

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 19/06/2012

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISES A JOUR, MISES EN COMPATIBILITE

- Modification n°1 : délibérations du CM du 12/09/2013 et du 28/02/2014
- Modification simplifiée n°1 : délibération du CM du 11/12/2014
- Déclaration de projet n°1 : délibération du CM du 10/03/2015
- Déclaration de projet n°2 : délibération du CM du 08/12/2015
- Modification simplifiée n°2 : délibération du CM du 08/12/2016
- Déclaration de projet n°3 : délibération du CC du 12 décembre 2017
- Modification n°2 : délibération du CC du 18/02/2020
- Modification n°3 : délibération du CC du 29/09/2022
- Modification n°4 :

MODIFICATION N°4

NOTE DE PRESENTATION

SOMMAIRE

1. PREAMBULE.....	2	4.3. INSTAURATION D'UN COEFFICIENT DE PLEINE TERRE DANS LES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT	46
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	2	4.4. MODIFICATION DES REGLES ENCADRANT LES CLOTURES ET LES DISPOSITIFS DE SOUTÈNEMENT AU SEIN DES ZONES A DOMINANTE D'HABITAT	49
1.2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4	4.5. MAJORATION DE LA HAUTEUR AUTORISEE POUR LES CONSTRUCTIONS AU SEIN DE LA ZONE UL DU MAS	52
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE.....	6	4.6. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS ENCADRANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS	53
2. MODIFICATIONS DU PLU LIEES A DES PROJETS SPECIFIQUES.....	8	4.7. AJUSTEMENT DES REGLES RELATIVES AU STATIONNEMENT	56
2.1. ÉVOLUTIONS DU ZONAGE ET DES OAP EN COHERENCE AVEC LE PROJET D'ÉCOQUARTIER DE FONTCHOMA.....	8	4.8. CLARIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL EN ZONES A URBANISER	60
2.1.1. PRESENTATION DU PROJET D'ÉCOQUARTIER DE FONTCHOMA.....	8	4.9. CREATION D'UN LEXIQUE EN ANNEXE DU REGLEMENT ECRIT	62
2.1.2. ADAPTATIONS DU PLU EN COHERENCE AVEC LE PROJET D'ÉCOQUARTIER DE FONTCHOMA.....	13	4.10. CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES DANS LE REGLEMENT ECRIT ET MISE EN CONFORMITE DES REFERENCES AU CODE DE L'URBANISME.....	65
2.2. CREATION D'UN SOUS-SECTEUR UFb ROUTE DE PERRIER AUTORISANT LES SERRES AGRICOLES.....	23	5. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVES	66
3. RECTIFICATION DES ERREURS ET AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN FONCTION DES SPECIFICITES LOCALES	26	6. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU	69
3.1. ÉVOLUTION DES CONDITIONS D'ACCUEIL DES ACTIVITES DE SERVICES DANS LE SECTEUR UIZT - ZAC DE LAVAU LA BECHADE	26	7. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES DU PLU.....	71
3.2. REAJUSTEMENT DU « LINEAIRE DE PROTECTION DU COMMERCE ET DES SERVICES » BOULEVARD TRIOZON BAYLE	28		
3.3. CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE AU SEIN DE LA ZONE 3AUJ* « PLAINE DE PERRIER »	30		
4. DIVERSES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	32		
4.1. AJUSTEMENT DES DISPOSITIONS RELATIVES A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	32		
4.2. RENFORCEMENT DES MODALITES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES	39		

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la modification

La commune d'Issoire est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 juin 2012.

Il a depuis connu plusieurs procédures, approuvées par le Conseil Municipal puis par l'Agglo Pays d'Issoire, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017 :

- Une Modification n°1 approuvée par délibérations du Conseil Municipal du 12 septembre 2013 et du 28 février 2014 ;
- Une Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 décembre 2014 ;
- Une Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 mars 2015 ;
- Une Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2015 ;
- Une Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 08 décembre 2016
- Une Déclaration de projet n°3 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2017
- Une Modification n°2 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 18 février 2020
- Des Mises à jour des servitudes d'utilité publique actées par arrêtés du 28 août 2018, du 2 novembre 2021, du 6 mai 2024 et du 2 juin 2025
- Une Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2022

Par arrêté en date du 29 janvier 2025, complété le 13 mai 2026, l'**Agglo Pays d'Issoire**, compétente en matière d'élaboration/évolution des documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2017, **a engagé en partenariat avec la commune d'Issoire une procédure de modification sur les aspects suivants :**

- **Modifications de zonage liées à des projets spécifiques :**
 - Évolutions du zonage et des OAP en cohérence avec le projet d'Écoquartier de Fontchoma
 - Création d'un sous-secteur UFb Route de Perrier autorisant les serres agricoles
- **Rectification des erreurs et ajustement du règlement graphique en fonction des spécificités locales :**
 - Évolution des conditions d'accueil des activités de services dans le secteur Ulzt - ZAC de Lavour La Béchade
 - Réajustement du « linéaire de protection du commerce et des services » Boulevard Triozon Bayle
 - Correction d'une erreur matérielle sein de la zone 3AUj* « Plaine de Perrier »
- **Diverses modifications du règlement écrit :**
 - Ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions
 - Renforcement des modalités de gestion des eaux pluviales

- Instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones à dominante d'habitat
 - Modification des règles encadrant les clôtures et les dispositifs de soutènement au sein des zones à dominante d'habitat
 - Majoration de la hauteur autorisée pour les constructions au sein de la zone UL du Mas
 - Ajustements des dispositions encadrant l'aspect extérieur des constructions et installations
 - Ajustement des règles relatives au stationnement
 - Clarification des règles relatives aux occupations et utilisations du sol en zones à urbaniser
 - Création d'un lexique en annexe du règlement écrit
 - Correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit et mise en conformité des références au Code de l'urbanisme
- **Création et mise à jour des emplacements réservés**
- **Mise à jour des annexes du PLU**

Nota :

Initialement inscrit dans l'arrêté de prescription du 29 janvier 2025, le reclassement en zone agricole de la friche Montdoury en lien avec le projet d'Institut pour la ruralité de la Fondation Landestini, a été retiré de la procédure de modification n°4 du PLU d'Issoire.

De plus, un arrêté complémentaire a été pris en date du 13 mai 2026 afin de modifier notamment l'OAP de l'ÉcoQuartier de Fontchoma, en complément du reclassement en zone agricole d'une partie des zones à urbaniser du secteur.

1.2. Rappel du contexte réglementaire

■ La procédure de modification

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

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

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

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

■ L'évaluation environnementale

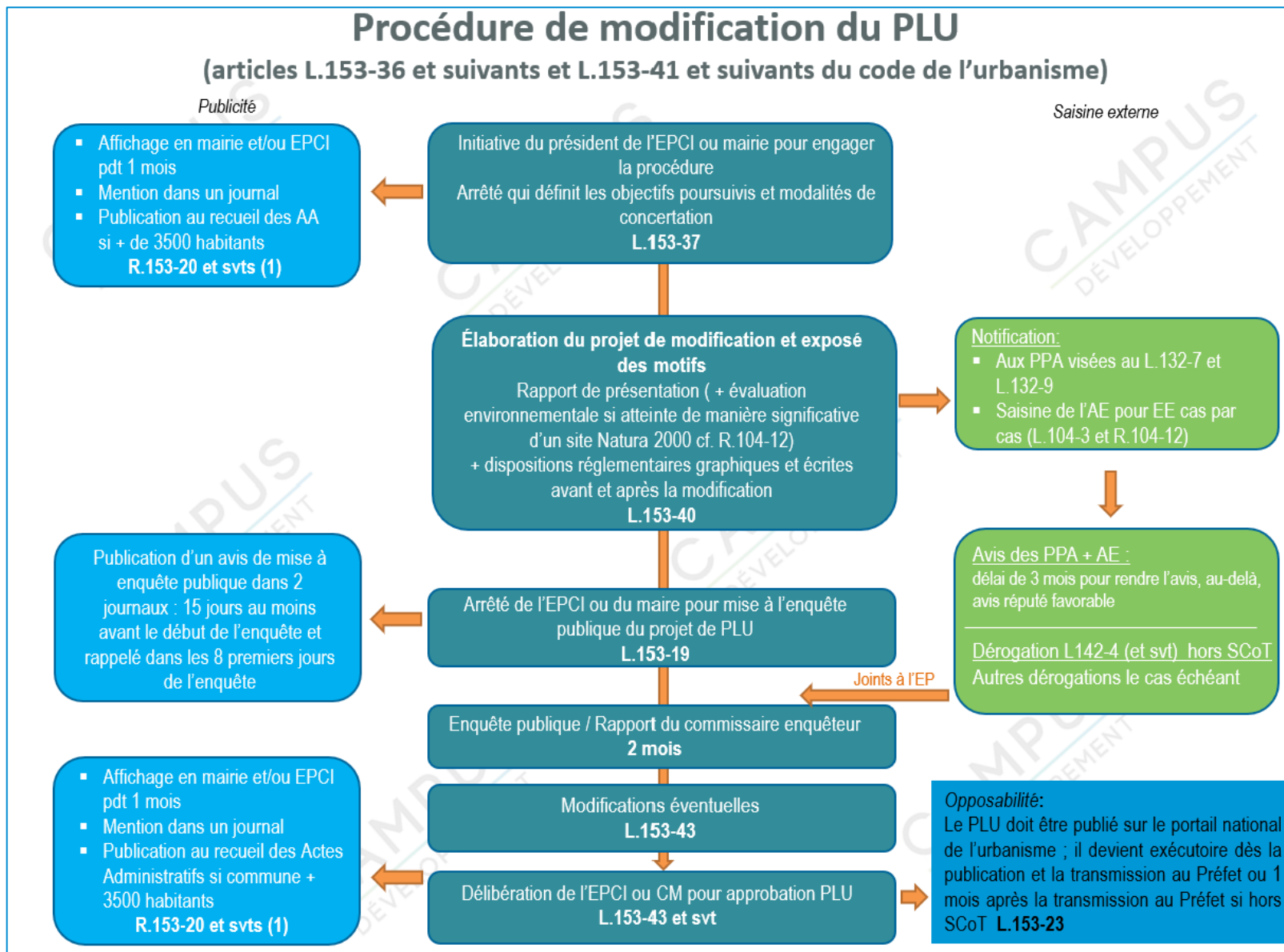
Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Considérant que les objets de la modification n°4 du PLU d'Issoire ne sont pas soumis à évaluation environnementale systématique et ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, **l'Agglo Pays d'Issoire a saisi l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale**, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.

En effet, **cette modification porte principalement sur des évolutions des règles applicables aux zones urbaines existantes**, sans remettre en cause les prescriptions existantes relatives à la préservation des paysages, de la biodiversité ou des risques. Plus précisément, les modifications envisagées n'impactent aucune zone humide et/ou réservoir de biodiversité, elles ne portent pas non plus sur l'ouverture à l'urbanisation de zone ou la réduction de zones agricoles ou naturelles.

■ Tableau synoptique de la démarche de modification du PLU



1.3. Présentation de la commune

■ Contexte territorial

La ville d'Issoire est localisée au Sud du département du Puy de Dôme, à moins de trente minutes de la métropole clermontoise. Commune centre du pôle urbain de l'Agglo Pays d'Issoire, la ville d'Issoire bénéficie d'une localisation privilégiée dans le Val d'Allier et la plaine de la Limagne-Sud. Cette attractivité territoriale est renforcée par une accessibilité très favorable grâce à l'A75 et la ligne ferroviaire Paris-Béziers.

Son accessibilité, sa localisation dans un cadre naturel de qualité et son activité économique fortement pourvoyeuse d'emplois en font une commune dynamique et très attractive sur un plan résidentiel. Avec environ 15 300 habitants, Issoire constitue la troisième ville du département.

La procédure de modification du PLU d'Issoire, engagée par l'Agglo Pays d'Issoire, en lien étroit avec la commune, vise à **adapter son document d'urbanisme aux nouveaux enjeux de durabilité et aux projets structurants du territoire**.

Cette évolution du PLU d'Issoire acte un reclassement stratégique de secteurs initialement urbanisables vers une vocation strictement agricole (zone A). Ce redéploiement foncier, couplé au réajustement de l'OAP « Ecoquartier de Fontchoma », **constitue un élément structurant pour la mise en œuvre de la ZAC de l'Écoquartier « Les Grandes Haies de Fontchoma »**, un projet d'aménagement exemplaire qui concilie préservation des ressources et développement urbain raisonné.

Par ailleurs, la modification du PLU introduit des **leviers concrets pour lutter contre le changement climatique et l'imperméabilisation des sols**, faisant écho aux dispositifs du « Permis de Végétaliser » et du « barème de l'arbre » mis en place par la municipalité :

- Instauration de solutions d'infiltration et de stockage à la parcelle pour prévenir la saturation des réseaux et les risques d'inondation par ruissellement.
- Introduction d'un coefficient de pleine terre dans les zones d'habitat pour favoriser la biodiversité et rafraîchir la ville.
- Réajustement réglementaire favorisant le maintien du patrimoine arboré urbain et imposant une végétalisation des grandes aires de stationnement.

Le règlement s'assouplit également pour **favoriser la réutilisation du bâti existant**, autorisant par exemple les changements de destination vers les activités de services dans la ZAC de Lavour-la Béchade. Parallèlement, le document **affine la protection du commerce de proximité**, notamment sur le boulevard Triozon Bayle.

L'aspect paysager n'est pas oublié, avec un encadrement plus précis des clôtures, des mouvements de terrain et de l'aspect extérieur des bâtiments, visant une **meilleure intégration architecturale et urbaine** du bâti et de certaines installations techniques.

