zone rouge sur la carte), à l'exception de quelques petites parcelles à la marge.

Exemple :

1/ Cette parcelle a été retiré de la zone urbaine et reclassée en zone naturelle, pour venir conforter le recul nécessaire au maintien de la trame bleue et verte du ruisseau des Guelles, affluent du Bédât.

2/ Certaines parcelles ont basculé en Ug. L'architecture et l'implantation dans la parcelle se rattachant plus au règlement de la zone Ug.

La zone Ud du PLU s'étend sur 18.36 ha.



**Les Zones Ug** correspondent aux quartiers périphériques, résidentiels de Lussat. La densité est moins forte. La vocation Habitat domine.

Les zonages ont été maintenus dans les mêmes limites que le POS, à quelques exceptions près :

- ✓ Au nord-ouest, une petite zone a été retirée de la zone urbaine. Libre de toute construction, ces parcelles ont été classées en zone naturelles. Elles permettent de maintenir, conforter et épaissir la zone naturelle que le PLU a institué sur le ruisseau de Guelles.
- ✓ Au sud, la zone Ug englobe une parcelle supplémentaire, déjà construite. Il s'agit d'une régularisation.

Sur les zones Ug, l'évolution majeure concerne la zone Ug à l'Est du bourg (en rose sur la carte). Le POS classait ce secteur en NB : zone déjà urbanisée qu'il n'est pas prévu de densifier. Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) ont été supprimées et transformées au PLU en zone Ug.

De plus, une régularisation a été faite, incluant dans cette nouvelle zone, une construction existante.

Les zones Ug s'étendent sur 20.41 ha.

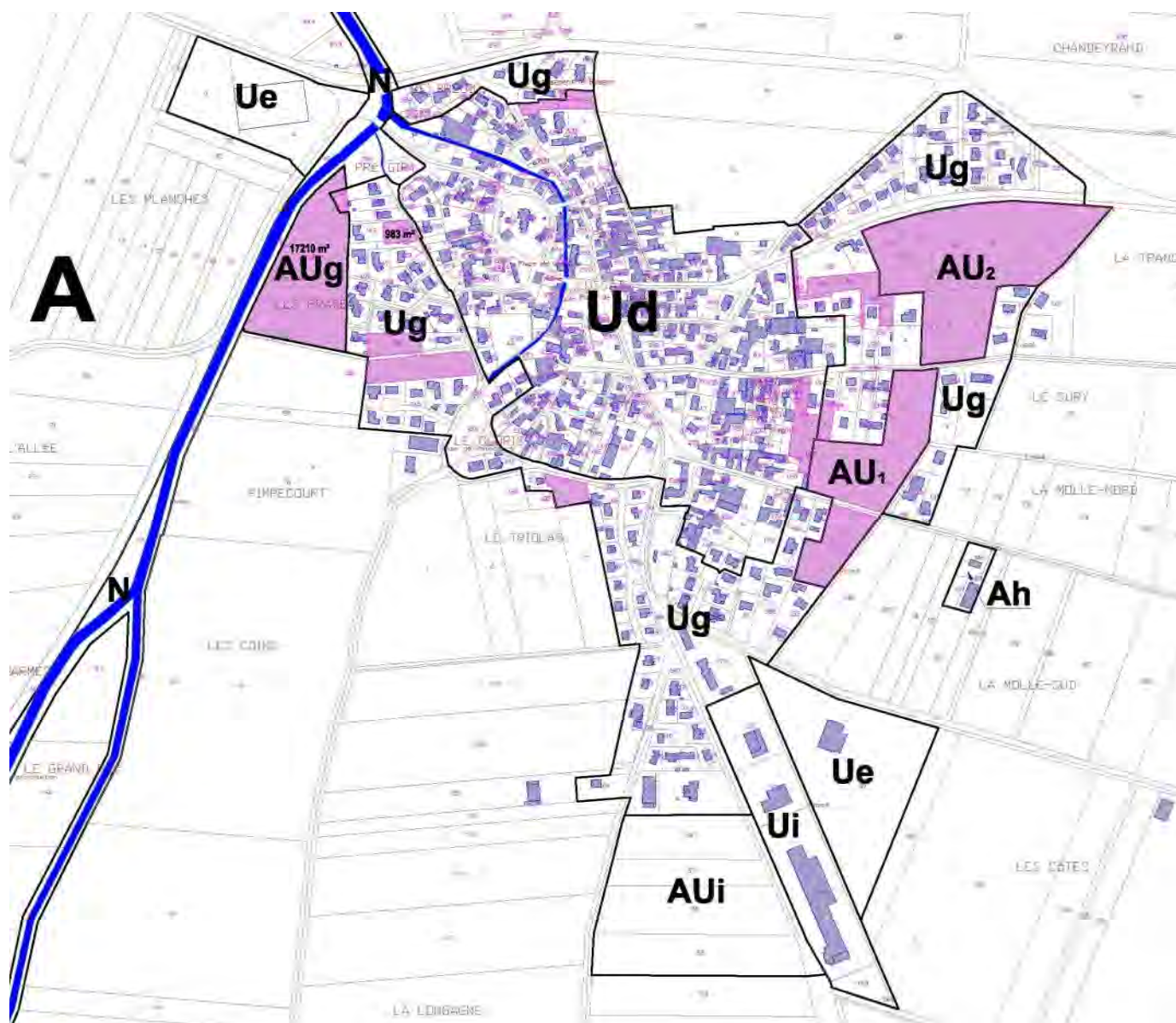
### ■ **Les zones d'urbanisation future (AUg et AU) :**

Le POS avait défini 2 larges zones d'urbanisation future NA, respectivement de 1.77 ha au nord-ouest, et 5.76 à l'est. Ces secteurs n'ayant toujours pas été urbanisés, le PLU les a conservé en zone d'urbanisation future. Cependant, une hiérarchisation des zones permet d'échelonner l'urbanisation.

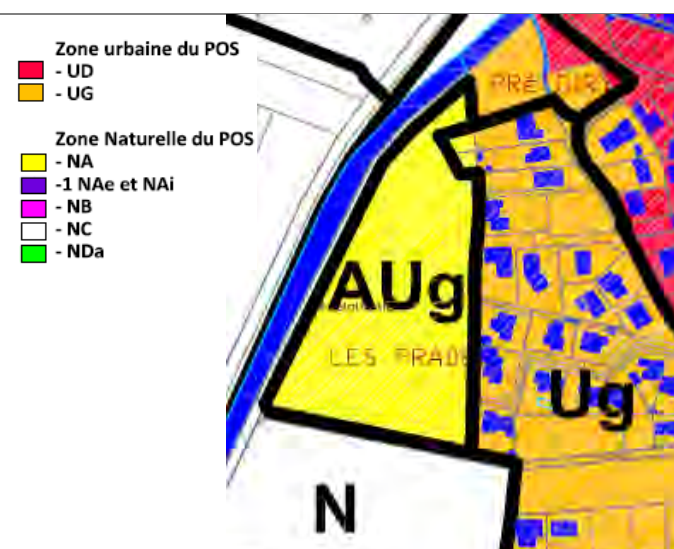
De plus, au regard de l'analyse réalisée sur les potentialités urbaines du bourg, il est apparu que les zones urbaines existantes présentaient très peu de « dents creuses », estimées à environ 1.64 ha (correspondant à 19 constructions individuelles au maximum, en tenant compte du terrain et des objectifs SCOT). La conservation de ces zones d'urbanisation future s'avère nécessaire pour le développement à venir de la commune.

La mise en place d'une hiérarchisation des zones d'urbanisation future, permet à la commune de se constituer des réserves foncières à long terme :

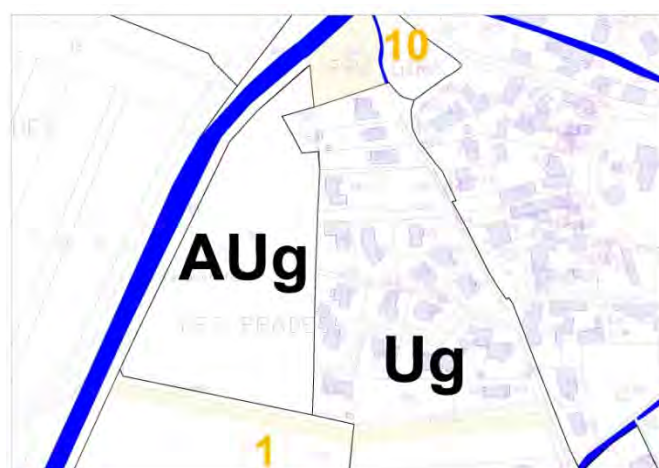
- ✓ 1 zone AUG livrable à la construction à court terme,
- ✓ 2 zones AU livrables à moyen voire long terme.



Carte schématique des Potentialités urbaines du PLU.



Zonage du PLU (en noir) sur le fond de Zonage POS en couleur.



Zonage du PLU (en noir) / Emplacements réservés (en jaune).

☞ **La zone NA du POS au nord-ouest du bourg** (1.77 ha) est classée au PLU en zone AUG. Ce secteur est suffisamment viabilisé pour recevoir à court terme une urbanisation.

La zone AUG s'étend sur 1.72 ha.

Pour une meilleure gestion de la future zone, un Emplacement Réserve a été créée et a pour objet l'élargissement de la voie pour la mise en place d'un cheminement doux (piétons + vélos) avec aménagement paysager (plantation d'un alignement d'arbres).

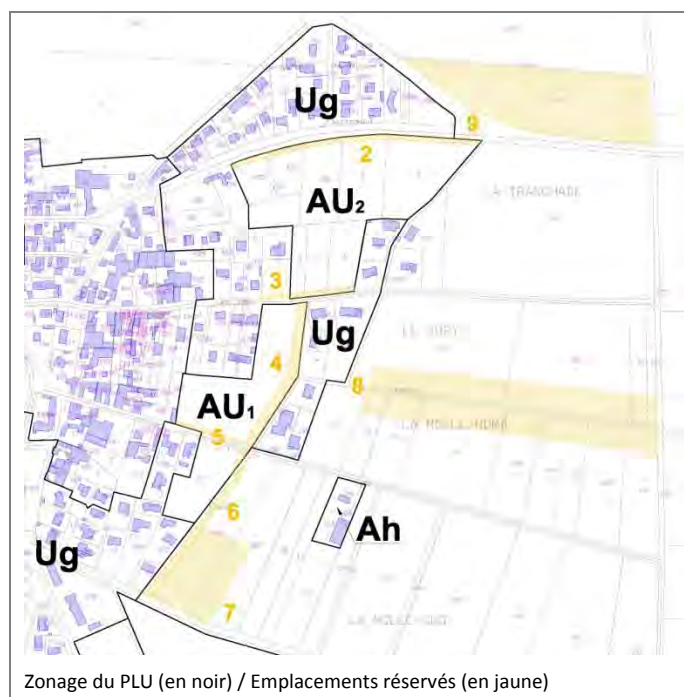
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation é  
 été réalisée sur la zone AUG. L'objectif principal est  
 également d'assurer une perméabilité avec le reste du  
 bourg. L'urbanisation devra être l'occasion de poursuivre  
 le maillage viaire existant. Le principe viaire adopté est de  
 raccorder ce quartier :

- à l'Est par le prolongement d'un accès depuis la voirie interne du lotissement Les Prades
- au Sud par la création d'un accès et d'une sortie différenciés sur le chemin existant
- à l'Ouest par le raccordement à un chemin existant

La voie nouvelle devra être aménagée de manière sécurisée et son gabarit devra être adapté à sa vocation. Elle présentera également un sens unique de circulation.



Orientations d'aménagement esquissées pour la zone AUG.



☞ **La large zone NA à l'Est du bourg** (5.76 ha au POS) a été séparée en 2 zones AU1 (1.97 ha) et AU2 (3.27 ha). Cependant, les limites sont identiques à celles du POS.

Ces zones ne sont suffisamment viabilisées pour être ouvertes à la construction à court terme, notamment en termes d'assainissement.

Les 2 zones nécessiteront une modification du Plan Local d'Urbanisme pour leur ouverture.

L'évolution du PLU sur ce secteur concerne essentiellement la mise en place d'Emplacements Réservés, nécessaires à l'ouverture de ces zones. Ils sont de 2 ordres :

- ☞ Les ER 2, 3, 4, 5, 6 ont pour objet l'élargissement de la voie pour permettre l'aménagement d'un cheminement doux (piétons + vélos) avec aménagement paysager (plantation d'un alignement d'arbres).
- ☞ Les ER 7, 8, 9 concernent la création de bassins d'orage pour le stockage des eaux de ruissellement.

Dans le cadre de la volonté de la commune d'urbaniser ces 2 secteurs AU1 et AU2, une réflexion s'est engagée sur la problématique des eaux pluviales et de leur évacuation.

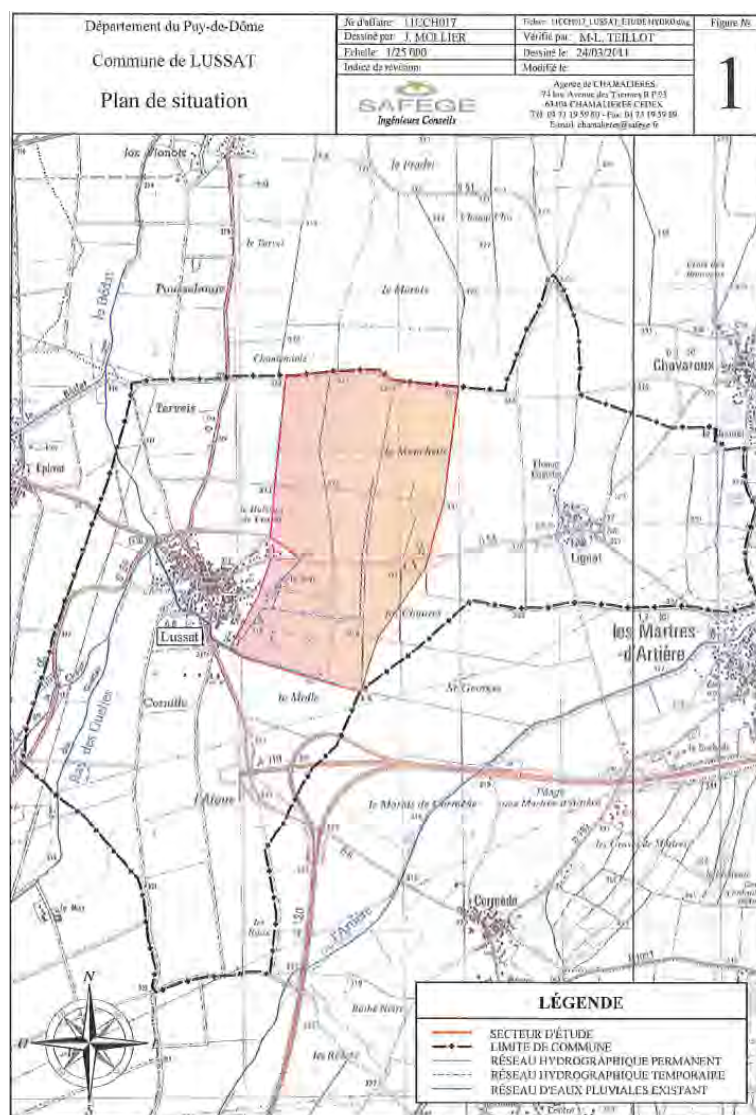
En effet, les sols peu perméables du site ne sont pas propices à l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle : Le secteur « Le Sury » est drainé par des fossés raccordés en aval sur le réseau d'eaux pluviales qui traverse le Bourg. En amont du secteur à urbaniser, les fossés collectent les ruissellements produits sur des surfaces agricoles, routes et surfaces naturelles.

D'après l'étude des réseaux d'assainissement réalisée par SAFEGE en 2009, le réseau d'eaux pluviales du bourg (Ø800) est insuffisant pour collecter les effluents urbains futurs (en 2009, les ruissellements ruraux n'avaient pas été pris en compte).

L'étude proposait de renforcer le collecteur existant. Devant l'importance des travaux de renforcement, la commune a souhaité lancé une étude globale du bassin versant visant à définir les différentes solutions possibles.

L'étude hydraulique a été réalisée en avril 2011 par la SAFEGE et a porté sur un périmètre plus large que les zones AU, permettant ainsi d'analyser la problématique dans son ensemble.

Les pentes des bassins versants élémentaires sont faibles sur la partie amont du secteur d'étude et très faibles sur la partie aval ce qui explique des difficultés d'évacuation.



*Résultats de la modélisation : Les calculs réalisés à l'aide des différentes fréquences de retour de pluies montrent que dès la pluie de retour 2 ans, il y a risque de débordements sur l'intégralité des ouvrages de collecte (conduites et fossés). Les points névralgiques sont les parties canalisées. En effet, le réseau EP ainsi que les buses assurant les passages des fossés sous voiries ou chemins sont sous dimensionnés par rapport aux débits collectés. Les volumes des fossés sont insuffisants pour assurer des stockages temporaires en amont de ces réductions de sections.*

Deux scénarii ont été proposés dans l'étude :

- ✓ renforcement des capacités d'évacuation : Les fossés devront faire l'objet d'un entretien régulier de manière à maintenir une capacité d'évacuation maximale (retrait des limons qui diminuent la section de passage). Une couverture végétale est à maintenir pour ralentir les effluents.
- ✓ aménagement de zones de rétention : Les ouvrages de stockage pourront être des bassins classiques ou des fossés élargis permettant un stockage linéaire de l'eau (noues, fossés en escalier). Les noues sont simples à réaliser, il suffit de taluter le terrain avec les pentes souhaitées et de paysager l'ensemble (zone humide, gazons, herbe rustique). Un massif drainant peut être incorporé à l'aménagement pour augmenter le pouvoir de stockage et les capacités d'infiltration des eaux.

Remarque préalable : quelque soit le scénario retenu, le réseau d'eaux pluviales devra être déconnecté du DO3. En effet, d'après le plan des réseaux, le réseau EP Ø800 devient unitaire à l'aval du bourg et est raccordé à un DO. Pour éviter des rejets d'eau usée au

milieu naturel et dans la mesure où il existe un réseau d'eaux usées strict en parallèle de la conduite Ø800, cette dernière devra devenir pluviale stricte (reprise des éventuels branchements non conformes) et être raccordée directement au milieu naturel (travaux définis dans le schéma directeur d'assainissement).



Exemple de fossé « en escalier » qui permet un stockage linéaire des eaux de ruissellement



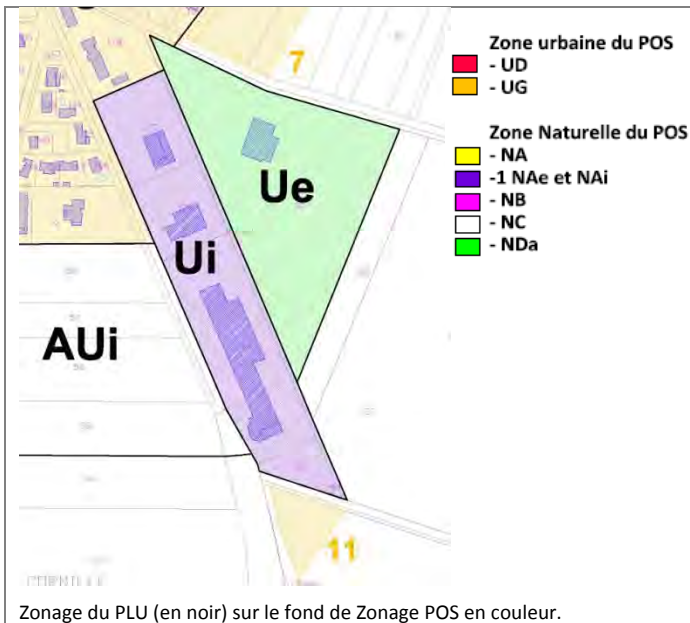
Exemple d'une noue en zone rurale (source ADOPTA)

**Les choix de la municipalité de Lussat se sont portés sur le scénario 2 qui consiste en l'aménagement de zones de rétention. Cette mesure s'est traduite au PLU par la création de 3 Emplacements Réservés n°7, 8, 9.**

Bien que les orientations d'aménagement et de programmation soient obligatoires pour les zones AUg des PLU, une première esquisse a été conduite pour la zone AU2 du PLU de Lussat. Elle préconise les accès et le sens de circulation de la zone AU2.

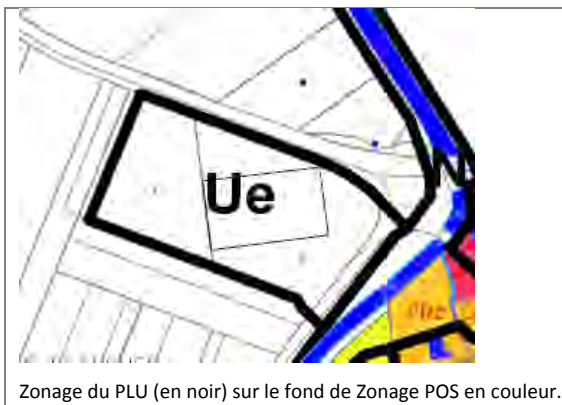
De par sa situation, la zone AU2 constituera lorsqu'elle sera urbanisée, la nouvelle entrée du bourg.

### ■ Les zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt public :



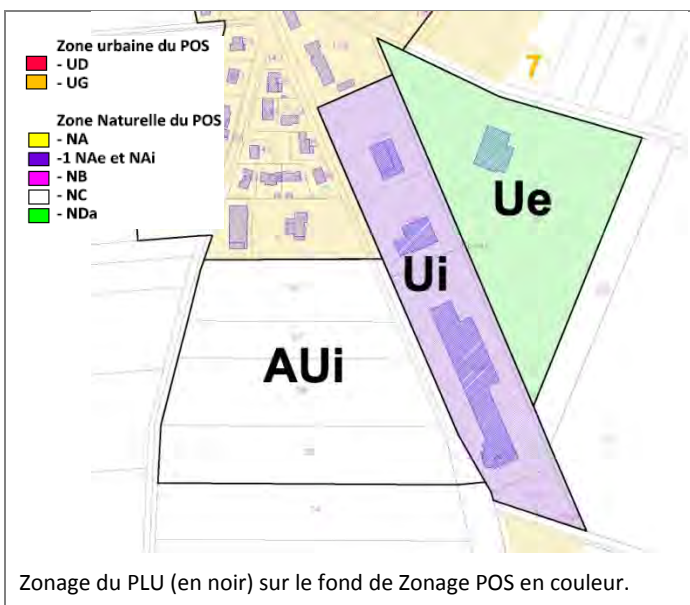
Le POS avait défini une unique zone à vocation d'équipements (NDa : 3.06) sur une zone existante, composée d'un gymnase et d'un terrain de football.

La Zone Ue du PLU a maintenu les mêmes limites que le POS (3.06 ha).



L'évolution du PLU est surtout marquée par la création d'une nouvelle zone Ue, de 2.04 ha, concentrée sur le cimetière et ses abords, situé au nord-ouest du bourg.

### ■ Les zones urbaines à vocation d'activités.

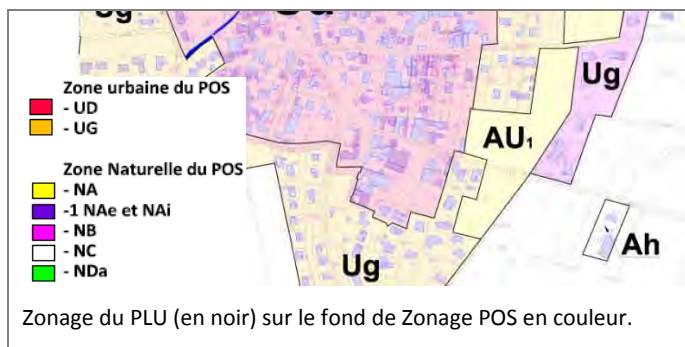


La Zone Ui a conservé les mêmes limites que celles du POS (2.88 ha). Elle concerne une petite zone d'activités existante.

L'évolution du PLU est marquée par l'ouverture d'une zone future pour les activités AUi (4.47 ha).

La zone Ui étant saturée, et la volonté communale étant d'assurer le développement des activités de cette zone, le PLU a ouvert une zone future dédiée à cette vocation.

### ■ Les zones d'habitat particulières :

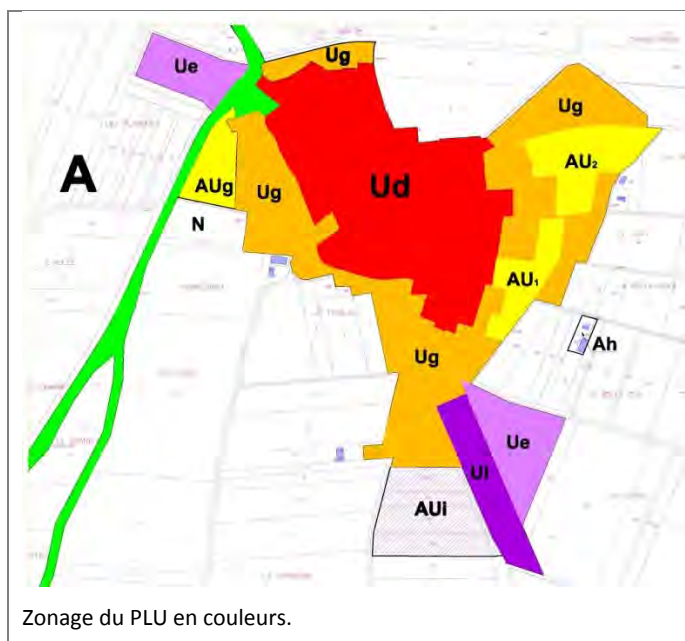


Les zones agricoles du POS sont maintenues en A au PLU exception faite des habitations existantes qui sont indépendantes des exploitations et sont reclassées en Ah.

1 petite zone a été ainsi créée à l'Est du bourg.

Pour permettre l'évolution de cette construction isolée, le règlement de la zone Ah autorise l'extension limitée des constructions existantes.

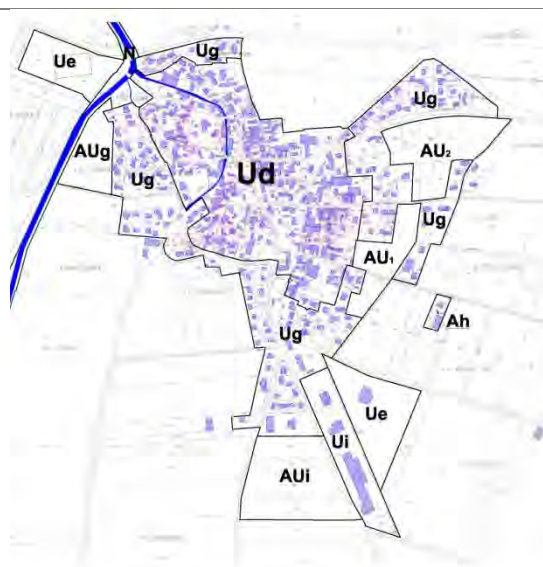
### ■ Les zones naturelles :



Le PLU a introduit une zone naturelles à l'ouest du bourg.

Celle-ci couvre le ruisseau de Guelles et ses abords, permettant ainsi de mettre en place une protection de la trame bleue et verte.

### ■ Le PLU a cherché à être en compatibilité avec le schéma d'assainissement (Safege, 2008.)



Les zones urbaines existantes pouvant être densifié (Ud, Ug, Ue) sont desservies par un assainissement collectif.

Les zones d'urbanisation future doivent recevoir un assainissement collectif pour leur ouverture. Le réseau prévu pour la zone AUg sera réalisée à très court terme.