D'autre part, quelques ajustements du PLU sont nécessaires pour agir sur les freins et les leviers réglementaires qui ont été identifiés par la ville et/ou l'Agglo Pays d'Issoire.

Enfin, les annexes du PLU subissent une mise à jour pour intégrer notamment les dernières servitudes d'utilité publique, la Zone de Présomption de Prescription Archéologique et les risques technologiques liés au site industriel Constellium.

■ Contexte urbanistique

Issoire dispose d'un PLU qui a été approuvé le 19 juin 2012. Son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'articule autour de 5 axes fondamentaux :

- Axe 1 - Conforter la vocation industrielle et artisanale du territoire en privilégiant la mise en valeur des zones d'activités existantes et le recyclage du foncier. Créer de nouvelles capacités d'accueil intercommunal tout en maîtrisant les impacts environnementaux des zones d'activités. Renforcer l'attractivité commerciale et de services du centre en veillant à maintenir un juste équilibre et une complémentarité entre l'offre de centre-ville et les pôles commerciaux périphériques.
- Axe 2 - Renforcer le potentiel touristique de la commune. Valoriser le patrimoine architectural par une intervention sur le bâti dégradé et les espaces publics. Améliorer la perception de la ville depuis l'autoroute.
- Axe 3 - Soutenir la croissance démographique et préserver la mixité sociale et générationnelle en maintenant les équilibres du parc de logements à la fois en termes de produit et de typologie. Mettre à disposition une offre diversifiée dans une logique de recentrage de l'urbanisation et de gestion économe du foncier.
- Axe 4 - Développer les modes de déplacements alternatifs à l'automobile et redéfinir le partage de la voirie dans un sens plus favorable à l'animation urbaine. Compléter le maillage viaire et alléger la pression automobile sur le centre. Améliorer l'attractivité de la desserte SNCF.
- Axe 5 - Faire du patrimoine architectural et paysager et de la qualité environnementale un axe prioritaire de développement support de la qualité de vie et de l'attractivité touristique

L'analyse de la compatibilité des différents points de la modification n°4 du PLU d'Issoire (cf. Contexte de la modification ci-avant) au regard des grands axes du PADD démontre une forte cohérence, particulièrement sur les enjeux de transition écologique et de gestion économe de l'espace.

Le projet s'inscrit directement dans la logique de recyclage du foncier et de mise en valeur des zones existantes, en lien avec les objectifs de l'axe 1 du PADD et à ses orientations en matière d'activités, de services et de commerces, notamment en autorisant les services dans le secteur de Lavar - La Béchade, et en ajustant le linéaire commercial sur le Boulevard Triozon Bayle.

La modification procède à des ajustements réglementaires visant à améliorer la perception paysagère de la ville, notamment par les renforcements des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords.

En reclassant des zones à urbaniser du secteur de Fontchoma en zones agricoles, la commune passe à une stratégie de recentrage de l'urbanisation, en cohérence avec l'axe 3 du PADD.

L'instauration d'un coefficient de pleine terre et le renforcement des modalités de gestion des eaux pluviales imposent une qualité environnementale supérieure pour chaque nouveau projet. Cette approche fait de l'environnement le support direct de la qualité de vie, conformément aux orientations de l'axe 5 du PADD, tout en luttant contre les effets du changement climatique.

En conclusion, cette modification n°4 du PLU d'Issoire n'altère pas l'économie générale du PADD mais en accélère la mise en œuvre opérationnelle, notamment sur le volet de la résilience climatique et de la préservation des espaces naturels et agricoles.

D'un point de vue réglementaire, il est à noter qu'**Issoire est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo Pays d'Issoire**, approuvé le 1^{er} mars 2018. Ce document est en cours de révision pour devenir à terme un SCoT valant Plan Climat Air Energie Territorial (SCoT AEC).

2. MODIFICATIONS DU PLU LIEES A DES PROJETS SPECIFIQUES

2.1. Évolutions du zonage et des OAP en cohérence avec le projet d'Écoquartier de Fontchoma

2.1.1. Présentation du projet d'Écoquartier de Fontchoma

■ Contexte du projet

Située à l'entrée Sud de la ville d'Issoire, la zone à urbaniser à dominante d'habitat (3AUf) de Fontchoma a été ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la modification n°3 du PLU d'Issoire, approuvée le 22 septembre 2022, entraînant son reclassement de la zone à urbaniser « fermée »¹ AU vers la zone à urbaniser 3AUf. Cette évolution vers une zone à urbaniser « constructible » s'est accompagnée de la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), établie sur la base d'une étude de faisabilité réalisée en février 2022 par MTA Architectes et Géoval.

Les principes d'aménagement initialement retenus dans cette OAP reposaient sur une organisation via un axe principal structurant, assurant la liaison entre les voies existantes (D32 et chemin des Quinze), complétée par un maillage secondaire destiné à desservir plus finement les zones d'habitat. Parmi les éléments de cette OAP figurait la création d'une frange paysagère en lisière urbaine, aux abords du ruisseau de Peix. Cet espace non bâti permettait une certaine transition entre les zones urbanisées et les espaces agricoles, tout en accueillant des aménagements de proximité. La possibilité d'y développer un « Agriparc », combinant activités agricoles professionnelles, loisirs et parc ouvert au public, avait été envisagée.



Photographie aérienne du secteur de Fontchoma © Agglo Pays d'Issoire

Cependant, dans un **contexte de fortes contraintes budgétaires** attendues en 2026, liées notamment à une baisse d'environ un million d'euros des recettes de fonctionnement (DCRTP et compensation de la CFE) ainsi qu'au décalage d'un an du versement du fonds de compensation pour la taxe sur la valeur ajoutée (1,7

¹ Les zones à urbaniser « fermées » correspondent à des réserves foncières destinées à une urbanisation future, mais qui ne disposent pas encore des infrastructures et équipements nécessaires (voiries, réseaux, etc.) pour accueillir des constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou à une révision du PLU, afin de définir les conditions de leur aménagement (notamment via une orientation d'aménagement et de programmation) et de les reclasser en zones à urbaniser « constructibles ». Dans le PLU d'Issoire, les zones AU et AUI relèvent de cette catégorie de zones à urbaniser « fermées ».

million d'euros), **l'Agglo Pays d'Issoire a été contrainte de réexaminer l'ensemble de ses opérations** dont le projet d'aménagement du secteur de Fontchoma. En conséquence, l'Agglo Pays d'Issoire a pris la décision **d'abandonner le projet d'aménagement de Fontchoma dans sa version initiale**, celle-ci étant devenue trop onéreuse au vu des nouvelles capacités financières de la communauté d'agglomération (Agriparc chiffré à près d'un million d'euros).

La collectivité a donc **recentré sa stratégie d'aménagement de Fontchoma** sur sa vocation première : **répondre aux besoins en logements du territoire**. Dans ce cadre, la collectivité a notamment choisi d'**écarter les aménagements de détente et les espaces pédagogiques sur la frange paysagère** envisagée initialement, pour se concentrer sur le **maintien de sa vocation agricole avec des projets privés, assurant également une transition entre les rues urbanisées et les espaces agricoles**. Les espaces de détente et de loisirs sont désormais intégrés au sein d'**un parc central, destiné à devenir le cœur de vie du futur quartier**. Parallèlement, elle souhaite réorienter le projet vers la **réalisation d'un écoquartier, avec une ambition renouvelée** mais adaptée aux moyens dont dispose la communauté d'agglomération. Le projet prévoit également la **possibilité d'implanter des commerces et des activités de services** compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, afin de favoriser la mixité des usages et la vie de quartier.

Cette stratégie redéfinie se matérialise aujourd'hui dans le **projet d'écoquartier de Fontchoma**, dont la mise en œuvre opérationnelle repose sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Les Grandes Haies de Fontchoma » en cours d'élaboration.

■ Le projet d'Écoquartier de Fontchoma²

— Les grands principes d'aménagement retenus

Le projet d'Écoquartier de Fontchoma s'éloigne du modèle pavillonnaire classique pour **promouvoir une forme urbaine plus diversifiée et plus dense**, tout en restant cohérent avec les caractéristiques du tissu bâti environnant et la topographie du site. Il est programmé d'**accueillir environ 200 logements**, combinant habitat individuel, groupé, logements intermédiaires et petits collectifs. Cette mixité permet de répondre à une **pluralité de besoins en logements** tout en créant un quartier harmonieux, adapté au parcours résidentiel des ménages.

Au cœur du projet, **un parc central constitue l'élément structurant de l'écoquartier**. Pensé comme un véritable espace de nature en ville, il joue un rôle à la fois social, paysager et environnemental. Ce vaste **espace multifonctionnel accueille des usages variés**, allant de la promenade aux activités récréatives, tout en **favorisant les mobilités douces et les rencontres entre habitants**. Il forme également une **trame végétale majeure** qui participe à la qualité du cadre de vie, contrebalance la densité bâtie et contribue à la régulation climatique du quartier. En outre, il s'établit dans un léger repli topographique, formant une ligne naturelle

² D'après l'Avant-projet de la Zone d'Aménagement Concerté de l'Écoquartier « Les Grandes Haies de Fontchoma » réalisé par l'Atelier de Montrottier Loïc Parmentier & associés, Fabriques, Luc Léotoing Paysage, Ingérop, eGénie - 2025-2026.

Compte tenu de l'état d'avancement du dossier de ZAC, **aucun plan masse ni aucune esquisse du futur écoquartier n'a été volontairement joint à la présente note**, afin de ne pas figer prématurément le projet de ZAC.

d'écoulement des eaux, favorisant l'intégration de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Cette approche renforce la résilience climatique du site et valorise tant la biodiversité que la qualité paysagère du secteur.

Plan de situation du projet d'Écoquartier de Fontchoma



La structuration du quartier repose sur un maillage viaire hiérarchisé, assurant une **bonne connexion avec les infrastructures routières existantes** tout en limitant les flux de transit au sein des espaces résidentiels. Une voie principale « traversante » connecte la RD32 au chemin des Quinze et organise la desserte, tandis que des voies secondaires favorisent des circulations apaisées.

Parallèlement, une **attention particulière est portée aux déplacements doux**, avec la mise en place d'un réseau continu de cheminements piétons et cyclables, notamment au sein du parc central, garantissant des liaisons fluides entre les différents secteurs du quartier et avec les quartiers voisins.

La transition entre les espaces urbain et agricole est aménagée de manière à **préserver les vues vers le grand paysage et à éviter toute rupture visuelle**. Son emprise est désormais réduite à la lisère urbaine du quartier et non plus aux terrains bordant le ruisseau de Peix, dont la **destination agricole est ainsi maintenue**. Des aménagements végétalisés, tels que des haies champêtres basses, des cheminements doux ou des noues, permettent d'instaurer une transition progressive et perméable. Cette approche se prolonge à l'intérieur même du quartier, où des porosités visuelles et physiques sont maintenues en direction de la plaine agricole, tandis que des marges de recul végétalisées assurent une transition douce et préserve l'intimité des habitations riveraines.

— Les chiffres clés de la programmation

Le projet d'aménagement de l'écoquartier de Fontchoma, s'inscrit dans un **périmètre global de 9,5 hectares**, dont environ **5,3 hectares constituent la surface constructible théorique**, une fois déduits les espaces dédiés au parc central, aux dispositifs de gestion des eaux pluviales et aux cheminements (2,5 ha), ainsi que les emprises liées à la voirie (1,7 ha).

Sur cette base, la programmation prévoit la réalisation d'**environ 200 logements**, traduisant une densité nette d'environ 37 logements par hectare (rapport entre le nombre théorique de logements et la surface constructible théorique ; ce mode de calcul est défini par le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire dans le cadre de l'objectif « développer un urbanisme plus frugal », inscrit à l'axe 2 du DOO).

Cette capacité est structurée autour d'une répartition équilibrée des formes d'habitat, combinant environ :

- 30 % de logements individuels purs ou groupés (soit 25 lgt/ha),
- 35 % de logements intermédiaires (soit 35 lgt/ha),
- 35 % de logements collectifs (soit 25 lgt/ha).

Cette organisation permet d'assurer à la fois une optimisation de l'usage du foncier et une diversité des formes urbaines, en cohérence avec les objectifs de mixité et de qualité du projet.