#### ■ Récapitulatif des surfaces sur le bourg de Lussat :

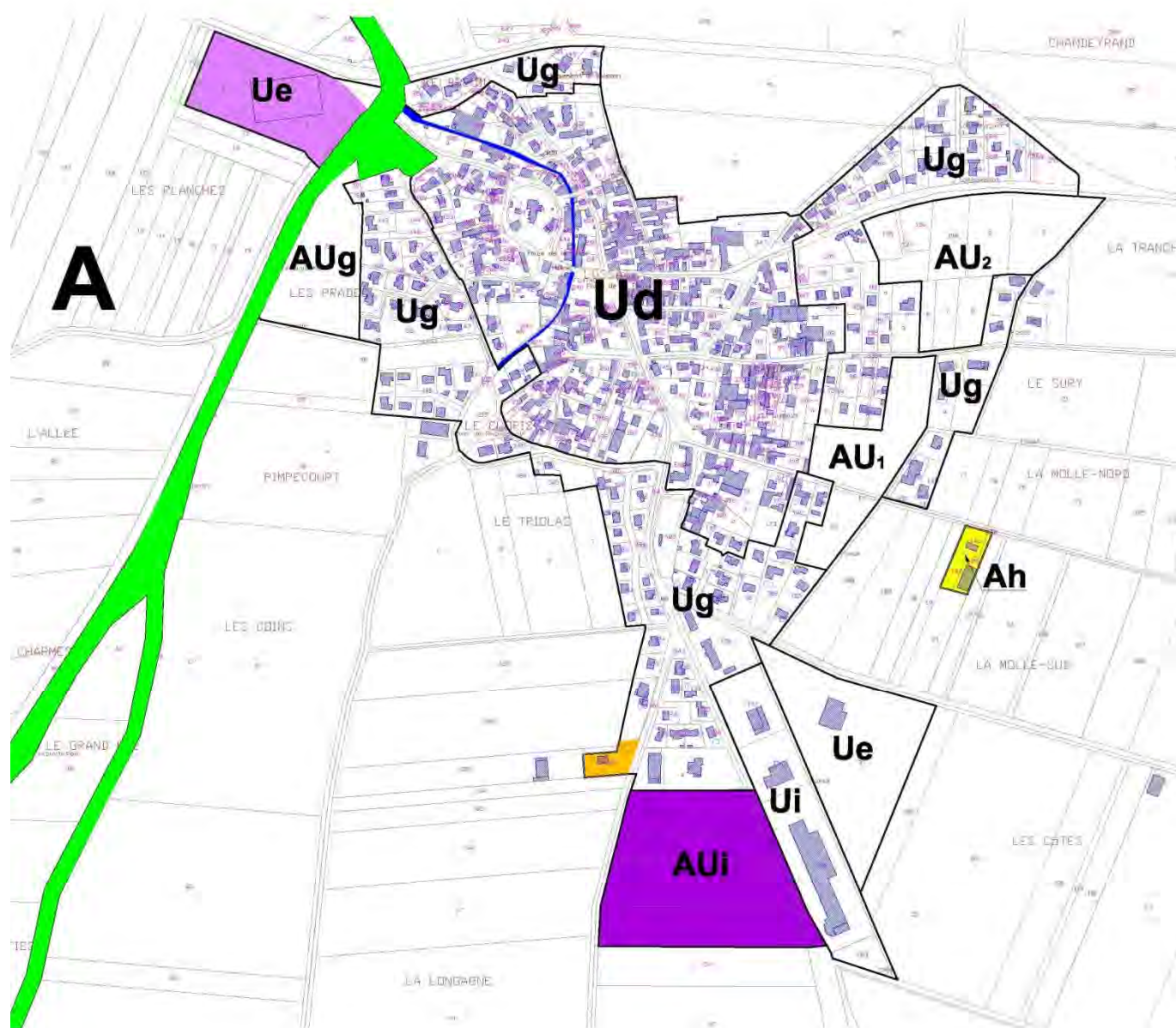
| Le Bourg de LUSSAT |          |       |          |
|--------------------|----------|-------|----------|
| POS                |          | PLU   |          |
| UD                 | 18.65 ha | Ud    | 18.36    |
| UG                 | 17.77    | Ug    | 20.41    |
| NB                 | 1.56     |       |          |
| NA                 | 1.77     | AUg   | 1.72     |
|                    | 5.76     | AU1   | 1.97     |
|                    |          | AU2   | 3.27     |
| NDa                | 3.06     | Ue    | 3.06     |
|                    |          |       | 2.04     |
| NAi                | 2.88     | Ui    | 2.88     |
|                    |          | AUi   | 4.47     |
| TOTAL              | 51.45 ha | TOTAL | 58.18 ha |

La différence entre le POS et le PLU est essentiellement marquée par la création de 2 nouvelles zones qui n'existaient pas au POS :

- ☞ La zone AUi : future zone d'extension de la zone d'activités. Cette zone constitue une véritable ouverture, même si elle est prévue à moyen ou long terme.
- ☞ La zone Ue au nord du bourg pour le cimetière. Il s'agit d'une régularisation.

Il est à noter qu'aucune nouvelle surface agricole n'a été prise pour les zones d'urbanisation future AUg et AU, car ces zones constituaient déjà des réserves foncières au POS (NA).

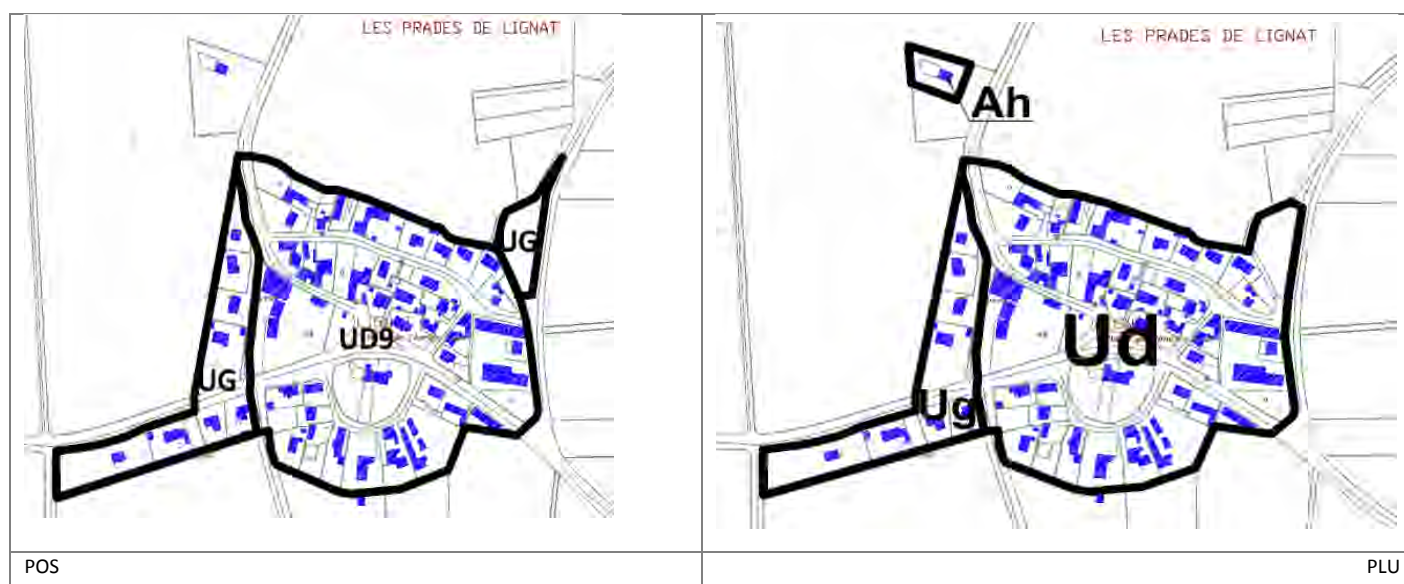
L'évolution du POS en PLU est également marquée par la mise en place de zones naturelles N notamment de part et d'autre du cours d'eau, générant ainsi, une légère diminution de la zone AUg.



- Surfaces agricoles au POS, devenues au PLU zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif.
- Surfaces agricoles au POS devenues au PLU zones urbaines à vocation d'Habitat : régularisation de l'existant.
- Surfaces agricoles devenues au PLU zones urbaines à vocation d'activités secondaires, tertiaires.
- Surfaces agricoles bâties devenues au PLU zones d'habitat non agricole.
- Surfaces urbaines devenues au PLU zones naturelles ou agricoles.

Carte schématique de la comparaison entre le POS et le PLU.

## 4.2 - LE VILLAGE DE LIGNAT



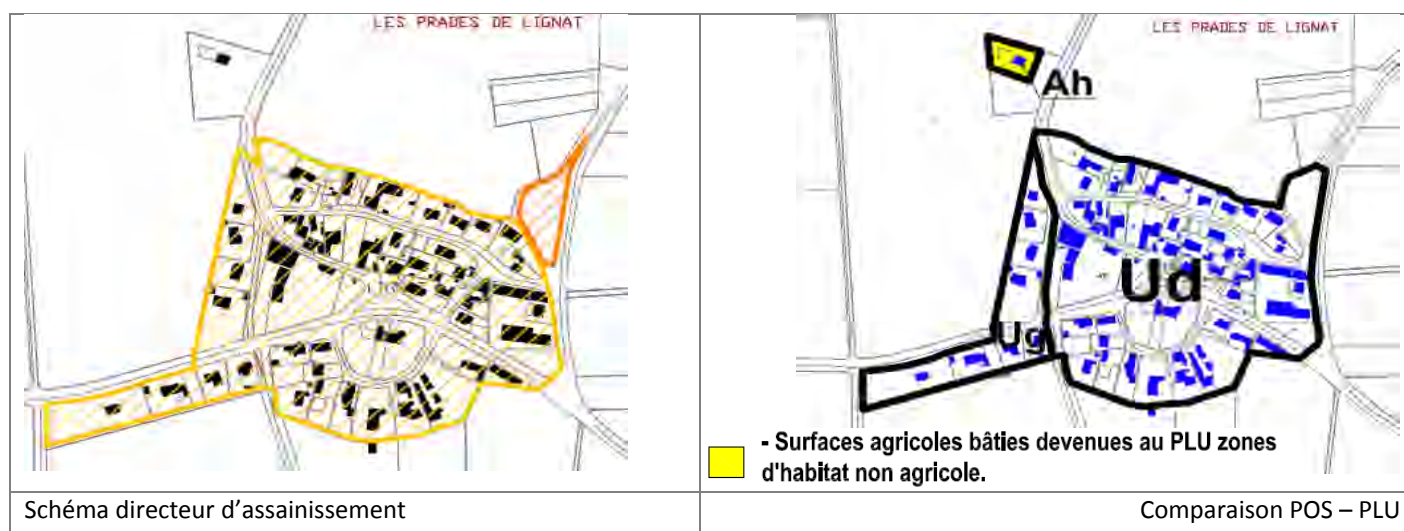
Le POS classait le village de Lignat en 2 zones :

- ✓ le cœur ancien en UD9
- ✓ les extensions récentes et résidentielles en UG.

Les limites urbaines ont été conservées au PLU dans leur intégralité. Le PLU a cherché à contenir l'existant et à être en compatibilité avec le schéma d'assainissement.

- ✓ Le cœur ancien a été préservé en Ud, à l'exception d'une petite zone au nord-est.
- ✓ Les extensions urbaines conservent un zonage Ug.

L'évolution du PLU porte sur ce secteur, essentiellement dans la régularisation d'une construction située au nord du village. Cette construction était classée au POS, en zone agricole. Cependant, cette construction n'ayant plus de vocation agricole, a été retirée de la zone agricole pour être classée en Ah. Ce zonage permet aux constructions non agricoles mais situées en milieu agricole, de continuer à « vivre » en ayant un zonage et un règlement adaptés. L'objectif étant de ne pas voir s'étendre ce secteur. Le règlement Ah permet ainsi les extensions mais exclue de nouvelles constructions résidentielles.



L'analyse des potentialités foncières du PLU fait apparaître une certaine saturation du village.



PLU.

#### Récapitulatif des surfaces :

| Le village de LIGNAT |         |       |         |
|----------------------|---------|-------|---------|
| POS                  |         | PLU   |         |
| UD                   | 6.70 ha | Ud    | 7.02    |
| UG                   | 1.88    | Ug    | 1.57    |
|                      |         | Ah    | 0.18    |
| TOTAL                | 8.58 ha | TOTAL | 8.77 ha |

### 4.3 - LA CÔTE DE LIGNAT

Le secteur de la Côte de Lignat se situe au sud-est de la commune. Ce secteur urbanisé est en contact direct avec les quartiers péri urbains de la commune voisine des Martres d'Artières.



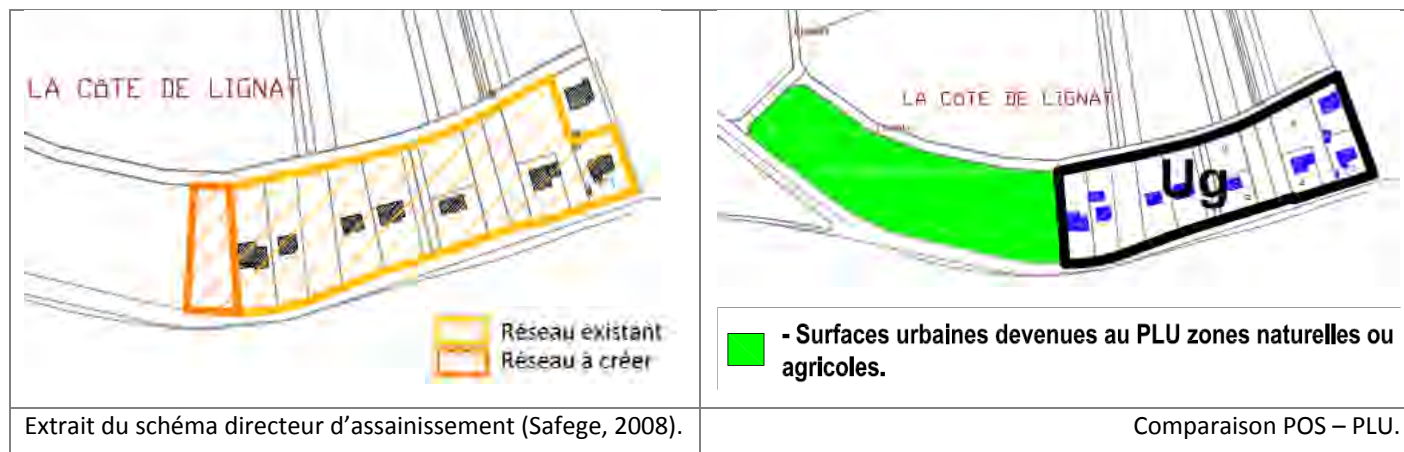
Situation de la Côte de Lignat.

|     |     |
|-----|-----|
|     |     |
| POS | PLU |

Le POS classait le secteur en zone à vocation d'Habitat.

- ✓ Une partie déjà urbanisée était classée en zone urbaine UG.
- ✓ Une seconde partie était classée en future zone d'urbanisation.

Le PLU a conservé la zone urbaine Ug dans son intégralité, mais a supprimé la zone NA du POS. Le parti pris est d'éviter dans l'immédiat la poursuite de l'urbanisation de ce secteur, notamment pour être en compatibilité avec le schéma directeur d'assainissement (réalisé en 2008 par la SAFEGE).



L'analyse des potentialités urbaines du PLU fait apparaître la présence d'une dent creuse de 1470 m<sup>2</sup>.

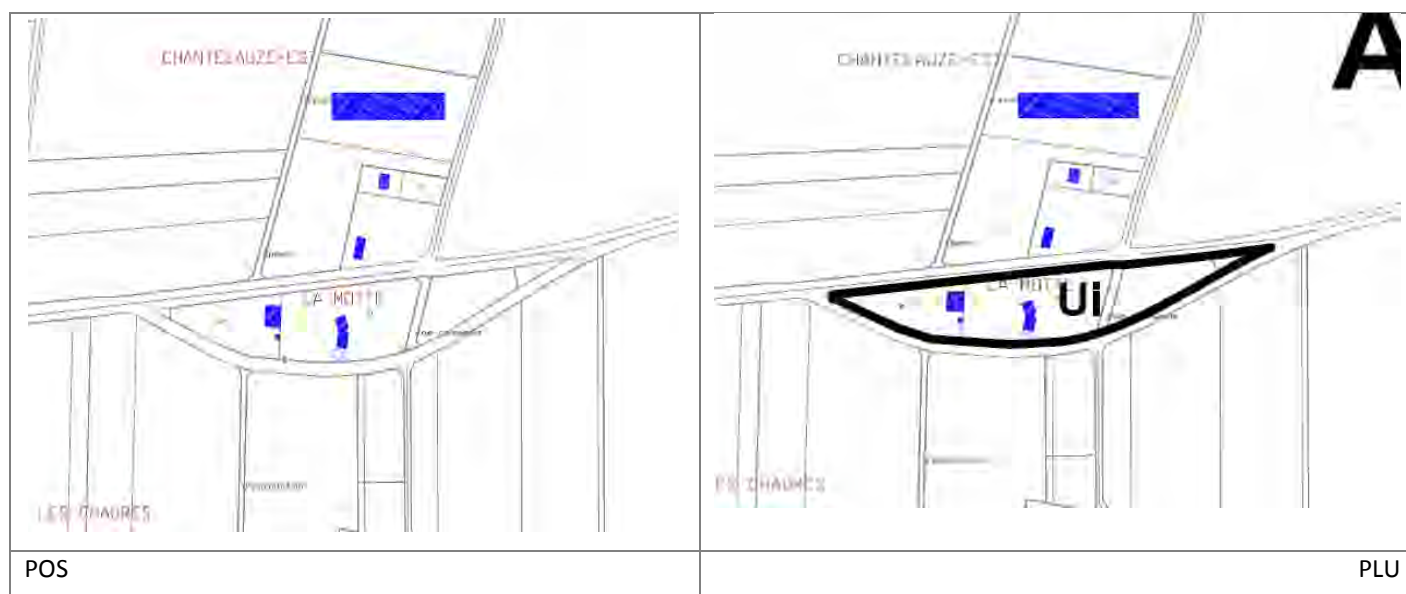
Si on applique les objectifs du SCOT (700 m<sup>2</sup> par logement individuel), cette dent creuse pourrait contenir 2 nouvelles constructions individuelles.



#### Récapitulatif des surfaces :

| La Côte de LIGNAT |         |       |         |
|-------------------|---------|-------|---------|
| POS               |         | PLU   |         |
| UG                | 1.72 ha | Ug    | 1.72    |
| NA                | 1.63    |       |         |
| TOTAL             | 3.25 ha | TOTAL | 1.72 ha |

## 4.4 - LA MOTTE

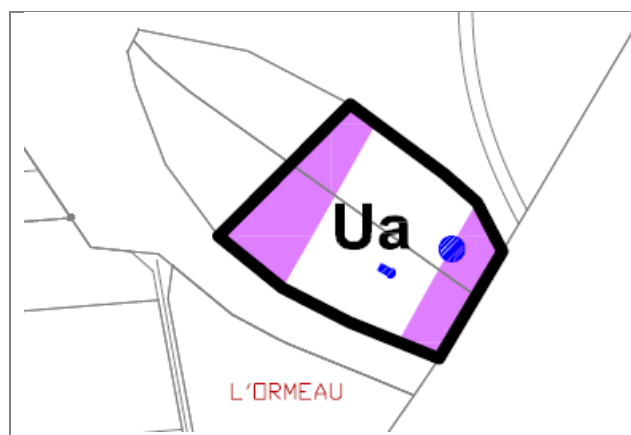
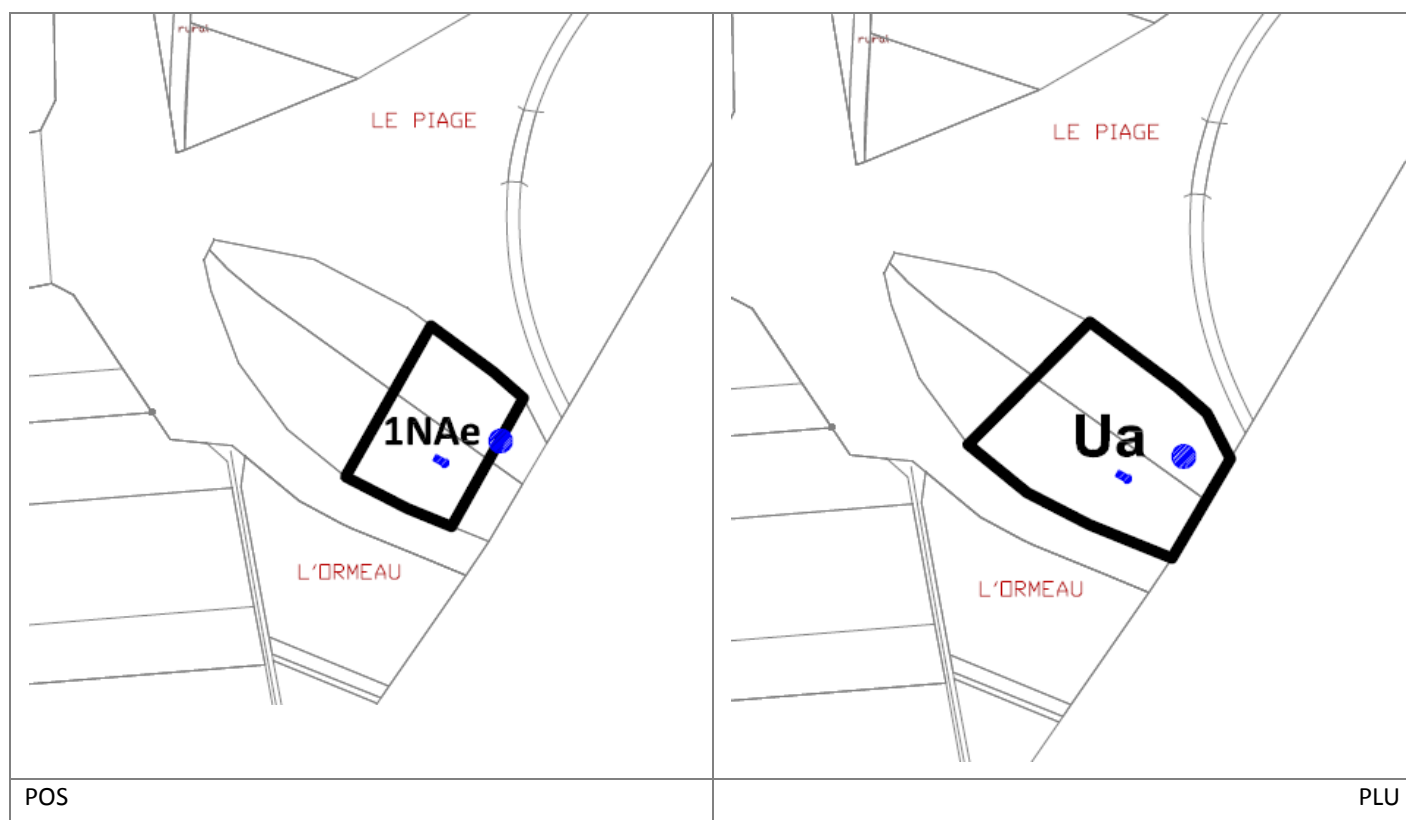


Ce secteur à caractère d'activités artisanales existait au POS mais n'avait pas de zonage propre. Il était classé en zone agricole NC. Le PLU a cherché à régulariser cette situation en mettant en place un zonage et un règlement adapté à ce secteur : la zone Ui permet aux activités présentes de poursuivre leur développement.

Les bâtiments situés au nord de cette zone restent en zone agricole.

| La Motte |                                               |     |         |
|----------|-----------------------------------------------|-----|---------|
| POS      |                                               | PLU |         |
| NC       | Le secteur faisait partie de la large zone NC | Ui  | 1.66 ha |

## 4.5 - LE PIAGE



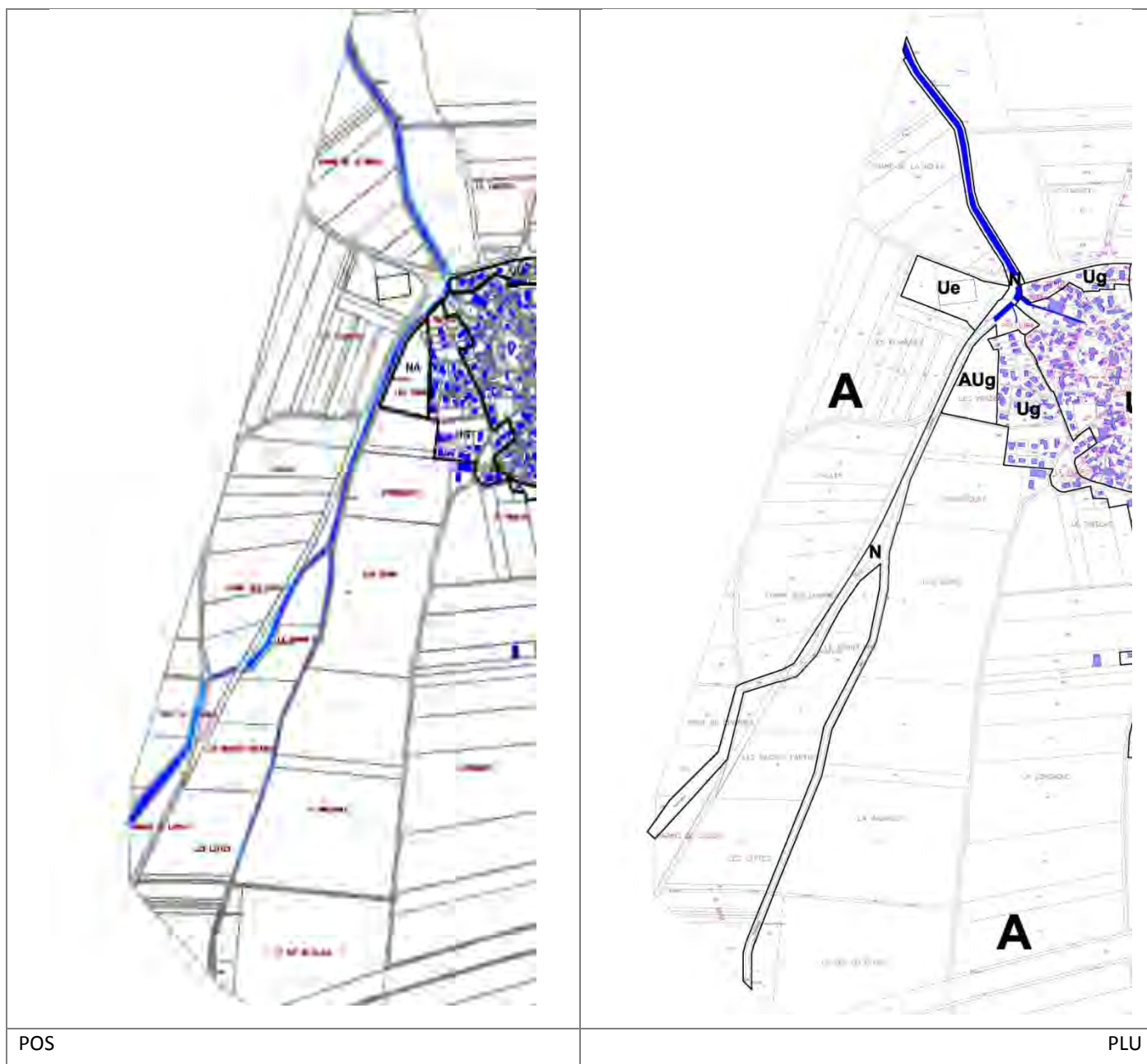
 - Surfaces agricoles au POS, devenues au PLU zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif.

Comparaison POS PLU

La zone 1NAe du POS destinée aux équipements liés aux infrastructures routières a été conservée au PLU et légèrement agrandie, afin de permettre au secteur de se développer si nécessaire. Les extensions du PLU de part et d'autre de la zone s'élèvent à 0.75 ha supplémentaire.

| Le Piage |         |     |         |
|----------|---------|-----|---------|
| POS      |         | PLU |         |
| 1NAe     | 0.97 ha | Ua  | 1.72 ha |

## 4.6 - Le cours d'eau de Guelles



La commune de Lussat est traversée dans sa partie Ouest par le ruisseau de Guelles, affluent du Bédât.

Le Bédât est identifié au SCOT du Grand Clermont comme un corridor à préserver et conforter. Dans ce sens, il est judicieux de préserver également les affluents de ce corridor, car c'est bien sur l'ensemble du cycle de l'eau qu'il est nécessaire d'intervenir. La protection des affluents aura à terme un impact positif sur la préservation et l'amélioration des ressources naturelles et de la biodiversité. Ainsi, le ruisseau des Guelles est identifié au PLU de Lussat comme une trame bleue et verte à préserver. Le PLU a ainsi institué une zone naturelle N sur l'ensemble du linéaire traversant le territoire communal.