2.1.2. Adaptations du PLU en cohérence avec le projet d'Écoquartier de Fontchoma

La redéfinition de l'aménagement du secteur de Fontchoma, désormais portée par le projet d'écoquartier, entraîne plusieurs évolutions du PLU en vigueur :

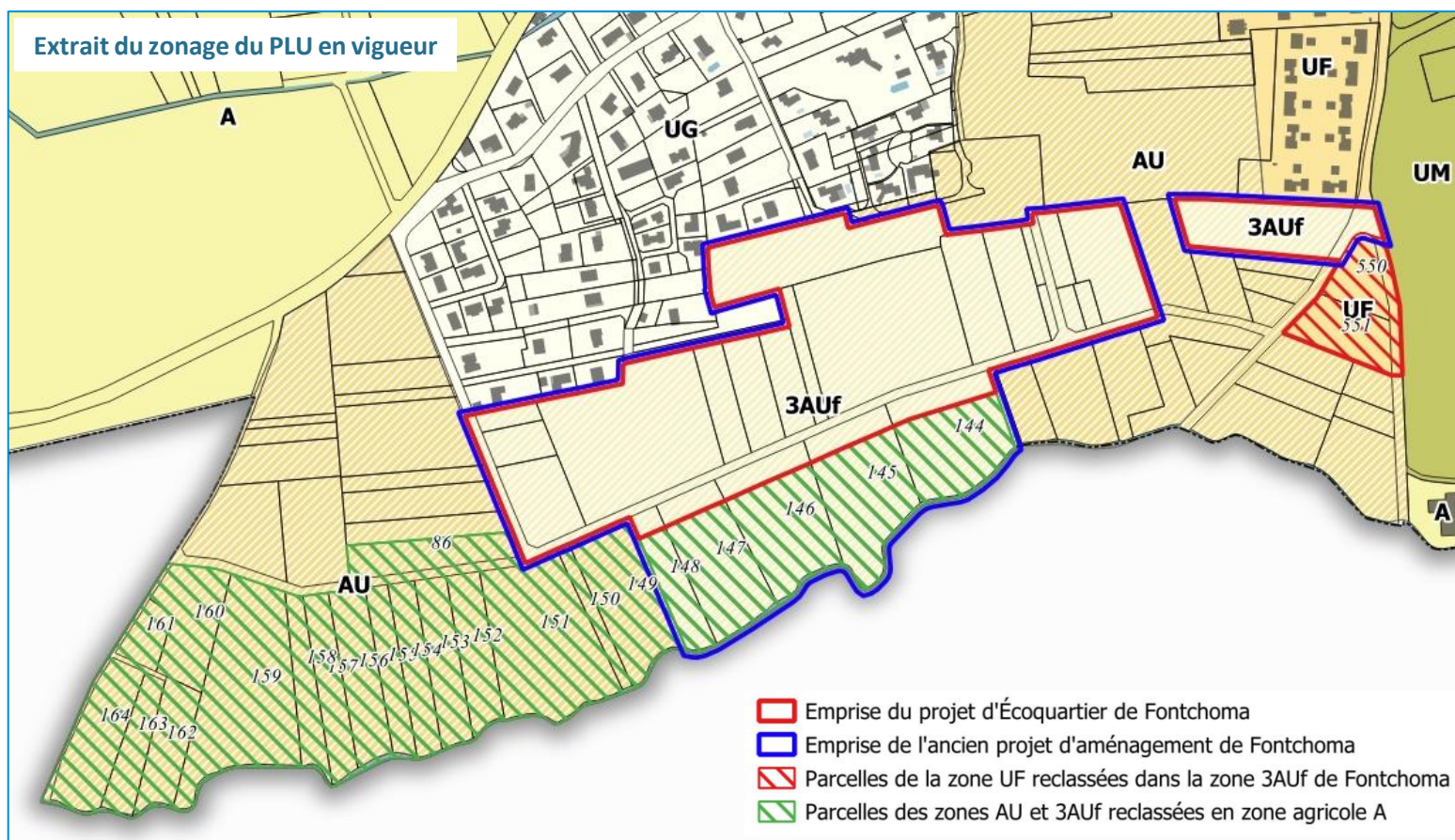
- Une modification du règlement graphique afin d'**adapter le zonage à la nouvelle emprise du projet** ;
- Une **redéfinition de l'OAP du secteur de Fontchoma**, en cohérence avec la nouvelle stratégie d'aménagement portée par l'Agglo Pays d'Issoire ;
- Un **ajustement du règlement écrit** visant à actualiser les dispositions relatives à la zone 3AUf de Fontchoma.

■ Modifications apportées au règlement graphique du PLU

La nouvelle emprise du projet d'écoquartier s'étend sur la zone 3AUf de Fontchoma ainsi que sur la zone UF de Fontchoma.

En effet, en cohérence avec les principes de desserte du futur quartier, notamment la création d'une voie principale traversante, et afin de respecter les objectifs de densité fixés par le SCoT, il est nécessaire d'**intégrer à l'emprise de l'écoquartier, les parcelles de la zone UF voisine** de la zone 3AUf de Fontchoma. Ces parcelles, cadastrées ZI n°550 et 551, représentent une superficie d'environ 7 000 m².

Cette évolution du périmètre de l'écoquartier se traduit par le **reclassement de ces parcelles ZI n°550 et 551 au sein de la zone 3AUf de Fontchoma**, dans un souci de simplification et d'harmonisation des règles

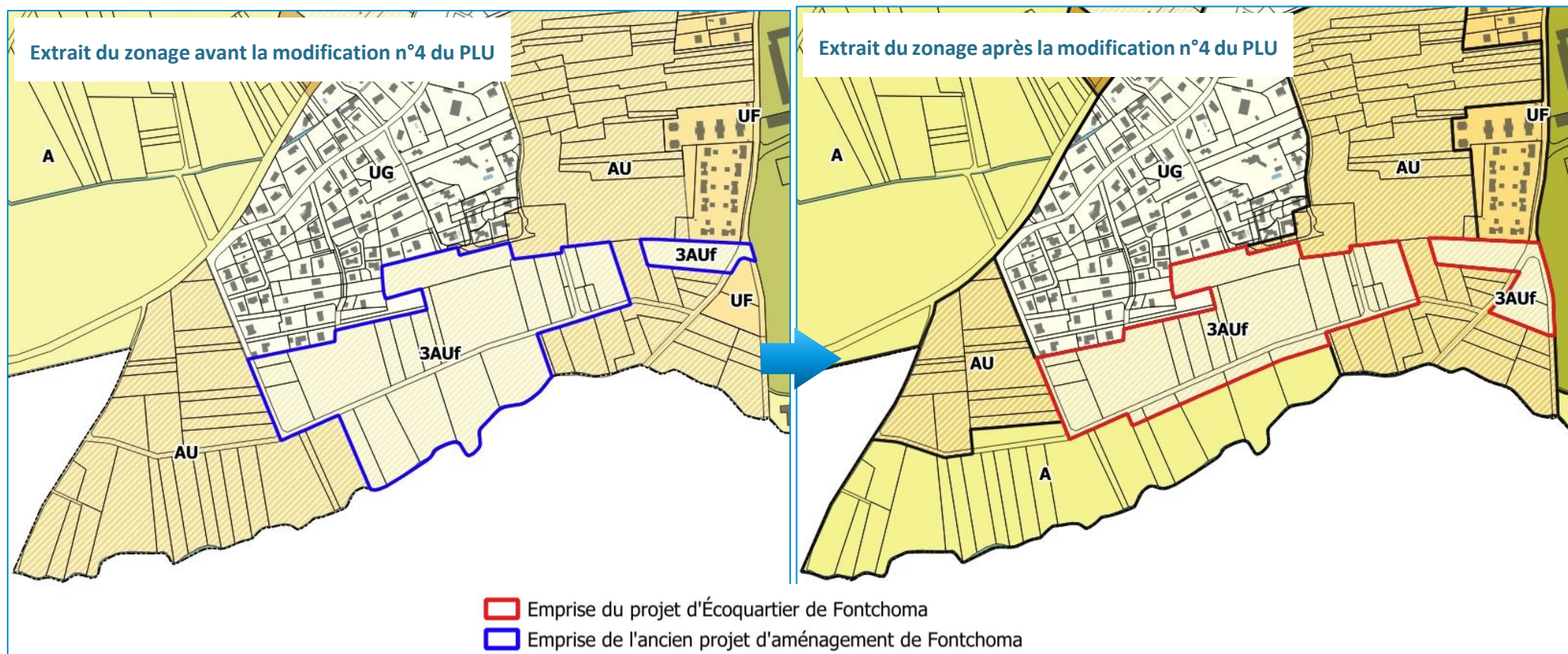


applicables à l'ensemble du futur quartier. Ces parcelles sont également incluses dans le périmètre de l'OAP encadrant l'aménagement du secteur de Fontchoma, désormais dénommée OAP « Écoquartier de Fontchoma » (cf. sous-partie ci-après).

Par ailleurs, le projet d'écoquartier prévoit **le maintien des terres agricoles situées à l'interface entre les futurs lots constructibles et le ruisseau de Peix**, correspondant aux parcelles cadastrées ZI n°144 à 148 (pour partie). Cette modification vise à assurer la pérennité des fonctions agricoles et environnementales de ce secteur, en les protégeant de toute urbanisation résidentielle. À cet effet, ces terrains sont reclassés de la zone à urbaniser « constructible » 3AUF vers la zone agricole A.

Dans cette même logique, les parcelles voisines situées en bordure du ruisseau de Peix, cadastrées ZI n°86 et n°149 à 164, font également l'objet d'un reclassement, passant de la zone à urbaniser « fermée » AU vers la zone agricole A du PLU d'Issoire.

Cette évolution du zonage entraîne une **diminution des surfaces ouvertes à l'urbanisation** au profit d'un **renforcement des espaces agricoles** le long du cours d'eau.



In fine, la **protection des espaces agricoles est renforcée par le basculement en zone A de 11,19 ha** auparavant destinés à l'urbanisation à moyen/long terme. Ce changement d'affectation se décompose comme suit : 8,23 ha de la zone à urbaniser « fermée » AU et 2,96 ha de la zone à urbaniser « constructible » 3AUf sont désormais intégrés à la zone A.

La nouvelle zone 3AUf de Fontchoma s'étend donc sur 9,5ha. Elle comprend un premier site à l'Ouest de 8,2 ha et un second à l'Est de 1,3 ha.

■ Modifications apportées à l'OAP

Le périmètre de l'OAP de Fontchoma est ajusté afin d'assurer sa cohérence avec celui de la nouvelle zone 3AUf issue de la modification n°4 (cf. sous-partie ci-avant). Par conséquent, les parcelles ZI n°550 et 551, désormais comprises dans la zone à urbaniser 3AUf, intègrent l'OAP. À l'inverse, les parcelles ZI n°144 à 148 (pour partie), reclassées en zone agricole, en sont exclues.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, l'OAP « Fontchoma – phase 1 », traduisant l'ancien projet d'aménagement du secteur, est redéfinie en cohérence avec les grands principes d'aménagement du projet d'écoquartier de Fontchoma, lesquels sont synthétisés ci-après :

- **Diversification et densification maîtrisée de l'habitat** afin de développer une offre d'environ 200 logements, combinant habitat individuel, groupé, intermédiaire et petits collectifs, en cohérence avec le tissu existant et la topographie du site ;
- **Structuration paysagère du quartier autour d'un parc central** visant à créer un espace de nature multifonctionnel, support de biodiversité, de gestion alternative des eaux pluviales et de qualité du cadre de vie ;
- **Organisation viaire hiérarchisée** permettant d'assurer une desserte efficace et apaisée, structurée autour d'un axe principal et complétée par des voies secondaires limitant les flux de transit ;
- **Développement des mobilités douces** afin de favoriser les déplacements piétons et cyclables, grâce à un maillage continu, structuré autour du parc central, assurant les liaisons internes et avec les quartiers environnants ;
- **Traitement qualitatif des interfaces entre espaces urbains et agricoles** visant à garantir une transition paysagère harmonieuse, préserver les vues vers le grand paysage et maintenir les fonctionnalités agricoles.

Ces principes visent à garantir un développement urbain harmonieux, durable et intégré, répondant aux besoins résidentiels tout en valorisant les qualités paysagères et environnementales du site. Ils sont traduits dans la nouvelle OAP encadrant l'aménagement du secteur de Fontchoma, en complément du règlement écrit.

Cette OAP, désormais dénommée « Écoquartier de Fontchoma », comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- Le volet rédactionnel expose les principes de la programmation urbaine attendue, les principes de déplacements et les principes d'intégration paysagère et de qualité environnementale.
- Le schéma d'aménagement complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

— Modifications apportées à l'OAP « Fontchoma – phase 1 » désormais dénommée « Écoquartier de Fontchoma »

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

Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Écoquartier de Fontchoma »

■ **Programmation urbaine**

- **Développer une opération d'habitat** incluant une **diversité de typologies de logements** et mettant en œuvre une **densité cohérente** avec le tissu bâti limitrophe **et la topographie du site** :
 - **Créer un secteur « ~~pavillonnaire~~ » à dominante d'habitat individuel, groupé et/ou intermédiaire** en continuité du tissu urbain mitoyen, assurant la transition avec l'existant ;
 - ~~Privilégier des typologies individuelles pures et groupées au contact de la frange paysagère de manière à permettre des ouvertures sur le paysage environnant ;~~
 - **Favoriser la création de petits collectifs en bordure du chemin des Quinze dans la partie Est**, aux abords du chemin des Quinze, en cohérence avec la densité bâtie existante sur le secteur ;
- **Prévoir la création d'environ 200 à 210 logements sur l'ensemble du secteur**, soit une densité **nette** d'environ **32 logements/ha soit 310 m² par logement en moyenne** 37 logements par hectare ;
- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à un projet d'aménagement d'ensemble**, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune l'aménagement du secteur à la **réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble**, chacune portant sur une surface minimale de 5 000m².
- ~~Aménager une frange paysagère aux abords du ruisseau de Peix~~, matérialisant la transition entre « ville » et « espace agricole » et accueillant des espaces verts de proximité (parc, aire de jeux, cheminement piéton, jardins partagés/vergers ...) ;
- **Aménager un parc public central, conçu comme un espace de nature en ville, au cœur du quartier**. Il favorisera la mixité des usages et constituera un lieu fédérateur propice aux échanges et à l'appropriation par les habitants :
 - Concevoir le « parc central » comme un **espace multifonctionnel, support des mobilités actives**, d'usages récréatifs, de détente, ou d'expérimentation agroécologique ;
 - Développer le « parc central » comme une **trame végétale structurante**, permettant de **contrebalancer la densité bâtie**, de générer une **ambiance paysagère qualitative** et de jouer un **rôle de régulateur climatique** à l'échelle du quartier ;
 - Assurer depuis le « parc central » des **continuités fonctionnelles transversales** (Nord-Sud), permettant de relier efficacement les nouveaux programmes d'habitation entre eux, tout en les connectant aux quartiers pavillonnaires environnants ;
 - S'appuyer sur le « parc central » pour mettre en œuvre une **gestion alternative et intégrée des eaux pluviales** du secteur, en privilégiant des dispositifs à ciel ouvert participant à la fois à la régulation hydraulique, à la résilience du site face aux épisodes climatiques et à la qualité paysagère et écologique des espaces publics.

Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Écoquartier de Fontchoma »

- **Permettre l'implantation, le cas échéant, de commerces ou d'activités de services**, dès lors qu'ils présentent une compatibilité avec la vocation résidentielle dominante de la zone et qu'ils répondent aux besoins des habitants et autres usagers.

■ **Principes de déplacements**

- **Créer un quartier intégré dans le tissu environnant à travers un réseau viaire connecté et hiérarchisé :**
 - **Créer une voie primaire « traversante »** qui connectera la D32 au chemin des Quinze et structurera le maillage des voies internes ; ~~un tracé rectiligne sur la totalité du linéaire de la voie primaire orientée Est-Ouest est proscrit ;~~
 - Créer un maillage secondaire permettant d'irriguer l'intérieur de la zone, **en privilégiant des aménagements sous forme de voies partagées**. Aucune connexion pour des véhicules motorisés ne pourra être réalisée avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod ;
 - ~~▪ Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monot ;~~
 - ~~▪ Aménager un carrefour sécurisé pour l'accès des véhicules à la zone depuis la D32 ;~~
 - ~~▪ Anticiper les futures extensions de la zone vers l'Ouest et le Nord en prévoyant des possibilités de connexions depuis le maillage viaire qui sera créé ;~~
 - ~~▪ Développer des liaisons douces internes et en relation avec les quartiers avoisinants (futurs et existants) afin d'optimiser l'usage des déplacements doux notamment en lien avec la frange paysagère et les voiries à créer.~~
- ~~➤ Aménager une coulée verte au sein de la frange paysagère, support de liaisons douces et d'espaces de détente.~~
- **Développer un maillage de liaisons douces pour encourager l'usage des déplacements doux et assurer la continuité des cheminements :**
 - **Aménager une coulée verte au sein du parc central**, support de liaisons douces entre les différents espaces publics et les nouveaux programmes d'habitation ;
 - Créer des liaisons douces secondaires assurant notamment la jonction avec les impasses du Cézallier et Théodore Monod.
- Aménager un accès sécurisé pour les véhicules au niveau de la RD32.

Volet rédactionnel de l'orientation d'aménagement et de programmation « Écoquartier de Fontchoma »

■ Principes d'intégration paysagère et qualité environnementale

- ~~Traiter les interfaces entre la ville et l'espace agricole par la création d'une frange paysagère en limite Est du secteur :~~
 - ~~Créer un espace de transition végétalisé laissant passer le regard et ne jouant pas un rôle d'écran visuel qui bloque les vues sur l'extérieur du site ;~~
 - ~~Ménager des cônes de vues paysagers depuis la frange vers la plaine agricole.~~
- **Traiter l'interface entre l'espace urbanisé et l'espace agricole (frange urbaine) par l'aménagement d'une frange paysagère** assurant à la fois des porosités visuelles vers la plaine agricole et une transition douce avec celle-ci. Cet espace de transition sera conçu de manière à éviter tout effet d'écran et à garantir la transparence nécessaire au maintien des perspectives vers le grand paysage. L'aménagement pourra intégrer, seuls ou combinés, des cheminements doux végétalisés, des haies champêtres basses et, éventuellement des dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales tels que des noues paysagères.
- **Assurer des porosités physiques et visuelles** au sein des secteurs résidentiels en direction de la plaine agricole ;
- Mettre en œuvre des marges de recul paysagères **végétalisées** à l'interface avec les constructions pavillonnaires existantes (~~marge de recul végétalisée de 3 mètres de large minimum~~) ;
- ~~Mettre en œuvre une gestion intégrée des eaux pluviales : collecter, stocker, ralentir, réutiliser et transférer ;~~
- Conserver le fossé existant, au Sud de la parcelle ZI n°551, pour son rôle d'interface en lisière urbaine et pour maintenir sa fonction dans la gestion des eaux de ruissellement.
- ~~Assurer le fonctionnement hydromorphologique du ruisseau de Peix, c'est à dire préserver la possibilité au ruisseau d'occuper son espace naturel, de s'étendre lors des crues, de mobiliser des matériaux ou d'en déposer ;~~
- ~~Maintenir une ripisylve fonctionnelle, assurant pleinement ses fonctions écologiques de corridor et d'habitat pour la faune et la flore du Peix.~~

Schéma de principe d'aménagement de la nouvelle OAP applicable à la zone 3AUf de Fontchoma :

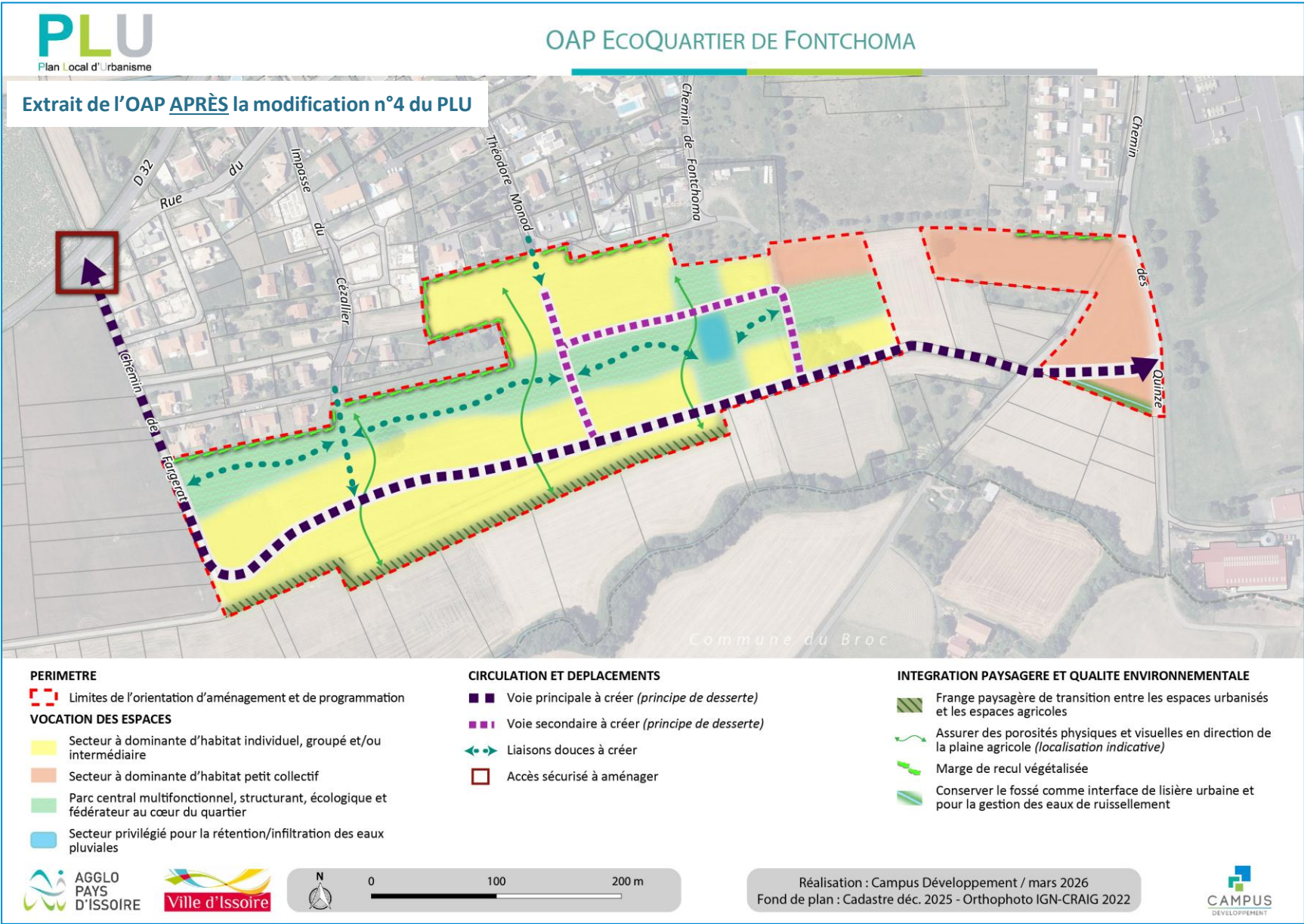
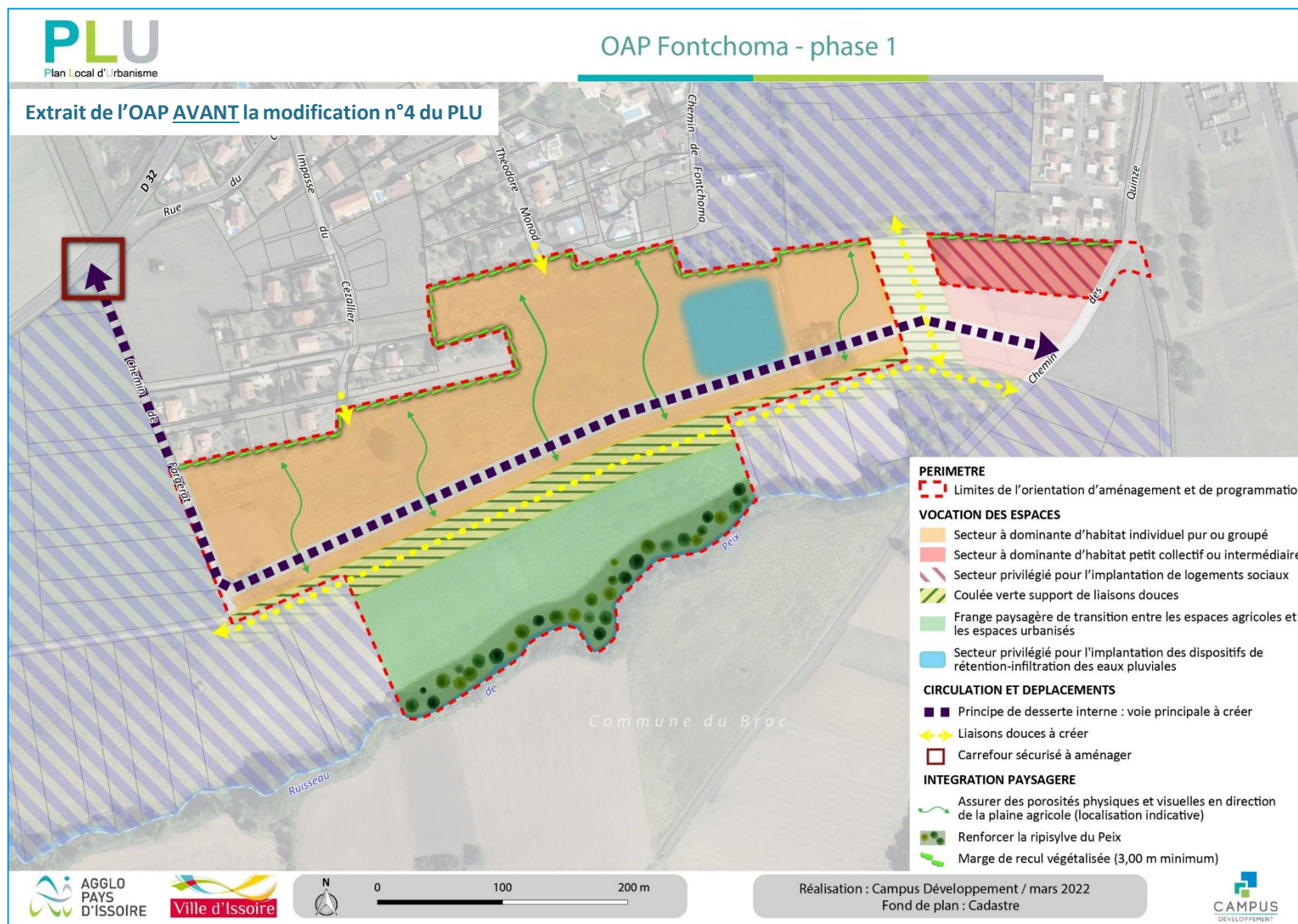


Schéma de principe d'aménagement de l'ancienne OAP applicable à la zone 3AUf de Fontchoma :



■ Modifications apportées au règlement écrit du PLU

Le règlement écrit est mis à jour afin de supprimer la référence à la « phase 1 » du projet d'aménagement de Fontchoma, introduite lors de la modification n°3 du PLU. Le projet d'aménagement de ce secteur ayant évolué, cette mention est désormais obsolète ; elle est donc retirée du règlement, qui ne fait plus référence qu'à la « zone 3AUf de Fontchoma ».

Cette modification du règlement écrit concerne exclusivement l'article 3AUf2 relatif aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

— Modification apportée à l'article 3AUf2 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS Dans la mesure où : [...] → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; 20% sur la zone 3AUf de Fontchoma ~~—phase 1~~ ; [...]	ARTICLE 3AUf2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS Dans la mesure où : [...] → De plus les opérations devront comprendre un pourcentage de logements locatifs sociaux de : 25% sur la zone 3AUf de l'Enclos de Brest ; 20 % sur la zone 3AUf de Guillard ; 20 % sur la zone 3AUf de la plaine de Perrier ; 20% sur la zone 3AUf de Fontchoma ; [...]

■ Articulation des évolutions sur le secteur de Fontchoma avec le Schéma de Cohérence Territoriale

Issoire est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo Pays d'Issoire, approuvé le 1er mars 2018. Pour rappel, ce document s'articule autour de **quatre grandes orientations** :

1. Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil
2. Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique
3. Articuler déplacements et urbanisme
4. Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé

Certaines de ces orientations trouvent une traduction directe dans les évolutions apportées au secteur de Fontchoma dans le cadre de la modification n°4 du PLU d'Issoire. C'est notamment le cas du **reclassement en zone agricole (A) de 11,19 hectares initialement destinés à une urbanisation à moyen ou long terme**. Cette évolution traduit une volonté d'assurer la pérennité des fonctions agricoles et environnementales de parcelles situées aux abords du ruisseau de Peix. **Elle s'inscrit pleinement avec les dispositions du DOO du SCoT** visant à concilier les potentialités de développement avec les principes du développement durable, en préservant les espaces agricoles et en soutenant l'activité agricole (axe2 du DOO - « Confronter les potentialités de développement avec les éléments cadres d'un développement dit durable »).