La mise en place de cette zone naturelle constitue une évolution majeure entre le POS et le PLU. Le POS ne définissait pas vraiment de zone naturelle. La zone naturelle le long du ruisseau représente environ 10 ha.

Cette marge de recul de 5 à 10m définie de part et d'autre du cours d'eau, 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. C'est notamment dans ce cadre, que la zone AUg a subi une légère diminution.

## 5 – BILAN DES SURFACES

### ZONAGE DU POS

|                |    |       |
|----------------|----|-------|
| ZONES URBAINES | UD | 25.40 |
|                | UG | 18.56 |
|                | NB | 2.55  |
| Total          |    | 46.51 |

|                             |                             |       |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|
| ZONES D'URBANISATION FUTURE | NA : Vocation Habitat       | 7.98  |
|                             | 1NAe : Vocation Equipements | 1.00  |
|                             | NAi : Vocation d'activités  | 3.13  |
| Total                       |                             | 12.11 |

|                 |    |        |
|-----------------|----|--------|
| ZONES AGRICOLES | NC | 857.94 |
|-----------------|----|--------|

|                  |                                           |      |
|------------------|-------------------------------------------|------|
| ZONES NATURELLES | NDA : Vocation touristique et de loisirs. | 3.20 |
|------------------|-------------------------------------------|------|

Total de la commune : 917 ha

### ZONAGE DU PLU

|                |    |                |       |       |
|----------------|----|----------------|-------|-------|
| ZONES URBAINES | Ud | Lussat         | 18.36 | 25.39 |
|                |    | Lignat         | 7.02  |       |
|                | Ug | Lussat         | 20.41 | 23.70 |
|                |    | Lignat         | 1.57  |       |
|                |    | Cote de Lignat | 1.72  |       |
|                | Ua |                |       | 1.72  |
|                | Ue |                |       | 5.11  |
|                | Ui |                |       | 4.54  |
| Total          |    |                |       | 60.46 |

|                             |     |        |      |       |
|-----------------------------|-----|--------|------|-------|
| ZONES D'URBANISATION FUTURE | AUg | Lussat |      | 1.72  |
|                             | AU  | Au1    | 1.97 | 6.70  |
|                             |     | AU2    | 3.27 |       |
|                             | AUi |        |      | 4.47  |
| Total                       |     |        |      | 12.89 |

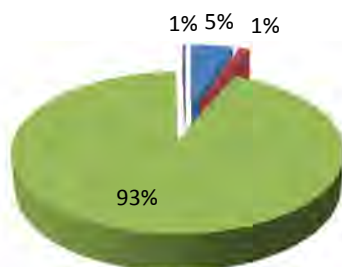
|                 |    |  |  |        |
|-----------------|----|--|--|--------|
| ZONES AGRICOLES | A  |  |  | 834.90 |
|                 | Ah |  |  | 0.46   |
| Total           |    |  |  | 835.36 |

|                  |   |  |  |       |
|------------------|---|--|--|-------|
| ZONES NATURELLES | N |  |  | 08.29 |
|------------------|---|--|--|-------|

Total de la commune : 917 ha

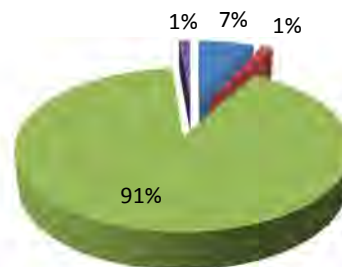
#### Superficies du POS de LUSSAT

■ zones urbaines ■ zones à urbaniser  
■ zones agricoles ■ zones naturelles



#### Superficie du PLU de LUSSAT

■ zones urbaines ■ zones à urbaniser  
■ zones agricoles ■ zones naturelles



## 6 – ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

Le POS identifiait près de 858 ha de zones agricoles NC. Elles représentaient 93% du territoire communal.

La mise en place du PLU fait apparaître, dans un premier temps, une baisse des zones agricoles, avec un peu plus de 830 ha, soit 91% du territoire communal.

La différence entre les superficies du POS et celles du PLU peuvent s'expliquer par :

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ✓ <u>L'identification au PLU d'une zone d'activités à La Motte.</u> Cette zone existait au POS mais n'avait pas reçu un zonage approprié. Elle faisait partie de la zone agricole du POS. Le PLU a cherché à régulariser cette situation incohérente, en créant une zone Ui spécifique au secteur et à sa vocation d'activités. | 1.66 ha. |
| ✓ <u>L'identification au PLU d'une zone spécifique pour le cimetière de Lussat.</u> Le cimetière et ses abords étaient classés en zone agricole au POS. Pour les mêmes raisons que plus haut, une zone Ue à vocation d'équipements a été instaurée pour le cimetière.                                                           | 2.04 ha  |
| ✓ <u>L'identification au PLU des constructions isolées n'ayant plus de vocation agricoles, en zone Ah.</u>                                                                                                                                                                                                                      | 0.46 ha  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |          |

### 2. L'ouverture de nouvelles zones.

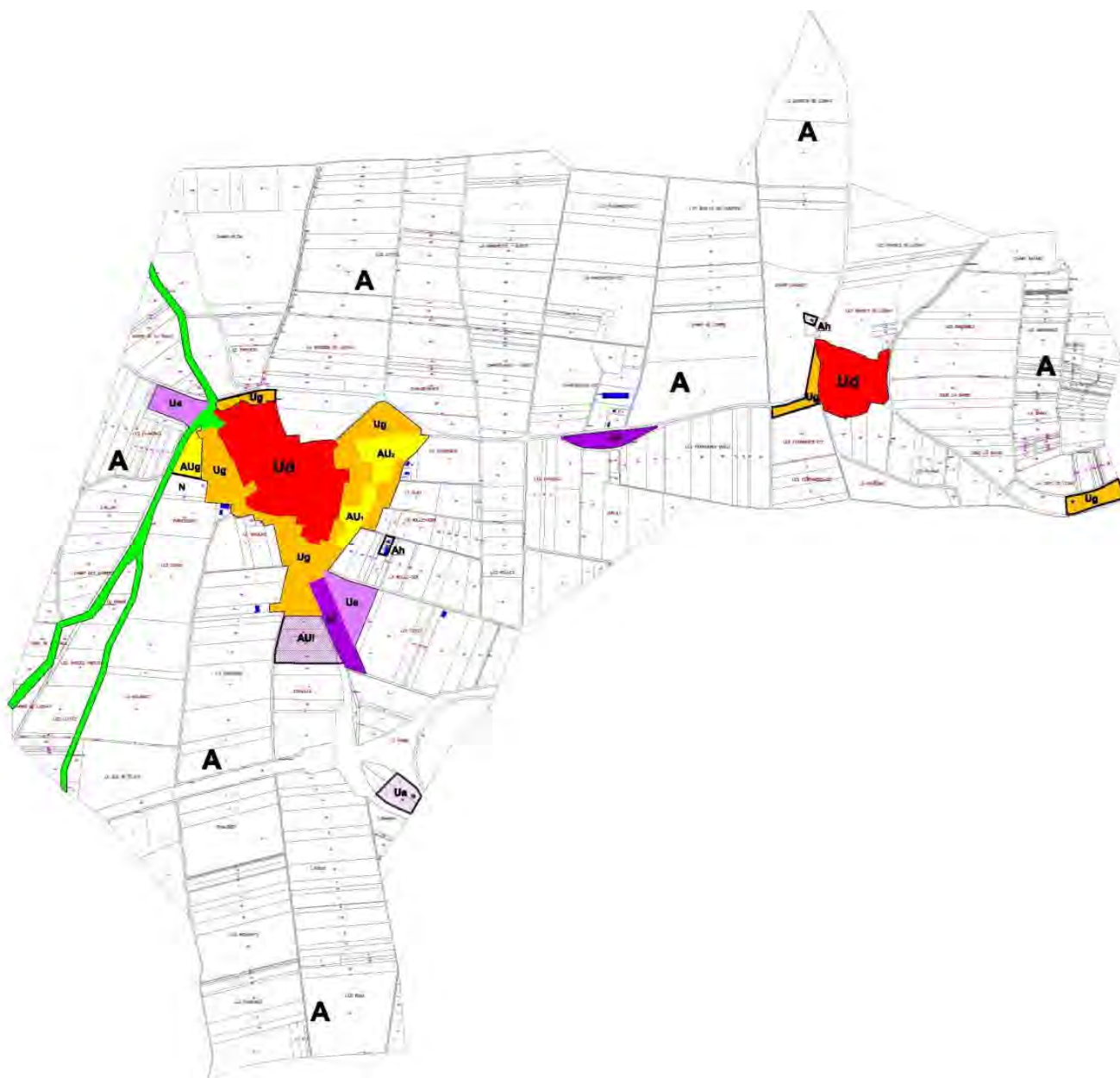
|                                                                                                                                                                                                                                            |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| ✓ <u>La création d'une zone d'urbanisation future AU<sub>i</sub>, à vocation d'activités.</u>                                                                                                                                              | 4.47 ha  |
| ✓ <u>L'agrandissement de la zone Ua à vocation d'équipements pour les infrastructures routières.</u>                                                                                                                                       | 0.74 ha  |
| ✓ <u>La reconnaissance et l'identification de zones naturelles par le PLU.</u> Des zonages naturels stricts N ont été mis en place sur le territoire communal afin de prendre en compte les espaces naturels, les trames bleues et vertes. | 08.29 ha |
|                                                                                                                                                                                                                                            |          |

Il est à noter qu'aucune surface agricole supplémentaire n'a été prise pour la mise en place des zones d'urbanisation future (AU<sub>g</sub>, AU<sub>1</sub> et AU<sub>2</sub>). Elles existaient déjà au PLU sous la classification NA. N'étant pas urbanisées, ces réserves foncières ont été reconduites au PLU, en conservant les mêmes limites, à l'exception de la zone AU<sub>g</sub>, laquelle a subi une légère diminution.

Souhaitant un développement centré sur le bourg de Lussat, afin de renforcer le pôle communal, seules les anciennes zones NA du POS sur le bourg de Lussat ont été conservées au PLU.

- ✓ Le village de Lignat n'a pas connu de modification. Aucune nouvelle zone n'a été ouverte.
- ✓ Concernant le site de la Côte de Lignat, l'ancienne zone NA du POS a été supprimée par le PLU. c'est ainsi qu'1.63 ha « retourne » à la vocation agricole.

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.



Sur la carte, tout ce qui n'est pas coloré est constitué par des terres à vocation agricole.

## 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. Elle rassemble 2 types de zones :

- les potentialités « intra urbaines » correspondant aux « dents creuses » situées à l'intérieure des enveloppes urbaines existantes.
- les potentialités des zones d'urbanisation future des zones AUg et AU, situées pour la plupart en périphérie de l'urbanisation existante.

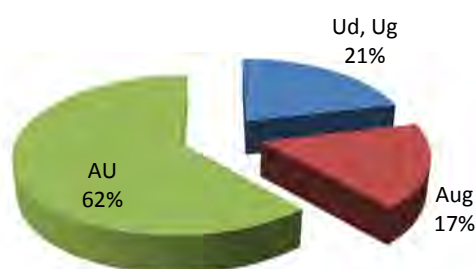
**Les potentialités urbaines dégagées par le PLU de Lussat sont estimées à 8.44 ha.**

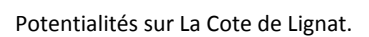
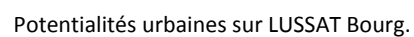
Note :

- Les potentialités urbaines se situent essentiellement sur le bourg de Lussat.
- 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.

|                                        | LUSSAT                                                     | LIGNAT   | LA COTE DE LIGNAT          |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------|----------------------------|
| Potentialités urbaines en zones Ud, Ug | 16 448 m <sup>2</sup>                                      | 0        | 1 470 m <sup>2</sup>       |
| Potentialités urbaines en zone AUg     | 17 210 m <sup>2</sup>                                      | 0        | 0                          |
| Potentialités urbaines en zone AU      | AU1 : 19 203 m <sup>2</sup><br>AU2 : 32 688 m <sup>2</sup> | 0        | 0                          |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>85 549 m<sup>2</sup></b>                                | <b>0</b> | <b>1 470 m<sup>2</sup></b> |
| <b>Total : 87 019 m<sup>2</sup></b>    |                                                            |          |                            |

**Potentialités urbaines dégagées par le PLU de LUSSAT**





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

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

- la commune de LUSSAT comptabilise 858 habitants en 2008
- 2.4 personnes/ménage

### Note sur la méthode d'estimation :

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

#### - Le desserrement des ménages :

D'après les récentes projections de l'INSEE Auvergne pour le territoire du Grand Clermont, la réduction de la taille des ménages devrait encore être importante dans les années à venir, en raison à la fois de phénomènes sociologiques globaux (mise en couple plus tardive, séparations) et de la pyramide des âges (forte augmentation des personnes âgées et faiblesse de la génération en âge de procréer). Les projections de l'INSEE prévoient une taille de 2,10 personnes par ménage en 2015 à l'échelle du SCOT du Grand Clermont, pour une taille en 2005 de 2,25. (Source : DOG du SCOT, 2010).

☞ Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2020 doivent prendre en considération cette baisse. Pour LUSSAT, on peut considérer que cet indicateur va perdre 1 point. Le nombre de personnes par ménage peut être estimé à 2.3 pour LUSSAT en 2020.

#### - 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 de LUSSAT, un taux de rétention de 30% a été retenu.

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

La commune de Lussat s'inscrit dans les « territoires péri urbains » du SCOT du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011. Un des objectifs du SCOT du Grand Clermont est de réduire la consommation foncière de la vocation Habitat. A ce titre, il préconise de porter la densité moyenne à 700m<sup>2</sup> en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les espaces périurbains.

#### - Les équipements nécessaires à la desserte des parcelles :

Généralement, on considère la nécessité d'avoir 25% de surfaces supplémentaires pour les besoins en voiries et espaces publics sur les zones libres à construire.

## Diagnostic des surfaces disponibles (PLU) :

- zone urbaine (Ud, Ug) : 17918 m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser (AUg) : 17210 m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser (AU1 et AU2) : 51951 m<sup>2</sup>

**Total : 87019 m<sup>2</sup>**

## Rétention foncière de 30% :

- zones urbaines : 12542 m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser AUg : 12047 m<sup>2</sup>
- zones à urbaniser AU1 et 2 : 36365 m<sup>2</sup>

➡ 60954 m<sup>2</sup> réellement mobilisables

Objectif du SCOT du Grand Clermont : réduire la surface consommée.