Par ailleurs, **l'extension du périmètre de la zone 3AUf de Fontchoma** aux parcelles cadastrées ZI n°550 et 551, actuellement classées en zone urbaine à dominante d'habitat (UF), **n'est pas de nature à remettre en cause les orientations du SCoT**. Elle répond à un objectif de cohérence d'ensemble du périmètre soumis à OAP et vise à faciliter la mise en œuvre opérationnelle du projet, sans induire d'ouverture supplémentaire à l'urbanisation.

La redéfinition de la stratégie d'aménagement du secteur de Fontchoma a nécessité une modification de l'OAP associée à la zone 3AUf. Néanmoins, **le volet relatif à la programmation urbaine est compatible avec les orientations du SCoT** en la matière (axe2 du DOO – « Développer un urbanisme plus frugal »). La nouvelle OAP « Écoquartier de Fontchoma » prévoit la réalisation d'environ 200 logements, avec une densité nette³ de 37 logements par hectare, supérieure à l'objectif de 32 logements par hectare fixé par le SCoT pour le pôle urbain d'Issoire. Elle traduit ainsi une **optimisation de l'usage du foncier** et un **développement urbain maîtrisé**.

Concernant la diversité des typologies de logements, l'OAP fixe un objectif de production de 70 % de logements collectifs, dont 35 % de logements intermédiaires, dépassant le seuil minimal de 40 % défini par le SCoT. La part restante, composée de logements individuels purs et groupés, s'inscrit globalement dans l'équilibre recherché par le SCoT en termes de diversification de l'offre résidentielle (le DOO fixe un minimum de 35 % logements groupés et un maximum de 25 % pour les lots libres à l'échelle du pôle urbain d'Issoire).

L'OAP intègre également les enjeux environnementaux et paysagers en cohérence avec les orientations du SCoT. Elle prévoit notamment la création d'un vaste « parc central », élément structurant du projet, permettant de **limiter l'imperméabilisation des sols** et de mettre en œuvre des dispositifs de **gestion intégrée des eaux pluviales**. Ce dispositif participe à l'intégration de la **trame verte et bleue en milieu urbain**, à **l'adaptation au changement climatique** et à **l'amélioration du cadre de vie**. Il favorise en outre le **développement des mobilités douces**, en facilitant les cheminements piétons et cyclables à l'échelle du quartier et en lien avec le tissu urbain existant.

La **restitution à la zone agricole** de parcelles initialement vouées à l'urbanisation, et **les exigences de la nouvelle OAP de Fontchoma** en matière de programmation urbaine et de qualité environnementale, démontrent la **pleine compatibilité de la modification avec les orientations du SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire**.

³ La densité nette correspond au rapport entre le nombre théorique de logements et la surface constructible théorique. Son mode de calcul est défini par le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire, dans le cadre de l'objectif « développer un urbanisme plus frugal », inscrit à l'axe 2 du DOO.

2.2. Création d'un sous-secteur UFb Route de Perrier autorisant les serres agricoles

■ Evolution d'une activité maraîchère en milieu urbain

L'objectif de ce point de modification réside dans la volonté de permettre l'**évolution maîtrisée de l'activité maraîchère située route de Perrier**, au sein de la zone urbaine mixte à dominante d'habitat UF. Il s'agit d'autoriser l'installation de serres agricoles nécessaires à l'exploitation existante tout en préservant l'équilibre du quartier.

Il est important de souligner que cette démarche n'a pas pour but de préserver des terrains cultivés au sens des articles L.151-23, 2° et R.151-43, 6° du CU, ce qui aurait pour effet de bloquer toute construction nouvelle, ce qui n'est pas l'objectif ici.

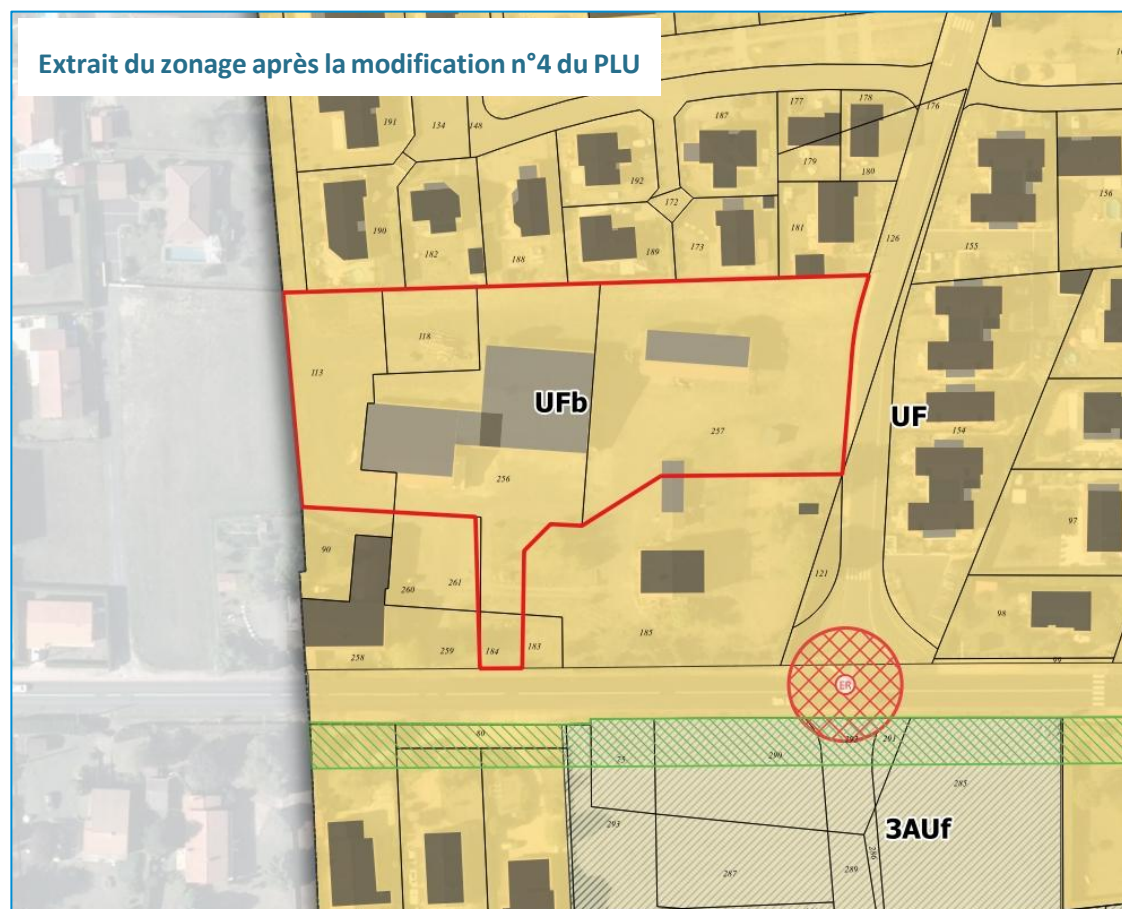
■ Création d'un sous-secteur UFb et encadrement des serres agricoles

Le projet de modification prévoit la **création d'un sous-secteur UFb**, autorisant sous condition les serres agricoles, plutôt qu'un « pastillage » A ou NJ*. Ce choix se justifie d'abord par la réalité de l'activité, puisque **le maraîcher exerce également des activités de commerce et d'entreposage**. Ce parti pris est également stratégique sur le long terme, il facilitera la reconversion de ce terrain d'environ 7 000m², inséré dans un tissu pavillonnaire et bénéficiant d'une accessibilité et d'une visibilité optimales depuis la Route de Perrier.

L'emprise reclassée dans le sous-secteur UFb correspond aux parcelles cadastrales BX n°113 (pour partie), 118, 184, 256, 257, 261.

L'autorisation de serres agricoles en zone U doit demeurer exceptionnelle, strictement encadrée et adaptée à des situations particulières, afin d'éviter tout conflit d'usage ou nuisance. C'est précisément dans ce cadre qu'a été conçu le sous-secteur UFb :

- L'emprise est circonscrite à l'activité existante,
- Le règlement autorise uniquement les bâtiments agricoles de type serre de 250m² maximum d'emprise au sol,
- Une condition de compatibilité subordonne toute installation à l'absence d'aggravation des risques ou des nuisances pour le voisinage.



Les règles relatives aux occupations du sol au sein de la zone UF (articles 1 et 2) sont modifiées en cohérence avec la création d'un sous-secteur UFb autorisant les serres agricoles. Le préambule de la zone UF, définissant synthétiquement la vocation de la zone, est lui aussi mis à jour.

— Modifications apportées au préambule et aux articles UF1 et UF2 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
🏠 CARACTERE DE LA ZONE La zone UF est une zone d'extension urbaine mixte à vocation principale d'habitat à dominante pavillonnaire dans laquelle sont insérés des équipements et services publics et privés et des activités. Le règlement confirme cette vocation mixte en favorisant les efforts de densification et de structuration de l'espace urbain. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation. Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU. Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré). La zone UFa doit faire l'objet d'une opération d'une surface minimale de 5000 m². [...] ● ARTICLE UF1 – SONT INTERDITS → Les activités de toute natures susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...). → Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle. → Les constructions à usage agricole. [...]	🏠 CARACTERE DE LA ZONE La zone UF est une zone d'extension urbaine mixte à vocation principale d'habitat à dominante pavillonnaire dans laquelle sont insérés des équipements et services publics et privés et des activités. Le règlement confirme cette vocation mixte en favorisant les efforts de densification et de structuration de l'espace urbain. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation. Le secteur est concerné par les dispositions de la loi n°92 1444 du 31/12/1992 relative à la lutte contre le bruit, conformément aux indications reportées en annexe du PLU. Le territoire communal est concerné par un risque sismique (aléa modéré). La zone UFa doit faire l'objet d'une opération d'une surface minimale de 5000 m². La zone UFb autorise sous conditions les serres agricoles. [...] ● ARTICLE UF1 – SONT INTERDITS → Les activités de toute natures susceptibles d'apporter des nuisances excessives pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs ...). → Les constructions et installations nouvelles, à destination industrielle. → Les constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article UF2.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
• <u>ARTICLE UF2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> <u>Sont autorisés sous conditions :</u> → La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs). → Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime déclaratif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. [...]	[...] • <u>ARTICLE UF2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS</u> <u>Sont autorisés sous conditions :</u> → La construction et l'extension de bâtiments à usage d'activités artisanales si elles n'entraînent pas de gêne excessive pour le voisinage (bruits, fumées, odeurs). → Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises au régime déclaratif, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ou gêne et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. → Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. → <u>Dans le sous-secteur UFb, les serres agricoles dont l'emprise au sol n'excède pas 250 m², sous réserve qu'il n'en résulte pas une aggravation des risques et nuisances pour le voisinage.</u> [...]

3. RECTIFICATION DES ERREURS ET AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE EN FONCTION DES SPECIFICITES LOCALES

3.1. Évolution des conditions d'accueil des activités de services dans le secteur UIzt - ZAC de Lavar La Béchade

La zone d'activités économiques de Lavar - La Béchade, traduite réglementairement par le secteur UIzt du PLU d'Issoire, constitue un pôle majeur de l'activité économique locale. Historiquement dédiée à l'industrie et à l'artisanat, cette zone fait aujourd'hui face à des **demandes d'implantation pour des activités de services hybrides**, telles que le sport en salle ou les loisirs indoor (paddle, CrossFit notamment). Ces activités, par leur nature, **nécessitent des volumes et des emprises au sol conséquents qu'il est difficile de satisfaire** dans le tissu urbain de la ville, alors même qu'elles répondent à un besoin des usagers du territoire.

La présente modification vise à concilier la pérennité de la vocation productive de la zone avec la **possibilité de réutiliser des bâtiments vacants ou sous-utilisés pour accueillir des activités de services spécifiques**. Cette orientation se traduit par un encadrement réglementaire rigoureux, où l'implantation de services est strictement articulée autour de deux conditions majeures :

- **Le recyclage bâti.** L'autorisation des activités de services est exclusivement réservée aux projets de réhabilitation ou de changement de destination de bâtiments existants.
- **Un seuil d'emprise minimum.** L'éligibilité est conditionnée au projet portant sur une surface de plancher minimale de 500 m².

Ces dispositions garantissent que seuls les équipements d'envergure, dont les spécificités techniques justifient une implantation en zone d'activités, puissent s'y installer. Cette approche permet de redonner une utilité économique aux grands volumes bâtis actuellement vacants ou sous-utilisés de la ZAC de Lavar - La Béchade, en privilégiant la réhabilitation sur la construction neuve.

Afin de garantir une parfaite sécurité juridique lors de l'instruction des autorisations d'occupation du sol, la notion de « services » est ici précisée, en s'appuyant sur la définition du code de l'urbanisme (arrêté ministériel du 10 novembre 2016 modifié). Elle concerne spécifiquement les « **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » qui recouvre ici les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

L'article 2 de la zone UIzt est modifié pour autoriser les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », uniquement en cas de réhabilitation/changement de destination d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500m². Il est également rappelé que l'autorisation de ces activités reste subordonnée au respect du cahier des charges de la ZAC de Lavar - La Béchade.

Il convient de noter que le règlement en vigueur de la ZAC autorise « *la construction de bâtiments à usage technologique, de recherche industrielle, de services, d'hébergement, de bureaux et d'activités non nuisantes ...* ».

— Modifications apportées à l'article UIz2 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UIz2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS [...] Dans le sous-secteur UIzt : → Les constructions à usage : - Industriel de services, d'hébergement, de formation, de recherche, - D'entrepôt liés à des activités principales de fabrication, de transformation, de réparation ou de conditionnement de produits à l'exception des activités liées au transport et/ou à la logistique qui sont interdits, - De surface de vente liées à l'exploitation de ces activités, - De bureaux liés ou non à l'exploitation de ces activités. → Les logements de gardiennage. [...]	● ARTICLE UIz2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS [...] Dans le sous-secteur UIzt : → Les constructions à usage : - Industriel de services, d'hébergement, de formation, de recherche, - D'entrepôt liés à des activités principales de fabrication, de transformation, de réparation ou de conditionnement de produits à l'exception des activités liées au transport et/ou à la logistique qui sont interdits, - De surface de vente liées à l'exploitation de ces activités, - De bureaux liés ou non à l'exploitation de ces activités. → Les logements de gardiennage. → Les réhabilitations et les changements de destination des constructions d'une surface de plancher supérieure ou égale à 500 m², en activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve du respect du règlement du cahier des charges de la ZAC de Lavour la Béchade. [...]

3.2. Réajustement du « linéaire de protection du commerce et des services » Boulevard Triozon Bayle

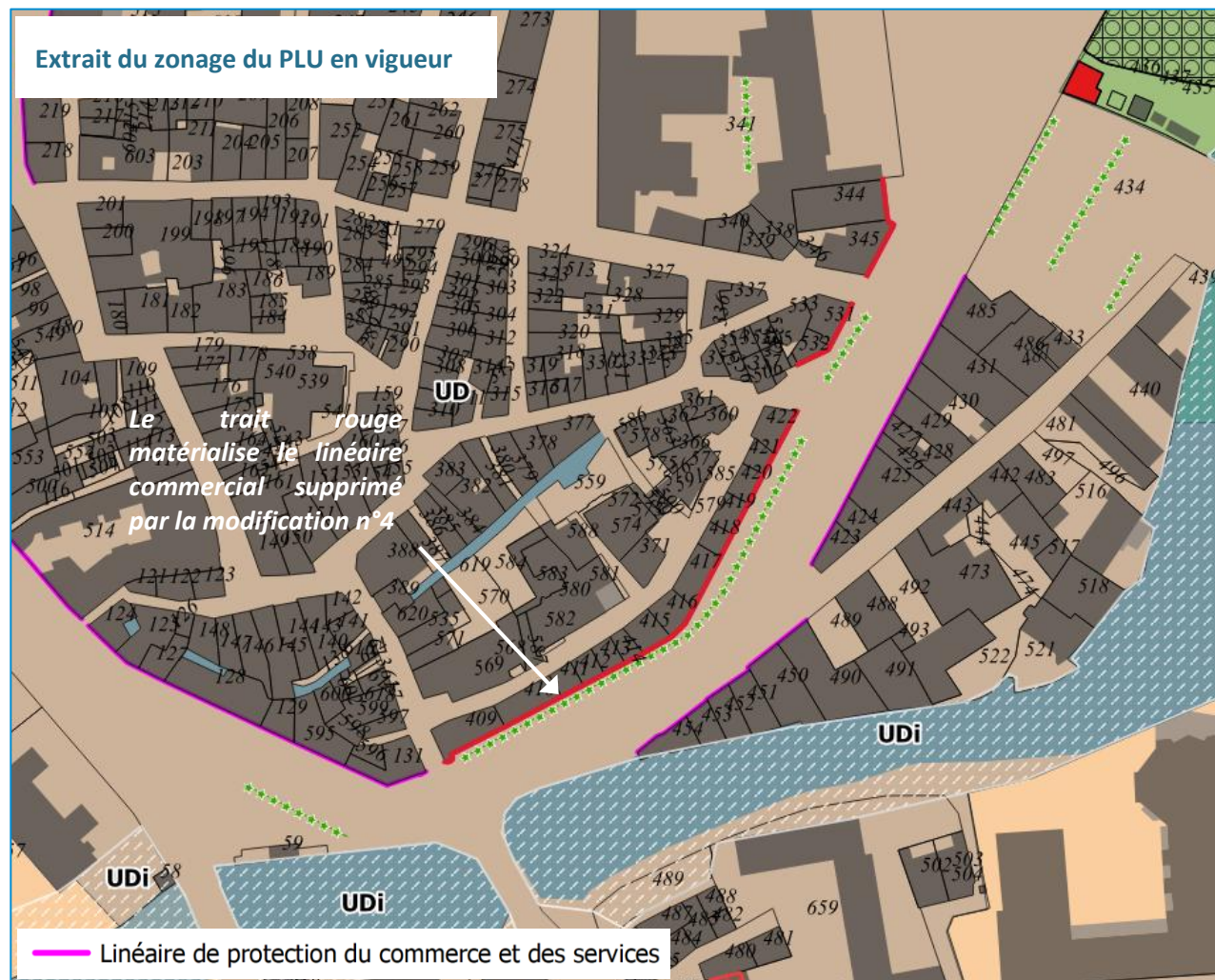
Lors de la précédente modification n°3 du PLU d'Issoire, l'Agglo Pays d'Issoire a renforcé les dispositions du linéaire de protection du commerce et des services inscrit au PLU, en interdisant toute transformation de rez-de-chaussée commerciaux en habitation, là où seul le changement en garage était proscrit auparavant. Ce linéaire avait été également étendu aux boulevards Jules Cibrand et Triozon Bayle, ainsi qu'aux places de la Halle et du Général de Gaulle, majorant de 45% le linéaire initialement inscrit au PLU pour couvrir les principaux axes du centre-ville sur environ 3 551 mètres linéaires.

Toutefois, l'expérience montre que **certains secteurs, notamment une partie « intérieure » du boulevard Triozon Bayle ne sont pas adaptés à cette protection**. Cette portion spécifique, située entre la Porte du Pont et le gymnase L'Issoirienne, comprend peu de commerces actifs, concerne principalement des petites cellules commerciales au parcellaire étroit, qui bloquent tout projet de rénovation. En l'absence de dynamique commerciale sur ce tronçon, **la réglementation actuelle favorise paradoxalement la vacance des locaux**.

En conséquence, la modification n°4 prévoit le retrait de 172 mètres de ce linéaire (parcelles AC 409 à 422, 531 à 532, 344 à 345) pour faciliter la réhabilitation de ces immeubles.

Ce réajustement répond à un double objectif :

- **Recentrer le dispositif sur les axes les plus attractifs**, portés par des commerces « locomotives », plutôt que de maintenir les rues dont la vocation commerciale s'est estompée depuis longtemps.
- **Redonner de la souplesse aux quartiers en perte de vitesse** en autorisant la transformation des rez-de-chaussée en logements, bureaux ou services..., facilitant ainsi la réhabilitation globale du bâti.



Cette approche pragmatique privilégie la réalité du marché actuel plutôt que le maintien artificiel de zones commerciales historiques aujourd'hui délaissées.

Une telle évolution reste pleinement **compatible avec les objectifs du PADD** d'Issoire en matière d'activités, de services et de commerces, dont l'une des orientations est de « *Maintenir un équilibre entre commerces de centre-ville et commerces périphériques [via notamment] la préservation du linéaire commercial* ».

La réduction opérée sur une portion circonscrite du boulevard Triozon Bayle ne remet en cause ni l'équilibre commercial entre le centre-ville et la périphérie, ni la stratégie globale de protection du linéaire commercial existant. En effet, **ce réajustement cible un tronçon secondaire** qui ne s'inscrit pas dans l'armature commerciale structurante du centre-ville. De plus, **cette réduction demeure mineure à l'échelle communale** puisqu'elle ne concerne que 5 % du linéaire de protection inscrit au PLU. Sur le seul boulevard Triozon Bayle, l'essentiel du périmètre reste préservé, avec 342 mètres maintenus sous protection.

Il convient également de souligner que si la suppression de ce linéaire lève l'interdiction de transformer les cellules commerciales, elle n'entrave en rien le maintien ou l'installation de nouvelles activités économiques dans ce secteur. Cette mesure vise simplement à offrir une alternative résidentielle nécessaire à la redynamisation de ce quartier, rétablissant ainsi les possibilités de transformation des rez-de-chaussée commerciaux qui s'appliquaient avant la modification n°3 du PLU, approuvée en septembre 2022.



Vue d'une section du boulevard Triozon Bayle, concernée par l'ajustement du linéaire de protection du commerce et des services © Google Earth

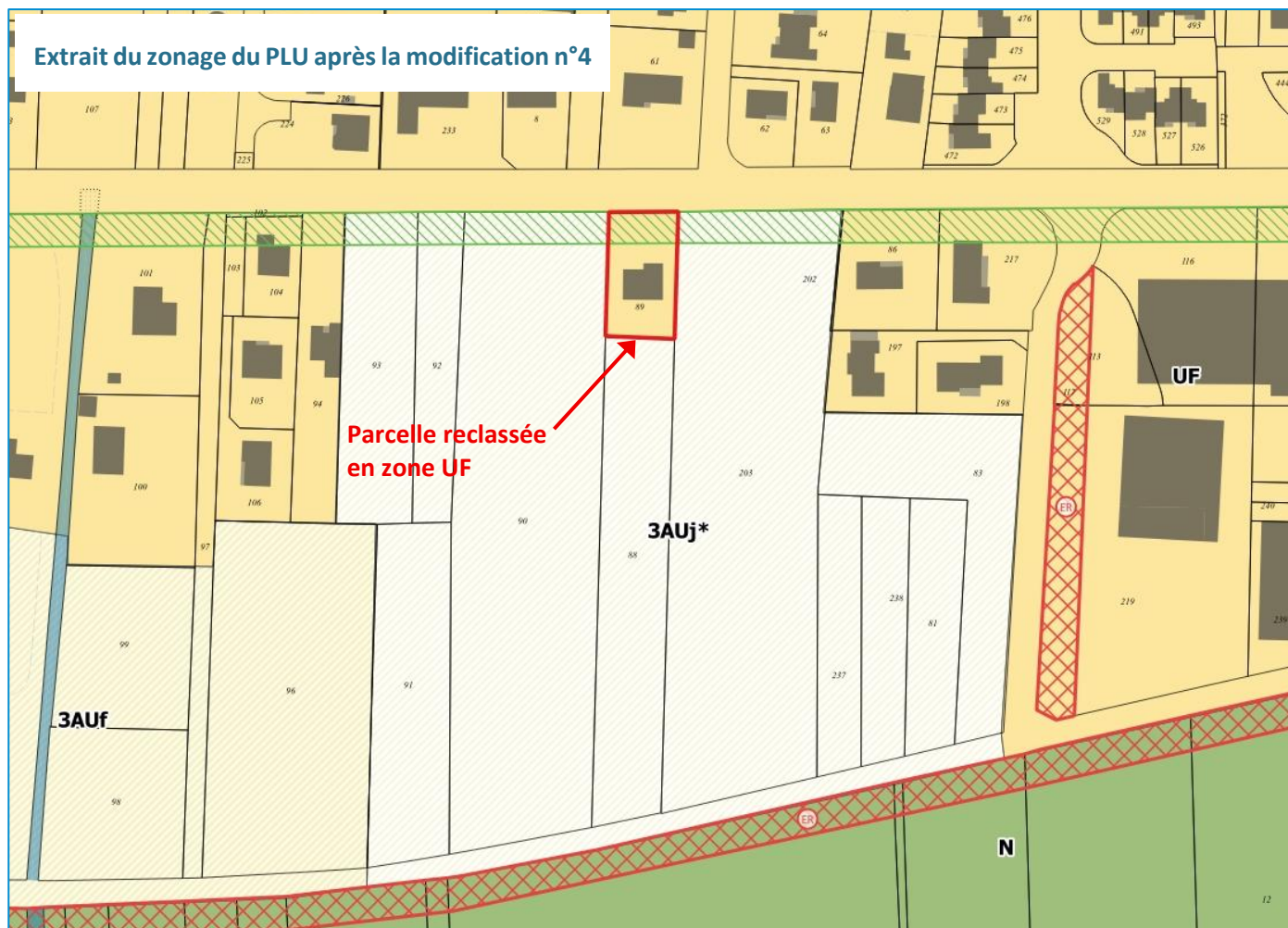
3.3. Correction d'une erreur matérielle au sein de la zone 3AUj* « Plaine de Perrier »