➡ 700 m<sup>2</sup> en moyenne par logement individuel

Voirie et espaces public : 25%

➡ soit 45715 m<sup>2</sup> réellement mobilisables.



**Nombre de logements supplémentaires attendus : 65 logements**

soit 13 logements sur les zones urbaines Ud, Ug  
 13 logements en zone d'urbanisation future AUg  
 38 à 39 logements en zone d'urbanisation future AU1 et AU2



**Projections : les potentialités urbaines du PLU de LUSSAT pourraient accueillir environ 150 habitants supplémentaires.**

**En 2020, la population communale pourrait atteindre 1008 habitants.**

soit 13 logements x 2.3 pers/ménage = 29 à 30 hab

13 logements x 2.3 = 29 à 30 hab

38 à 39 logements x 2.3 = 87 à 89 hab

**Compatibilité avec le PADD :**

**Point 1 :** L'objectif majeur de la commune en termes d'Habitat, affiché dans le PADD, est d'accueillir de nouvelles populations et d'atteindre 950 à 1000 habitants maximum en 2020.

**Les estimations des potentialités urbaines dégagées par le PLU, sont en compatibilité avec les souhaits avancés dans le PADD.**

La commune ne dispose pas à l'heure actuelle d'un Plan Local d'Habitat. Un PLH est cependant en projet au sein de la Communauté de Communes de la Limagne d'Ennezat.

**Point 2 :** Le PADD prévoit la réservation d'un espace pour le co-voiturage. En cours d'étude, il s'est avéré que cet espace n'était pas nécessaire car une aire de co-voiturage existe déjà sur la commune à la sortie Ouest du bourg, le long de la RD6 (devant le cimetière).

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

Les unités urbaines de Lussat, Lignat et Cote de Lignat sont desservies par un assainissement collectif, relié à la station d'épuration de Pont du Château. Un schéma directeur d'assainissement a été réalisé en 2008 par la SAFEGE. Les zones d'extension de l'assainissement collectif couvrent l'ensemble des zones urbaines de la commune. Les nouvelles constructions devront s'équiper de systèmes adéquats.

Le SIARREC (syndicat intercommunal d'assainissement de la région Est de Clermont Ferrand) atteste que pour les 10 prochaines années, les réseaux et la station d'épuration des Madeleines à Pont du Château peuvent recevoir et traiter les effluents domestiques d'une centaine d'habitants supplémentaires sur la commune de Lussat.

**Pour mémoire, le SCOT approuvé le 29 novembre 2011, défini des objectifs en termes de logements et surfaces :**

| OBJECTIFS DU SCOT DU GRAND CLERMONT                                                                                                                                                                                                                                                               | LE PLU DE LUSSAT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les nombres de logements autorisés par EPCI sont les suivants :</p> <p>➡ Limagne d'Ennezat : 1 340 logements dont 875 logements au maximum pour les territoires périurbains ;</p>                                                                                                              | <p>Lussat fait partie des territoires peri urbains du SCOT. Ennezat est défini au SCOT comme Pôle de vie.</p> <p>Ainsi, 875 logements sont à répartir entre les 13 communes restantes définies comme territoire peri urbain.</p> <p>➡ le PLU de Lussat dégagerait 63 logements, ce qui apparaît raisonnable et cohérent vis-à-vis du SCOT.</p> |
| <p>En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses » dans les limites suivantes :</p> <p>➡ Limagne d'Ennezat : 290 logements ;</p> | <p>➡ le PLU de Lussat pourrait dégager 13 logements dans les dents creuses des zones urbaines actuelles Ug.</p>                                                                                                                                                                                                                                |
| <p>En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales de terrain pour la construction de logements en extension, en « dents creuses » et en renouvellement urbain :</p> <p>➡ Limagne d'Ennezat : 84 ha ;</p>                                      | <p>➡ Les disponibilités urbaines dégagées par le PLU de Lussat sont estimées à 5.91 ha. (après rétention foncière).</p>                                                                                                                                                                                                                        |

## 8 – APPROBATION DU PLU

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 8 octobre 2012 au 8 novembre 2012, il s'avère que 30 observations ont été inscrites au registre d'enquête.

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 :

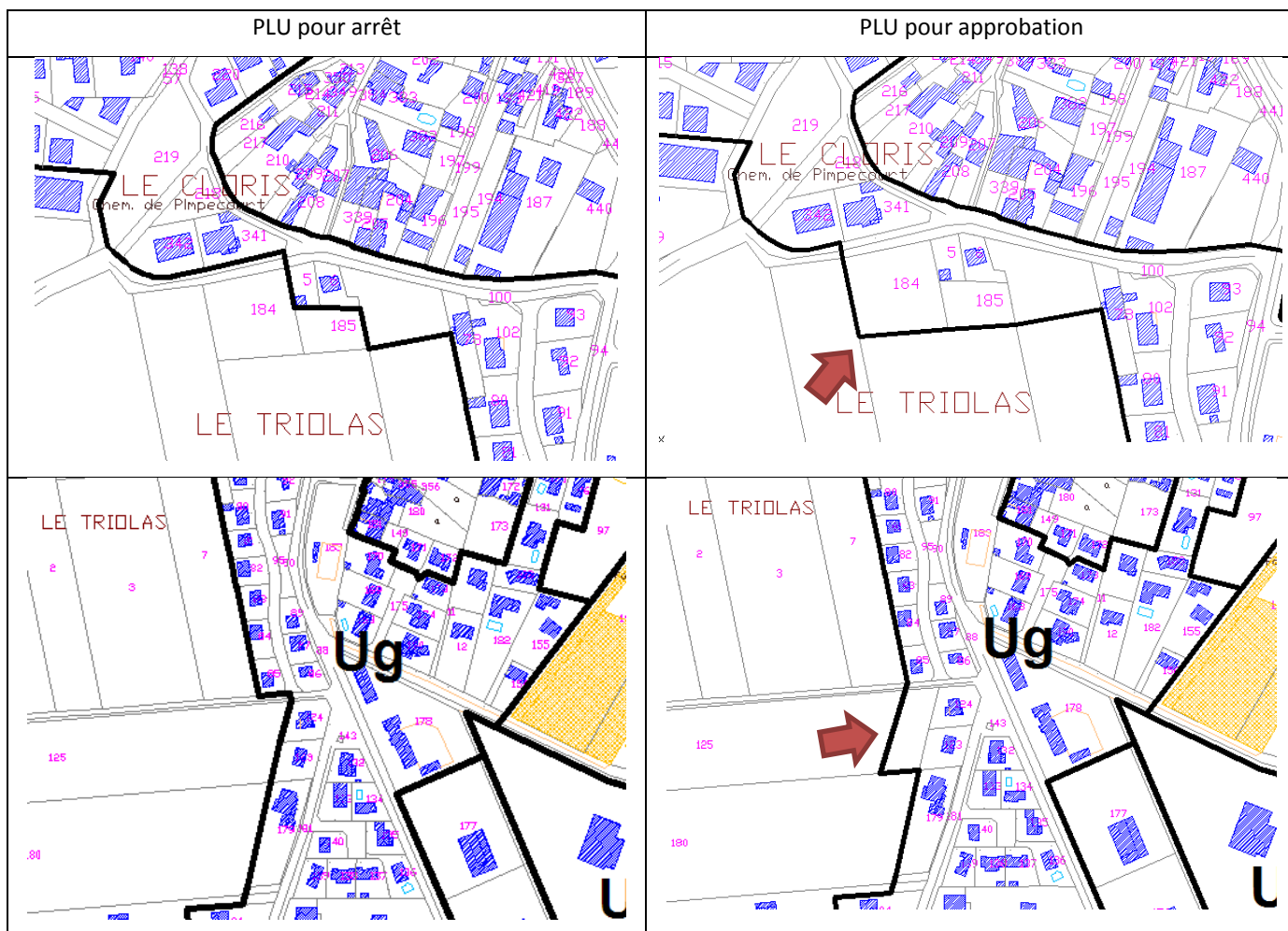
- des modifications au plan de zonage :
  - \* le graphisme de la légende a été revu afin d'être conforme à celui du plan.
  - \* Conformément à l'article R123-11, le secteur de risque minier est signalé sur le plan de zonage.
  - \* Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Aulnat est rapporté au plan de zonage. Mention de cette nuisance est également faite au Diagnostic, chapitre risques et nuisances.
  - \* des ajustements à la marge (au nombre de 2) 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.
- des modifications réglementaires, en particulier :
  - \* la reformulation des dispositions légales et réglementaires.
  - \* la reformulation des articles Ud6 et Ud7 afin d'en accroître la compréhension et tenir compte des constructions existantes.
  - \* l'article 11 de toutes les zones (sauf AU et N) est modifié afin de laisser ouverte la liste des exemples pour les énergies renouvelables.
  - \* une précision est apportée en Ug10 et AUg10 en ce qui concerne la hauteur en limite de propriété. Celle-ci est portée à 4m sur une verticale donnée, depuis le sol existant jusqu'au sommet de la construction.
  - \* afin d'être en accord avec le PADD et le souhait de la commune de densifier, le COS des zones Ug et AUg est augmenté à 0,40.
  - \* la suppression du 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article Ua2 concernant les ICPE.
  - \* la suppression de toute référence au logement dans les articles Ua4 et 6 afin d'être en cohérence avec la vocation de la zone.
  - \* le « chapeau introductif » de la zone AUG et l'article 2 sont repris afin d'être en cohérence l'un avec l'autre.
  - \* la possibilité pour les extensions de bâtiments, d'adapter la pente de toiture à l'existant (zones Ud, Ug, Ua, Ue, Ui, A et Ah).

- \* zone AU<sub>i</sub> : ajout de la disposition suivante : « *son ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une étude de justification du manque de dispositions foncières à l'échelle intercommunale lors de la modification du PLU* ».
  - \* zones AU1 et AU2 : leur ouverture à l'urbanisation est différée à l'atteinte d'un taux de remplissage de 100% de la zone AU<sub>g</sub> et de 50% des dents creuses identifiées à la date d'approbation du PLU. Les indices numériques 1 et 2 correspondant à l'ordre d'ouverture à l'urbanisation.
  - \* zone A : la prise en compte du risque minier avec l'interdiction d'implantation de toutes constructions en application de l'article R123-11 dans le secteur de « la Manchette ».
  - \* La suppression des renseignements des articles 6 et 7 de la zone AU.
  - \* la suppression de la distinction collectif / individuel dans l'article AU<sub>i</sub>1.
  - \* l'article A2 est complété afin de permettre l'installation des ICPE agricoles.
  - \* l'article A2 est précisé dans sa notion de « *nécessaires et liées à l'exploitation agricole* ».
  - \* L'article 7 de la zone A est complété à la demande de la chambre d'agriculture afin de ne pas bloquer l'extension des bâtiments agricoles existants situés à moins de 5m d'une limite séparative.
  - \* Zone Ah : la précision d'une date de référence concernant le terme de « Surface de plancher initiale » est rajoutée, en l'occurrence « *à la date d'approbation du PLU* ».
- 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.
  - \* rajout de la servitude EL11 relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération.
  - \* report sur le document graphique des servitudes attachées aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement. Mention est faite sur le plan que « *Seuls les tronçons de canalisation sur les terrains privés constituent une servitude* ».
  - \* la modification du tracé des servitudes I4, PT1 et PT2.
  - \* Suppression du tracé bleu de la rivière afin de ne pas porter à confusion dans la lecture du plan.
- des modifications au niveau de la liste des emplacements réservés :
- \* ajout d'une note supplémentaire concernant les emplacements réservés n°7, 8 et 9 inscrit dans la zone agricole A. Des études complémentaires devront être réalisées afin de définir précisément l'emprise de la zone qui les accueillera. L'emprise inscrite à la liste des ER apparaissant trop importante.
  - \* modification de la zone de localisation de l'emplacement réservé n°7 qui se trouve en zone A et non pas N.

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**

A la demande du commissaire enquêteur, deux secteurs à la marge de la zone Ug ont été intégrée à celle-ci. Les parcelles concernées étant contigües à la zone Ug et les réseaux sont existants. Cette extension de la zone Ug est de 4 612m<sup>2</sup>.



Le tableau des surfaces a été modifié en conséquence.