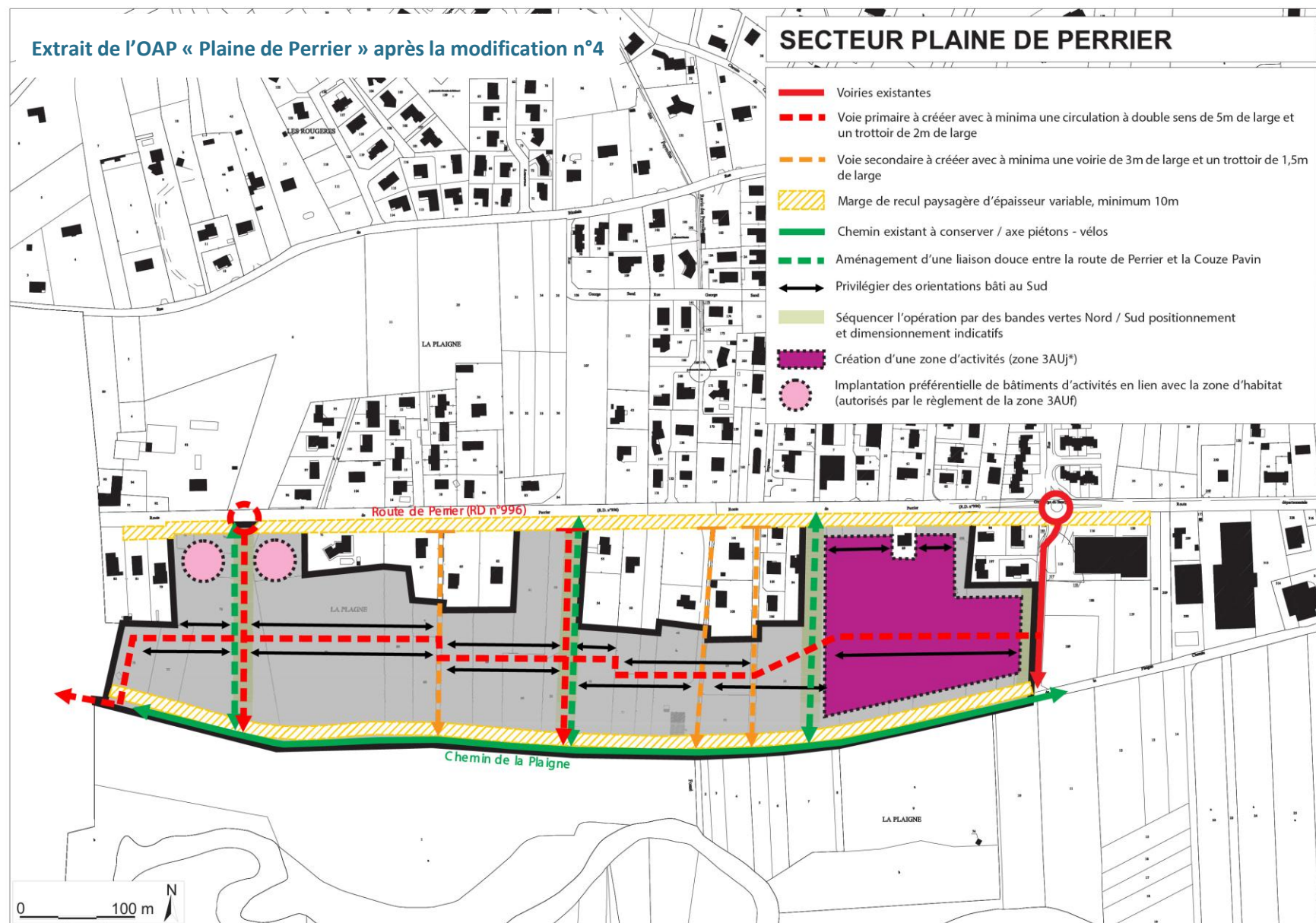
Une habitation (parcelle BY n°89) est actuellement classée dans la zone 3AUj* « Plaine de Perrier », zone à urbaniser « constructible » dédiée aux activités artisanales et tertiaires, excluant le commerce.

Le règlement du PLU impose **un aménagement d'ensemble sur la totalité de cette zone** à urbaniser pour tout projet de construction. Cette disposition réglementaire **bloque non seulement toute évolution de l'habitation actuelle**, mais constitue également un **frein opérationnel au futur développement de la zone d'activités économiques**.

Afin de corriger cette erreur matérielle, la modification n°4 prévoit **le reclassement de la parcelle BY n°89 en zone UF** (zone urbaine à dominante d'habitat), située en continuité immédiate.

En cohérence avec cette modification de zonage, le schéma de principe d'aménagement de l'OAP « Plaine de Perrier » est ajusté pour exclure cette parcelle.





4. DIVERSES MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT

L'application du PLU et l'évolution constante de la ville d'Issoire nécessitent des ajustements réguliers du règlement écrit. Cette partie regroupe un ensemble de modifications réglementaires visant à renforcer la qualité du cadre de vie, à accompagner la transition écologique et à simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications proposées répondent à trois enjeux majeurs :

- **L'intégration paysagère et topographique** en encadrant davantage les mouvements de terrain et certaines composantes de l'aspect extérieur des constructions (clôtures, équipements techniques, toitures) afin de préserver l'harmonie des quartiers résidentiels et d'éviter les ruptures visuelles marquées.
- **La résilience climatique et la protection de la biodiversité** en favorisant le maintien du patrimoine arboré urbain, en mettant en place une gestion vertueuse des eaux pluviales à la parcelle et en instaurant un Coefficient de Pleine Terre définissant un seuil minimal à respecter au sein des zones d'habitat.
- **L'optimisation foncière** en assouplissant certaines règles d'implantation et de hauteur devenues trop contraignantes pour permettre une densification douce et cohérente, notamment des zones d'habitat.

Ces modifications, bien que portant sur des articles variés (implantation, aspect extérieur, desserte par les réseaux...), convergent vers un objectif commun : **assurer la qualité du développement urbain d'Issoire et la bonne intégration des constructions dans leur environnement.**

4.1. Ajustement des dispositions relatives à l'implantation des constructions

■ Encadrement des mouvements de terrain (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction dans les zones à dominante d'habitat (hors centre ancien)

L'intégration paysagère et architecturale des nouvelles constructions est un critère essentiel en zones urbaines résidentielles, car elle conditionne l'harmonie du tissu bâti, notamment dans la perception qu'en ont les usagers depuis les espaces publics et les rues notamment.

Les aménagements qui surélèvent ou encaissent fortement une parcelle pour l'implantation d'une construction, engendrent souvent une rupture d'échelle avec le bâti voisin et un impact paysager négatif marqué (effet de « verrue »).

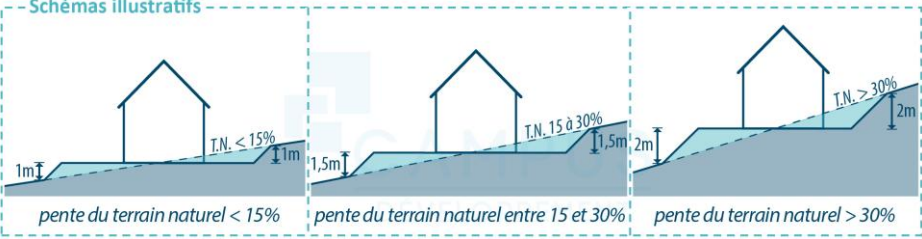
La modification n°4 du PLU vise à limiter et encadrer strictement les déblais et remblais pour l'implantation des constructions en zones urbaines à dominante d'habitat (hors centre ancien zone UD et faubourg zone UC), afin de :

- Privilégier l'adaptation des constructions au terrain naturel existant afin de minimiser les mouvements de terrain.
- Encadrer les déblais et remblais lorsque la configuration du projet ou la déclivité de la parcelle les rend inévitables. Il s'agit de les encadrer avec une amplitude différenciée, déterminée en fonction de la pente moyenne du terrain naturel.

Pour faciliter la compréhension et la lecture de cette règle, il est prévu pour les articles concernés par cette modification d'insérer dans le règlement un schéma illustrant les règles encadrant les mouvements de terrain nécessaires à l'implantation d'une construction.
Cette modification impacte les articles 11 des zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat UF, UG, 3AUf et AUg.

— Modifications apportées aux articles UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES Règles générales → Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. → Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. [...]	● ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE – CLOTURES Règles générales → Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel. → Les mouvements de terrains (déblais - remblais) nécessaires à l'implantation d'une construction, ou liés à l'aménagement de leurs abords, doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction ou des aménagements dans le paysage. L'amplitude des mouvements de terrain ne doit pas excéder : 1 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est inférieure ou égale à 15 % ; 1,50 mètre pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est comprise entre 15 % et 30 % ; 2 mètres pour les terrains dont la pente naturelle moyenne est supérieure ou égale à 30 %. — Schémas illustratifs  → Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. [...]

■ Dérogation aux règles d'implantation pour préserver les arbres et alignements protégés (éléments caractéristiques du paysage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme)

Afin de préserver le cadre paysager du centre-ville et de lutter contre les îlots de chaleur urbains, l'Agglo Pays d'Issoire a étendu lors de la précédente procédure d'évolution du PLU d'Issoire (modification n°3) la protection des « éléments caractéristiques du paysage » (arbres/alignements d'arbres à préserver) en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Cette mesure concernait la végétation haute structurante du paysage urbain, spécifiquement :

- Les alignements d'arbres bordant les boulevards Albert Buisson, de la Manlière, Jules Cibrand, Triozon Bayle et Georges Hainl
- Les espaces publics arborés situés à proximité du centre-ville : Place du Postillon, parkings Animatis et Frères Lumière, Place du Général de Gaulle, Place de la Montagne, Place de la République, place Neumarkt, parking de la cascade, parking Rue Espagnon

Le « barème de l'arbre »⁴, récemment mis en place par la municipalité, et l'instruction des autorisations d'urbanisme ont révélé une **inadéquation entre l'objectif de protection de ces alignements d'arbres et les règles d'implantation des constructions** par rapport aux voies et emprises publiques dans les zones UD et UC. Les règles d'implantation actuelles (notamment à l'alignement) ne permettent pas toujours de concilier efficacement le développement urbain avec la protection de ces éléments végétaux.

Pour **corriger ce déséquilibre**, les dispositions réglementaires encadrant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques (articles 6 des zones UD et UC et N) sont complétées. Une nouvelle disposition permet de **déroger à la règle générale d'implantation lorsque la construction risquerait de compromettre la préservation de ces « éléments caractéristiques du paysage »** (arbres/alignements d'arbres à préserver).

— Modifications apportées aux articles UC6, UD6 et N6 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES UC6 et UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Recul → Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ; - OU - [En zone UD] OU à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.	● ARTICLES UC6 et UD6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Recul → Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas des voies privées ; - [En zone UD] OU à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées.

⁴ Le barème de l'arbre permet de calculer la valeur financière d'un arbre et de demander un dédommagement en cas de dégradation. Cet outil est utilisé pour sensibiliser, éviter les altérations, et sanctionner en cas de dégradation.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant : - pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle ; dans ce cas, la marge de recul existante ne doit pas être augmentée. [...] ● <u>ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> <u>Recul</u> → Les constructions doivent être implantées, tant en élévation qu'en sous-sol, avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques. [...] → Les abris de jardin pourront être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement. [...]	Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant : - pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle ; dans ce cas, la marge de recul existante ne doit pas être augmentée. - pour la préservation d'un arbre/alignement d'arbres identifié au PLU comme « éléments caractéristiques du paysage », il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (base du tronc) [...] ● <u>ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</u> <u>Recul</u> → Les constructions doivent être implantées, tant en élévation qu'en sous-sol, avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite des voies publiques ou privées, ou des emprises publiques. [...] → Les abris de jardin pourront être implantés soit à l'alignement soit en retrait de 3 m minimum de l'alignement. → Pour la préservation d'un arbre/alignement d'arbres identifié au PLU comme « éléments caractéristiques du paysage », il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier (base du tronc) [...]

■ Simplification des règles d'implantation sur les limites séparatives en zone 3AUf

Au sein de la zone 3AUf à vocation d'habitat, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont simplifiées pour permettre une meilleure optimisation du foncier.

La condition de l'article 3AUf7 subordonnant l'autorisation d'implantation des constructions en limite séparative, à la longueur de la façade, est ainsi supprimée.

De plus, dans le cadre du projet d'Écoquartier de Fontchoma, la règle encadrant la hauteur des constructions implantées en limite séparative est ajustée pour autoriser une élévation à 8 mètres maximum, contre un plafond de 4,5 mètres précédemment. Cette modification, circonscrite à la zone 3AUf de Fontchoma, apporte la souplesse nécessaire à la réalisation de cet Écoquartier. Elle s'inscrit pleinement dans les ambitions de cette Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), visant une optimisation du foncier et un développement urbain à la fois qualitatif et harmonieux, en cohérence avec l'identité recherchée pour ce nouveau quartier d'habitat.

— Modifications apportées à l'article 3AUf7 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● <u>ARTICLE 3AUf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> → A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. → L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que : ~~— la longueur de la façade implantée en limite n'excède pas 8m et 1/3 de la longueur de la limite séparative concernée.~~ - la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas 4,50 mètres en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3,5 mètres pour les bâtiments annexes.	● <u>ARTICLE 3AUf 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> → A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et excepté s'il est fait application de l'article L471.1 du code de l'urbanisme relatif aux cours communes, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. → L'implantation en limite séparative est autorisée sous réserve que la hauteur de la construction implantée en limite n'excède pas : - 8 mètres en zone 3AUf de Fontchoma, - 4,50 mètres sur les autres zones 3AUf, Cette règle s'applique en tout point de la construction et ce dans une bande de 3m mesurée à compter de la limite séparative et le long de celle-ci. Cette hauteur maximale est portée à 3,5 mètres pour les bâtiments annexes.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communales. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.	→ L'implantation des piscines devra être à au moins 3 mètres des limites séparatives y compris communales. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées en limite séparative ou en retrait minimum de 1m par rapport à la limite séparative.

■ Assouplissement des règles d'implantation et optimisation foncière du tissu pavillonnaire de la zone UF

Les modifications proposées visent à **assouplir et à préciser les règles d'implantation des constructions dans la zone UF**, en se concentrant sur les dispositions de l'article UF6 relatives aux voies et emprises publiques.

Ces ajustements ont pour objectif principal d'optimiser l'usage du foncier dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire de la zone UF.