## ZONAGE DU PLU

|                   |    |                |       |       |
|-------------------|----|----------------|-------|-------|
| ZONES<br>URBAINES | Ud | Lussat         | 18.36 | 25.39 |
|                   |    | Lignat         | 7.02  |       |
|                   | Ug | Lussat         | 20.58 | 23.87 |
|                   |    | Lignat         | 1.57  |       |
|                   |    | Cote de Lignat | 1.72  |       |
|                   | Ua |                |       | 1.72  |
|                   | Ue |                |       | 5.11  |
|                   | Ui |                |       | 4.54  |
| Total             |    |                |       | 60.63 |

|                                   |     |        |      |       |
|-----------------------------------|-----|--------|------|-------|
| ZONES<br>D'URBANISATION<br>FUTURE | AUg | Lussat |      | 1.72  |
|                                   | AU  | Au1    | 1.97 | 6.70  |
|                                   |     | AU2    | 3.27 |       |
|                                   | AUi |        |      | 4.47  |
| Total                             |     |        |      | 12.89 |

|                    |    |  |  |        |
|--------------------|----|--|--|--------|
| ZONES<br>AGRICOLES | A  |  |  | 834.73 |
|                    | Ah |  |  | 0.46   |
| Total              |    |  |  | 835.19 |

|                     |   |  |  |       |
|---------------------|---|--|--|-------|
| ZONES<br>NATURELLES | N |  |  | 08.29 |
|---------------------|---|--|--|-------|

Total de la commune : 917 ha

**9 – ANNEXES**

Dossier N° 12/190

Clermont-Ferrand, le 9 novembre 2012

Charles JEANNEAU  
Commissaire Enquêteur  
30, rue du Maréchal DE LATRE DE TASSIGNY  
63000 – CLERMONT-FERRAND

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DÔME

**COMMUNE DE LUSSAT**

**OBJET: PROJET DE REVISION DU POS EN PLU  
(PLAN LOCAL D'URBANISME)**

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 8 OCTOBRE AU 8 NOVEMBRE 2012

PRESCRITE PAR ARRÊTE MUNICIPAL DU 14 SEPTEMBRE 2012

**A – RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR****B - CONCLUSION ET AVIS**

Projet de révision du PLU de Lussat

1

# Sommaire

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>GLOSSAIRE .....</b>                                                           | <b>5</b>  |
| <b>A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| <b>I - CADRE GENERAL.....</b>                                                    | <b>6</b>  |
| 11 - OBJET DE L'ENQUÊTE.....                                                     | 6         |
| 12 - PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....                                     | 6         |
| 13 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....                                   | 6         |
| 14 - AFFICHAGE - PUBLICITE - INFORMATION DU PUBLIC.....                          | 6         |
| 15 - CADRE JURIDIQUE.....                                                        | 6         |
| <b>II - PRESENTATION DU DOSSIER .....</b>                                        | <b>7</b>  |
| 21 - LE CONTEXTE .....                                                           | 7         |
| 211 - HISTORIQUE .....                                                           | 7         |
| 212 - GEOGRAPHIQUE .....                                                         | 7         |
| 213 - DOCUMENTS D'URBANISME ACTUELS .....                                        | 7         |
| 22 - LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PLU.....                                    | 7         |
| 221 - Le PADD.....                                                               | 8         |
| 222 - Le PLU - RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 1 - LE DIAGNOSTIC.....             | 9         |
| 223 - Le PLU - RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 2 - LE PROJET .....                | 10        |
| 224 - Le PLU - RAPPORT DE PRESENTATION - TOME 3 - LES ANNEXES.....               | 12        |
| 225 - Le PLU - REGLEMENT .....                                                   | 12        |
| 226 - Le PLU - PLAN DE ZONAGE.....                                               | 12        |
| 227 - Le PLU - OAP (ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION).....          | 12        |
| 228 - Le PLU - ANNEXES SANITAIRES - EAU POTABLE, ASSAINISSEMENT ET DECHETS ..... | 13        |
| 229 - Le PLU - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....                               | 13        |
| 230 - Le PLU - LES EMPLACEMENTS RESERVES.....                                    | 13        |
| 23 - COMPOSITION DU DOSSIER MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....                  | 14        |
| 231 - ACTES DE PROCEDURES .....                                                  | 14        |
| 232 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....                     | 14        |
| 233 - RAPPORT DE PRESENTATION .....                                              | 14        |
| 234 - REGLEMENT ECRIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....                             | 14        |
| 235 - REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....                        | 14        |
| 236 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....                        | 14        |
| 237 - ANNEXES SANITAIRES.....                                                    | 14        |
| 238 - LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....                              | 14        |
| 239 - LES EMPLACEMENTS RESERVES.....                                             | 14        |
| 240 - LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA) .....                              | 15        |
| <b>III - ETUDE DES REPONSES DES PPA.....</b>                                     | <b>16</b> |
| 31 - RELEVÉ DES OBSERVATIONS .....                                               | 16        |
| 32 - MEMOIRE EN REPONSE .....                                                    | 16        |
| 321 - PREFECTURE DU PUY-DE-DOME : .....                                          | 16        |
| 322 - LE GRAND CLERMONT : .....                                                  | 19        |
| 323 - LA CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE DU PUY-DE-DOME : .....            | 20        |
| 324 - LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DU PUY-DE-DOME : .....                            | 20        |
| 325 - SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....                                    | 20        |
| <b>IV - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....</b>                        | <b>21</b> |
| 41 - PRESENTATION ET ETUDE DU DOSSIER : .....                                    | 21        |
| 42 - DOSSIER DE L'ENQUÊTE - DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES .....                      | 21        |
| 43 - RECEPTION DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....                      | 21        |
| 44 - DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....                                               | 22        |
| 45 - ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - AVIS DU CE.....                        | 22        |
| 45 - 1 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE A EN AUG:.....                                | 23        |
| 45 - 2 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE A EN UI: .....                                | 24        |
| 45 - 3 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE AU1 EN AUG: .....                             | 24        |
| 45 - 4 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE AU2 EN AUG : .....                            | 24        |
| <b>Projet de révision du PLU de Lussat</b>                                       |           |

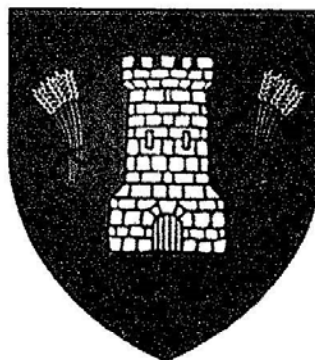
Dossier N° 12/190

|                                                                                             |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 45 - 5 - DEMANDE CREATION ZONAGE AC EN ZONE A : .....                                       | 24        |
| 45 - 6 - DEMANDE MODIFICATION REGLEMENT ZONAGE Ud : .....                                   | 24        |
| 45 - 7 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE A EN FIN EXPLOITATION AGRICOLE : .....                   | 24        |
| 45 - 8 - DEMANDE CHANGEMENT ZONAGE N EN ZONE A : .....                                      | 25        |
| 45 - 9 - OPPOSITION A UN EMPLACEMENT RESERVE (VOIE DE CIRCULATION) EN ZONE A : .....        | 25        |
| 45 - 10 - OPPOSITION A UN EMPLACEMENT RESERVE PRE GERY : .....                              | 25        |
| 45 - 11 - AMENAGEMENT DU REGLEMENT EN ZONE A (HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS TECHNIQUES) : ..... | 25        |
| 45 - 12 - AUTRES OBSERVATIONS FORMULEES : .....                                             | 25        |
| <b>V - ANALYSE ET OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>                           | <b>28</b> |
| 5 - 1 - ANALYSE DU PROJET : .....                                                           | 28        |
| 5 - 2 - CONSOMMATION D'ESPACE : .....                                                       | 29        |
| 5 - 3 - SUR LE ZONAGE : .....                                                               | 30        |
| 5 - 4 - SUR LA COHERENCE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS : .....                                  | 30        |
| 5 - 5 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC : .....                                | 30        |
| <b>VI - PIECES ANNEXEES AU RAPPORT .....</b>                                                | <b>31</b> |
| <b>B - CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR .....</b>                                | <b>32</b> |

Projet de révision du PLU de Lussat

3

Dossier N° 12/190

**LUSSAT**

Projet de révision du PLU de Lussat

4

Dossier N° 12/190

## GLOSSAIRE

**CDCEA** : Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles

**CE** : Commissaire Enquêteur

**DDRM** : Dossier Départemental des Risques Majeurs

**DREAL** : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement

**DPU** : Droits de Prémption Urbain

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

**OAP** : Orientation d'Aménagement et de Programmation

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**PEB** : Plan d'Exposition au Bruit

**PLH** : Plan Local de l'Habitat

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme

**POS** : Plan d'Occupation des Sols

**PPA** : Personne Publique Associée

**PPRI** : Plan de Prévention du Risque Inondation

**RNU** : Règlement National d'Urbanisme

**SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

**SAU** : Surface Agricole Utile

**SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale

**SIAEP** : Syndicat Intercommunal de captage et d'Alimentation en Eau Potable

**SIAREC** : Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région Est de Clermont-Ferrand

**SEMERAP** : Société Economie Mixte Exploitation Eau Potable Assainissement

**SPANC** : Service Public d'Assainissement Autonome

**SRCAE** : Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Auvergne

**SRU** : Solidarité Renouvellement Urbain (loi)

**SUP** : Servitudes d'Utilité Publique

Projet de révision du PLU de Lussat

5

## A - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### I - CADRE GENERAL

#### 11 - OBJET DE L'ENQUÊTE :

Le dossier soumis à l'enquête concerne le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de LUSSAT.

L'objet de l'enquête est de présenter au public le projet de PLU et de recueillir ses observations orales, écrites ou par courrier. Le projet soumis à enquête publique tient compte des conclusions de la concertation organisée par la commune de Lussat.

Réciproquement à l'information du public sur le projet, l'enquête publique est le moyen pour la commune de Lussat de connaître l'opinion des citoyens sur les sujets traités dans le projet définitif et de considérer des aspects nouveaux, qu'elle n'avait pas envisagés ou peu développés jusque là.

#### 12 - PRESCRIPTION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Conformément à la réglementation en vigueur, Monsieur le Maire de la commune de Lussat a prescrit une enquête publique par arrêté du 14 septembre 2012 pour une durée d'un mois, du 8 octobre au 8 novembre 2012 inclus, dont une copie est jointe en annexe.

#### 13 - DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND, par décision n° E12000190/63 du 6 septembre 2012 nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et monsieur Gérard EMPIS, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour assurer cette enquête publique.

#### 14 - AFFICHAGE - PUBLICITE - INFORMATION DU PUBLIC :

Nous avons constaté que l'article 7 de l'arrêté municipal du 14 septembre 2012 avait été appliqué dans son intégralité de la manière suivante :

- affichage à la mairie de Lussat, du 15 septembre au 08 novembre 2012 inclus,
- insertion d'avis d'enquête publique dans les journaux suivants:
  - \* LA MONTAGNE des 21 septembre et 13 octobre 2012,
  - \* LE SEMEUR HEBDO des 21 septembre et 12 octobre 2012.
- ci-joint, en annexe, le certificat de publication de la mairie de Lussat.

#### 15 - CADRE JURIDIQUE :

Cette enquête est mise en œuvre selon les dispositions (liste non exhaustive):

- du code de l'environnement, articles L. 123-1 à L. 123-16 et R. 123-1 à R. 123-27 dans leur version applicable à compter du 1<sup>er</sup> juin 2012,
- du code de l'urbanisme, articles L. 123-19 et R. 123-19. Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié, articles 7 à 21 pris pour l'application de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983,
- de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques,
- de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU), modifiant le Code de l'Urbanisme et substituant aux Plans d'Occupation des Sols (POS) les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU),
- de la loi n° 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité,
- de la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat, apportant des adaptations au Code de l'Urbanisme,
- de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,
- de la loi dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010.

Projet de révision du PLU de Lussat

## **II - PRESENTATION DU DOSSIER**

### **21 - LE CONTEXTE :**

#### **211 - Historique :**

Lussat s'est développé à partir d'un chef-lieu d'une seigneurie connue depuis 1310 mais dont l'origine pourrait remonter au XI<sup>ème</sup> siècle.

La guerre de cent ans constitue vraisemblablement l'origine du village avec la construction d'un fort comprenant l'église et son cimetière. Le tracé apparaît encore dans le parcellaire de 1825 et se devine encore parfaitement aujourd'hui.

La vocation du territoire est historiquement agricole, basée sur la polyculture, puis orientée sur la céréaliculture depuis la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

La plus forte évolution vécue par le territoire, en termes de mutation des sols dans le temps, est celle générée par les pressions humaines (résidentielles et industrielles) exercées depuis la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

#### **212 – Géographique :**

Lussat est situé au cœur de la Limagne, riche terre de l'Auvergne. La commune se trouve à quelques kilomètres de Clermont-Ferrand (17 km), Riom (10 km) et des accès aux autoroutes A71, A72 et A 75 ; ce qui en fait un pôle résidentiel privilégié.

La commune appartient au canton de Pont-du-Château, qui regroupe également celles de Dallet, Lempdes et des Martres d'Artières.

La commune se caractérise par un territoire de 917 hectares et la présence de deux unités bâties (un bourg centre Lussat et un hameau Lignat).

Depuis quelques décennies, le territoire connaît une mutation marquée : la vocation agricole de la commune subit une forte pression urbaine.

#### **213 – Documents d'Urbanisme actuels :**

- A l'échelle supra territoriale :
  - o Le Schéma de Cohérence Territorial du Grand Clermont :  
Il s'étend sur 107 communes soit environ un territoire de 400 000 personnes.  
Le SCoT du grand Clermont a été approuvé le 29 novembre 2011.
  - o Le plan vert du Grand Clermont 2005
- A l'échelle communale :  
Le POS : la commune de Lussat dispose d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1991. Trois modifications ont été réalisées en 1997, 1999 et 2000.

### **22 – LES PRINCIPALES ORIENTATIONS DU PLU :**

Le projet a été élaboré en collaboration avec Monsieur Descoeur François SCP DESCOEUR F et C, architecture et aménagement du territoire, 49 rue des salins à Clermont-Ferrand.

Dossier N° 12/190

**221 – Le PADD :**

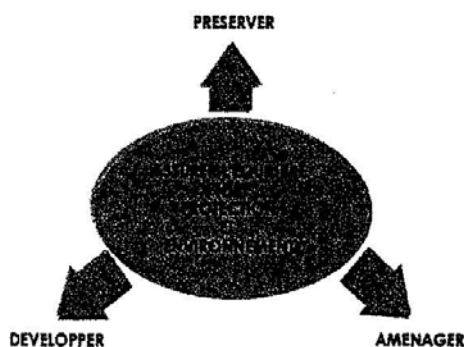
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Lussat constituera pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

**Il est la « clé de voûte » du PLU**

Il est d'ailleurs placé en tête des documents composant le dossier de l'enquête et porte le repère I.I.

Le PADD expose les trois orientations générales du projet définies par l'équipe municipale de Lussat :

- **le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain bien maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part,
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** d'une part en organisant les capacités de construction et de réhabilitation et d'autre part en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux,
- **l'utilisation économe et équilibrée des espaces** intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Construction du PADD**


| PRESERVER                                                                                                                                                                                                              | DEVELOPPER                                                                                                                                                                                                                         | AMENAGER                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>La base du PADD de la commune reste la préservation des paysages et de l'environnement.</p> <p>La qualité de vie liée à la qualité des espaces naturels, de l'architecture et des paysages doit être préservée.</p> | <p>Avoir un développement qui correspond à un confortement de la population associé à une évolution raisonnable.</p> <p>Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux.</p> | <p>Trouver un équilibre entre le développement urbain et le développement de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part</p> <p style="text-align: right;">(Art. L121-1)</p> |

Projet de révision du PLU de Lussat

**222 – Le PLU – Rapport de présentation – Tome 1 - le diagnostic :**

Trois grandes sections composent ce diagnostic :

- état initial de l'environnement,
- l'environnement urbain,
- les ressources humaines et économiques.

Elles déterminent les enjeux et orientations/pistes de réflexion pour le PLU

A la fin de chacune de ces sections un état de synthèse a été établi faisant état du bilan et des perspectives du domaine concerné :

**Etat initial de l'environnement** (Rapport de présentation Tome 1 page 59) porte sur:

- les éléments physiques
- les ressources naturelles,
- les risques naturels,
- les espaces naturels,
- les paysages.

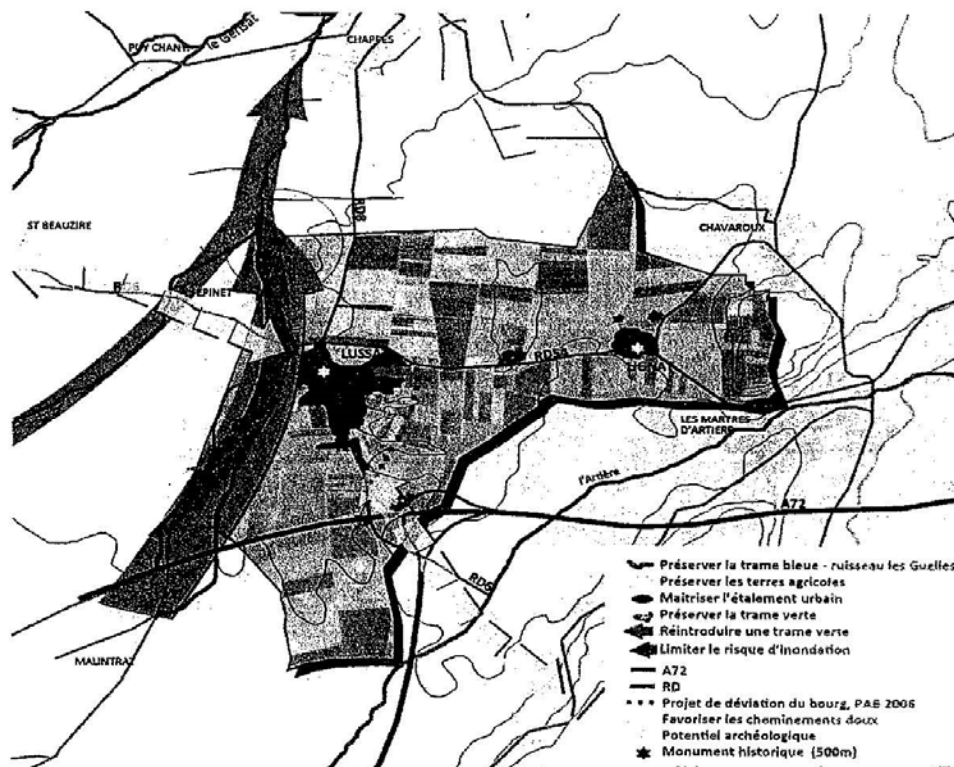
**Environnement urbain** (Rapport de présentation Tome 1 page 93) porte sur:

- les infrastructures et la mobilité,
- l'urbanisation – organisation du territoire,
- les éléments du patrimoine.

**Ressources humaines et économiques** (Rapport de présentation Tome 1 page 107) porte sur:

- la démographie,
- l'habitat,
- la vocation économique,
- la vocation agricole.

Synthèse graphique des ces orientations (Rapport de présentation Tome 1 page 110)



Projet de révision du PLU de Lussat

Dossier N° 12/190

**223 – Le PLU – Rapport de présentation – Tome 2 - le projet :**

La commune de Lussat disposait d'un POS approuvé en 1991. Trois modifications ont été réalisées en 1997, 1999 et 2000.

A - Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le PLU se justifient par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire,
- l'obligation de mettre les dispositions réglementaires en cohérence avec la loi SRU,
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD.

B - Les principales évolutions du zonage du PLU :

- les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : habitat, économique, équipements 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. Aucune nouvelle zone d'urbanisation n'a été ouverte. La commune conserve les zones d'urbanisation future qu'elle avait déjà en réserve foncière. Les rares ouvertures réalisées concernent essentiellement des régularisations.**
- une zone d'urbanisation future à vocation économique a été retenue.
- la matérialisation de la trame bleue et verte du ruisseau de Guelles.

C - Le PLU de Lussat distingue 5 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme :

- Les zones U (urbanisées) avec ses 5 catégories :
  - 1 Les zones Ud (centre ancien)
  - 2 Les zones Ug (extensions périphériques des villages)
  - 3 La zone Ua (entretien et sécurité des routes)
  - 4 La zone Ue (réservée à l'implantation des équipements publics ou collectifs)
  - 5 La zone Ui ((construction à usage d'artisanat, bureaux et services)
- Les zones AU (à urbaniser ultérieurement) avec ses 3 catégories :
  - 1 La zone AUg (capacité suffisante constructions seront autorisées),
  - 2 La zone AU (capacité insuffisante immédiatement)
  - 3 La zone AUi (capacité insuffisante –modification du PLU)
- Les zones A (agricoles) avec ses 2 catégories :
  - 1 La zone A (à protéger, constructions à minima),
  - 2 La zone Ah (habitat non agricole en zone agricole. Evolution possible)
- La zone N (naturelle) :
  - 1 La zone N (à protéger, constructions non autorisées),

D - Les intentions du PLU :

Les évolutions apportées aux zonages dans les villages poursuivent un double objectif :

- ☛ Permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement des bourgs et stopper l'extension périphérique,
- ☛ Définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières, identifiées selon une logique d'économie des sols fidèle aux orientations du PADD et du Scot du Grand Clermont.

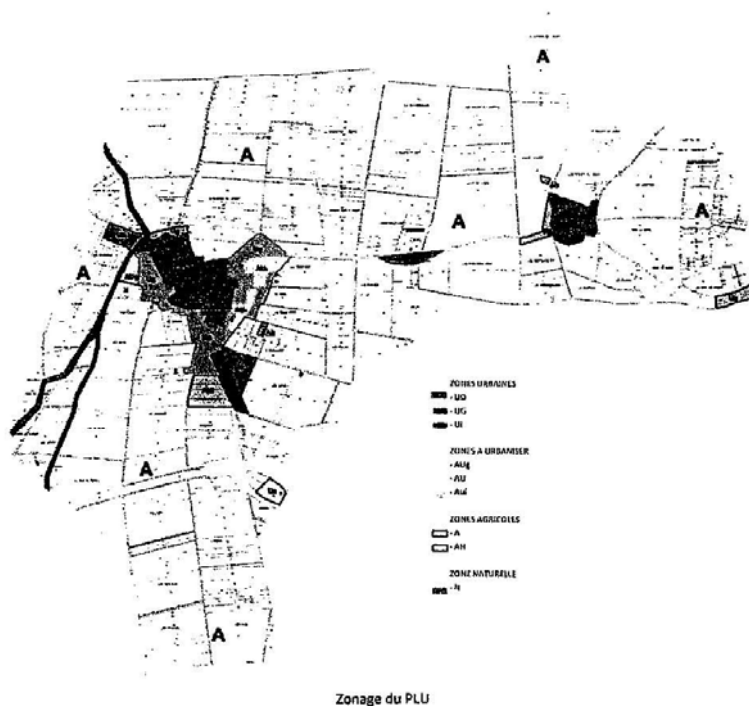
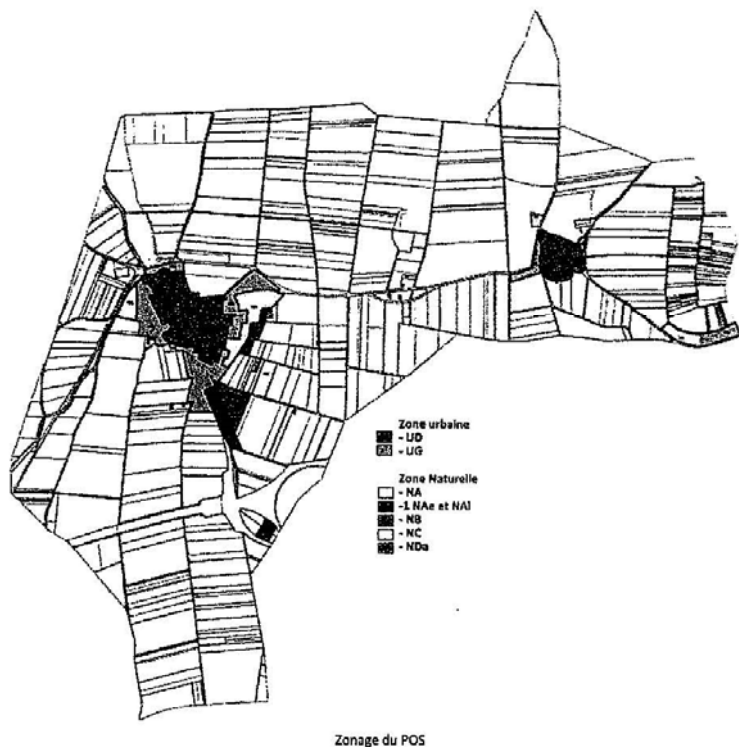
L'objectif visé dans la définition des zones du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent.

Projet de révision du PLU de Lussat

10

Dossier N° 12/190

## Evolution du zonage POS vers le PLU



Projet de révision du PLU de Lussat

11

Dossier N° 12/190

**224 – Le PLU – Rapport de présentation – Tome 3 – les annexes :**

Ce document fait état des éléments et différentes données dans les domaines suivants :

- ✦ La qualité de l'air : éléments de climatologie
- ✦ Les données sur l'eau : les débits et l'altération des cours d'eau, les eaux pluviales
- ✦ Les énergies : données, consommations et productions
- ✦ Les risques naturels : carte d'aléa sismique
- ✦ L'eau potable à Lussat et l'assainissement
- ✦ Les déplacements dans le département
- ✦ L'aire urbaine de Clermont-Ferrand : évolution et structure de la population, emploi, chômage, revenus, logement, démographie des entreprises et leurs caractéristiques, exploitations agricoles, tourisme

**225 – Le PLU – Règlement :**

Il précise les dispositions générales et pour spécifique pour chaque zone et chacune des catégories à l'intérieur des différentes zones les dispositions applicables.

**226 – Le PLU – Plan de zonage:**

Un seul plan au 1/5000 couvre l'ensemble de la commune. Y figurent les lieux-dits et les noms de grandes zones de parcelles.

**227 – Le PLU – OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation):**

Deux grandes orientations sont exposées dans ce document :

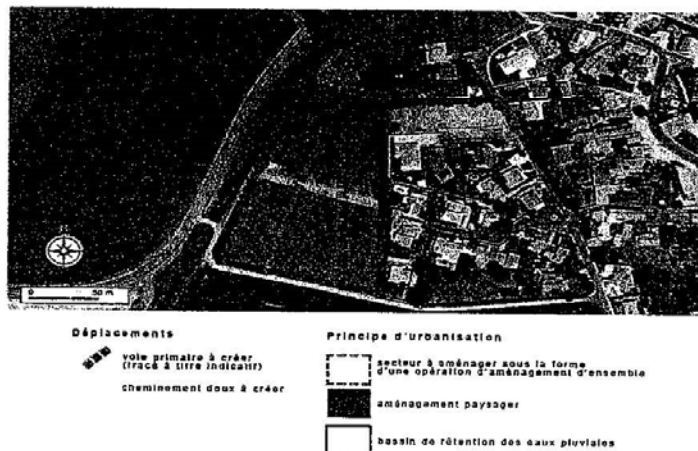
A - Orientations générales pour un développement durable avec pour objectifs :

- ☒ Diversifier l'offre résidentielle,
- ☒ Promouvoir des typologies de logements favorables à l'environnement,
- ☒ La gestion de l'eau,
- ☒ Privilégier les déplacements doux

B - Orientations d'aménagement de la zone AUg :

L'urbanisation de ce secteur doit être pensée de manière cohérente afin d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace bâti et l'espace naturel. L'objectif est également d'assurer une perméabilité avec le reste du bourg. La valorisation des modes doux sera un critère primordial à l'aménagement de ce secteur. Un bassin de rétention des eaux pluviales sera aménagé en partie nord de cette zone.

Schéma d'orientation d'aménagement de la zone AUg de Lussat



Projet de révision du PLU de Lussat

Dossier N° 12/190

**228 – Le PLU – Annexes sanitaires - Eau potable, Assainissement et Déchets:**

La commune, pour l'eau potable, fait partie du Syndicat Intercommunal de captage et d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP de la Plaine de Basse Limagne). La SEMERAP gère et entretient le réseau.

Un plan des réseaux d'eau potable SEMERAP au 1/5000 est inséré au dossier

En matière d'assainissement collectif, la commune en a confié l'entretien et la gérance à la SEMERAP. Le réseau est relié à la station d'épuration de Pont du Château à capacité de 30 000 Equivalents/habitants.

L'assainissement individuel ne concerne que peu d'abonnés (20), adhérents au Service Public d'Assainissement Autonome (SPANC), géré par le SIAREC (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région Est de Clermont-Ferrand).

Un plan des réseaux d'assainissement SEMERAP au 1/5000 est inséré au dossier

Pour les déchets, la commune de Lussat dispose d'une déchetterie locale (Décharge du Bois de l'Aumône).

**229 – Le PLU – Servitudes d'utilité publique:**

La liste des servitudes d'utilité publique fait état de cinq domaines concernés :

➔ Canalisations d'eau et d'assainissement : Conventions avec les propriétaires pour les terrains traversés.

ℳ Monuments historiques : borne de justice classée le 20 juillet 1972.

€ Electricité : diverses lignes en aérien et souterrain. DUP et Arrêtés préfectoraux

➔ Relations aériennes : servitudes de dégagement Aéroport de Clermont-Ferrand

✱ Télécommunications : deux centres d'émission radioélectrique Château d'eau de Chavaroux et le réseau de télécommunications institués par arrêtés préfectoraux.

Un plan des servitudes au 1/5000 est inséré au dossier.

**230 – Le PLU – Les emplacements réservés:**

La liste des emplacements réservés recense onze emplacements dans différentes zones (N-Ug, AU2, UG-AU2, AU3, AU3-N, N ; et A) portant sur ;

- six élargissements de voies,
- un aménagement de voie à double circulation,
- trois créations de bassin d'orage pour le stockage des eaux de ruissellement,
- une réalisation d'un espace vert en prolongement d'un cheminement doux.