Les dispositions particulières d'implantations sont modulées et poursuivent les objectifs suivants :

- **Permettre une implantation libre des constructions annexes « légères »** (couvertes, mais non closes) de type carport, pergola ..., étant donné leur faible impact paysager ;
- **Apporter plus de souplesse quant aux possibilités d'implantation des extensions et des garages**, en tenant compte davantage du contexte pavillonnaire existant de la zone UF ;
- **Optimiser l'usage du foncier au sein du tissu pavillonnaire**, et notamment la densification douce, en autorisant les constructions en second rang et sur les parcelles dites en drapeau

— Modifications apportées à l'article UF6 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Recul → Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ; OU	● ARTICLE UF6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES Recul → Les constructions doivent être implantées : - à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ou à la limite effective de la voie dans le cas de voies privées ; OU

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
- à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées. Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement pourra être autorisé dans un souci de cohérence avec le bâti existant et d'intégration au paysage urbain environnant : - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas augmentée. Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancés par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1m de l'alignement. [...]	- à 5 m au moins de l'alignement ou de la limite effective de la voie en cas de voies privées. Toutefois, des implantations différentes sont admises ou exigées : - Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle à condition que la marge de recul existante ne soit pas diminuée ; - Pour les garages à condition que l'implantation soit dans la bande de 0 à 5 mètres, et uniquement pour les garages dont l'accès pour les véhicules se fait directement par la voie ; - Pour les annexes non closes ; - Pour les constructions situées en second rang, ainsi que les constructions sur les parcelles dites en drapeaux ; - Pour les constructions édifiées au droit de cheminements en modes doux, publics ou privés. Dans l'ensemble des secteurs, des reculs ou avancés par rapport à la limite de la voie sont autorisés au-dessus du rez-de-chaussée pour certains éléments de façade tels que balcons, loggias, etc. ... dans la limite du règlement de voirie en vigueur et à condition de ne pas interrompre la continuité des façades. → Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, devront être implantées à l'alignement ou en retrait minimum de 1m de l'alignement. [...]

4.2. Renforcement des modalités de gestion des eaux pluviales

La Modification n°4 du PLU engage une **refonte stratégique des règles relatives à la gestion des eaux pluviales**. Face aux enjeux croissants liés aux phénomènes d'inondation par ruissellement et à la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les nouvelles dispositions visent à sécuriser les infrastructures publiques et à protéger l'environnement en assurant une meilleure maîtrise du cycle de l'eau.

Cette démarche s'articule autour de deux axes majeurs : la **généralisation de la gestion alternative des eaux pluviales à la parcelle** sur l'ensemble du territoire communal, et l'**introduction de mesures spécifiques pour contrôler le ruissellement à l'interface entre les propriétés privées et la voirie**.

Ces modifications réglementaires s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du SCoT Agglo Pays d'Issoire.

■ Réécriture de la règle concernant la gestion des eaux pluviales

Les règles relatives aux eaux pluviales sont réécrites pour l'ensemble des zones du PLU afin d'assurer une gestion alternative et durable à la parcelle.

Cette approche vise à éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

Les nouvelles dispositions **imposent désormais l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle**. En cas d'impossibilité technique avérée, le rejet des eaux pluviales dans le réseau public est encadré et limité. Le débit de fuite maximum autorisé est fixé à 3 litres par seconde par hectare (3 l/s/ha). Ce seuil est défini en cohérence avec les orientations du SCoT Agglo Pays d'Issoire (Axe 2 du DOO : « 5. Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau »).

Ces nouvelles dispositions sont intégrées à l'article 4 (relatif aux conditions de desserte des terrains par les réseaux) de l'ensemble des zones U, AU, A et N du PLU d'Issoire, assurant ainsi une application homogène sur tout le territoire communal.

Une possibilité de dérogation est prévue pour les zones UD et Ny, qui présentent des contraintes spécifiques. La zone UD correspond au centre historique et aux faubourgs, caractérisés par un parcellaire étroit et une forte densité bâtie, tandis que l'unique zone Ny est concernée en raison de sa faible superficie et de son occupation quasi intégralement bâtie.

Dans ces deux zones, lorsque les caractéristiques du bâti ou de la parcelle ne permettent pas la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration ou de rétention dans des conditions techniquement ou économiquement acceptables, des solutions alternatives peuvent être envisagées au cas par cas. Celles-ci devront respecter les prescriptions du service gestionnaire compétent. Ces adaptations sont toutefois conditionnées à une justification précise de l'impossibilité, liée par exemple à une emprise au sol trop importante ou à l'absence de surfaces en pleine terre.

■ Maîtrise du ruissellement urbain en limite du domaine public des zones U et AU

La Modification n°4 du PLU intègre une disposition visant à **renforcer la gestion des eaux pluviales à l'interface entre les propriétés privées et le domaine public**, suite à de nombreux cas de dégradations relevés sur le terrain par les services de l'Agglo Pays d'Issoire et les services municipaux d'Issoire.

Un terrain surplombant la voirie peut générer un écoulement d'eaux pluviales non contrôlé et concentré vers la voie publique. Ce phénomène s'accroît par l'effet cumulatif de plusieurs parcelles situées en amont.

L'un des objectifs de cette modification est d'**imposer l'installation de dispositifs de gestion des eaux de ruissellement** (grille avaloir ou solution équivalente) en limite de domaine public. Cette nouvelle exigence réglementaire s'applique aux terrains situés dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) lorsque leur niveau est supérieur à celui de la voirie adjacente.

L'installation d'un tel dispositif de captage à la parcelle permet de :

- Stopper l'écoulement anarchique qui dégrade les accotements, les talus et potentiellement la structure de la chaussée.
- Protéger les réseaux d'eaux pluviales publics contre les colmatages causés par l'apport de sédiments, de boues et de débris drainés depuis la parcelle privée.
- Limiter les dépôts de boue ou d'eau stagnante sur les voies de circulation.

Cette mesure de maîtrise du ruissellement urbain est transcrite dans les articles 4 (relatifs à la desserte par les réseaux) des différentes zones U et AU du PLU d'Issoire.

— Modifications apportées aux articles 4 des différentes zones au sein du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES UC4, UF4, UG4, UI4, UJ4, UIz4, UM4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : ▪ ~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.~~ ▪ ~~Le débit de fuite autorisé ne dépassera pas 3l/s/ha pour une pluie décennale.~~ [...]	● ARTICLES UC4, UF4, UG4, UI4, UJ4, UIz4, UM4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : ▪ Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
[...] ● ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ ~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.~~ [...]	L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. ■ Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès. Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public. [...] ● ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare. L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. ■ Par dérogation, lorsque les caractéristiques du bâti ou de la parcelle (emprise au sol élevée ou totale, contraintes d'implantation, absence ou insuffisance de surfaces libres en pleine terre ...) rendent impossible la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration ou de rétention à la parcelle dans des conditions techniquement et économiquement acceptables, et sous réserve que cette impossibilité soit dûment justifiée, des solutions alternatives adaptées au contexte pourront être mises en œuvre,

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
[...] ● ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ ~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.~~ ■ ~~Le débit de fuite autorisé ne dépassera pas 3l/s/ha pour une pluie décennale.~~ [...]	dans le respect des prescriptions définies par le service gestionnaire concerné. ■ Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès. Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public. [...] ● ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare. L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. ■ Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès. Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public. [...]

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES 3AUf4, 3AUJ*4, AUg4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : ~~Elles feront l'objet d'une rétention à la parcelle. Des dispositifs de rétention seront réalisés soit à la parcelle soit au niveau de l'aménagement global. Le débit de fuite autorisé est fixé à 3l/s maximum. Le rejet s'effectue dans le réseau collecteur s'il existe.~~ [...] ■ [En zone AUg] Pour le secteur de la route de Solignat, une noue paysagère est imposée. ~~■ Pour le secteur AUg, le débit de fuite autorisé ne dépassera pas 3l/s/ha pour une pluie décennale.~~ [...] ● ARTICLES A4, AH4, N4, NH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : ~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.~~ [...]	● ARTICLES 3AUf4, 3AUJ*4, AUg4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : - Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare. L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. [...] ■ [En zone AUg] Pour le secteur de la route de Solignat, une noue paysagère est imposée. ■ Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloir ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès. Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public. [...] ● ARTICLES A4, AH4, N4, NH4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX [...] → Eaux pluviales : - Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
[...] ● ARTICLE Ny4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ ~~Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.~~ [...]	avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare. L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. [...] ● ARTICLE Ny4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX → Eaux pluviales : ■ Les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à la parcelle. En cas d'impossibilités démontrées (configuration, nature du sol, perméabilité impossible ou insuffisante suite à une étude de sol par un test d'infiltration du type essais Porchet, Matsuo ...), un ouvrage de rétention des eaux pluviales devra être mis en œuvre avec rejet dans le réseau public, à condition que celui-ci soit limité à 3 litres par seconde par hectare. L'infiltration ou la rétention des eaux pluviales n'interdit pas d'avoir, en combinaison, un dispositif de stockage en vue de leur réutilisation. ■ Par dérogation, lorsque les caractéristiques du bâti ou de la parcelle (emprise au sol élevée ou totale, contraintes d'implantation, absence ou insuffisance de surfaces libres en pleine terre ...) rendent impossible la mise en œuvre de dispositifs d'infiltration ou de rétention à la parcelle dans des conditions techniquement et économiquement acceptables, et sous réserve que cette impossibilité soit dûment justifiée, des solutions alternatives adaptées au contexte pourront être mises en œuvre, dans le respect des prescriptions définies par le service gestionnaire concerné.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
	▪ Lorsque le terrain se situe à une altitude supérieure à la voirie, chaque accès créé au droit de la voirie doit comporter une grille avaloire ou solutions équivalentes sur toute la largeur de l'accès. Les eaux pluviales collectées seront gérées à la parcelle et ne doivent en aucun cas être renvoyées directement dans le réseau public. [...]

4.3. Instauration d'un coefficient de pleine terre dans les zones à dominante d'habitat

L'ambition de l'Agglo Pays d'Issoire et de la ville d'Issoire est d'**instaurer un Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal au sein des zones urbaines et à urbaniser à dominante d'habitat**. Cette mesure proactive d'adaptation au changement climatique et de lutte contre les îlots de chaleur traduit l'engagement de ces deux collectivités pour concilier les besoins en logement avec la **qualité environnementale des aménagements futurs**.

L'introduction du CPT marque une étape supplémentaire dans la politique menée sur le territoire. Elle fait **écho au dispositif du « Permis de Végétaliser »** mis en place fin 2024 par la municipalité, avec lequel elle partage des objectifs fondamentaux tel que : favoriser la biodiversité en milieu urbain, améliorer le cadre de vie des habitants, renforcer la résilience du territoire face aux effets du changement climatique.

Le CPT impose une surface minimale non imperméabilisée qui :

- Participe à la réduction des îlots de chaleur urbains, par l'évapotranspiration de la végétation et à l'absence d'accumulation de chaleur, contrairement aux surfaces minérales ;
- Assure un minimum de respiration végétale dans les zones d'habitat, améliorant significativement le cadre de vie, la qualité paysagère et la biodiversité urbaine ;
- Garantit des surfaces perméables qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales directement dans le sol, réduisant la pression sur les réseaux et contribuant à la recharge des nappes phréatiques.

Un CPT minimum de 15% devra être respecté sur les parcelles des zones UC, UF, UG, 3AUf et AUG. Cette nouvelle exigence est intégrée aux articles 13 de ces zones. De plus, les dispositions générales du règlement écrit sont complétées par un article 5 définissant⁵ et illustrant la méthode de détermination CPT.

— **Création d'un article 5 au sein des dispositions générales du règlement écrit**

(N.B. les dispositions réglementaires créées par la Modification n°4 apparaissent en **bleu** dans le tableau ci-dessous).

Rédaction du PLU modifié
TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES [...]

⁵ Définition basée sur le Guide sur le coefficient de biotope par surface et le coefficient de pleine terre publié en octobre 2024 par le Cerema et l'Office français de la biodiversité

Rédaction du PLU modifié

● ARTICLE 5 – COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Dispositions générales

- Le coefficient de pleine terre (CPT) décrit la proportion minimale des surfaces en pleine terre par rapport à la surface totale d'une parcelle ou de l'unité foncière.
- Au sein des articles 13 (Espaces libres et plantations – espaces boisés classés) de certaines zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU, un CPT est appliqué à l'unité foncière afin de préserver la capacité des sols à assurer des fonctions écologiques et de contribuer à la qualité de vie globale de la ville d'Issoire.

Modalités d'application

- Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit respecter le CPT défini, le cas échéant, par l'article 13 de la zone dont relève le projet.
- La surface de terrain grevée par un emplacement réservé pour voirie ou pour les espaces publics est exclue de l'unité foncière de référence pour le calcul du CPT.
- La définition de la surface en pleine terre répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - La surface est libre de tout revêtement même perméable. Les sols présentant en surface des dalles en béton poreux, des dalles à joints larges, des pavés non jointés, des structures alvéolaires végétalisées et perméables, etc., ne sont pas considérés comme des sols de pleine terre ;
 - Elle est végétalisée, la végétation étant de type herbacé, arbustif ou arboré ;
 - Elle est d'une profondeur minimale de 0,30 mètre ;
 - Elle n'est pas interrompue en profondeur par une interface imperméable anthropique (dalles, niveaux compactés, indurés, membrane, ...). A contrario, le passage de réseaux (câbles, canalisations, ...) en profondeur ne s'oppose pas au statut de pleine terre ;
 - Elle est constituée majoritairement de matériaux terreux.

Calculer le coefficient de pleine terre (CPT)

- Le CPT se calcule en divisant la surface de pleine terre par la surface totale du terrain. Le CPT obtenu devra respecter le taux minimum défini pour chaque zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) du PLU :

$$\text{CPT} = \frac{\text{Surface de pleine terre}}{\text{Surface de la parcelle}}$$

— Modifications apportées aux articles UC13, UF13, UG13, 3AUf13 et AUg13 du règlement écrit
(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°4 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
• <u>ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u> [...] → La partie du terrain hors emprises au sol des constructions et hors stationnement des véhicules devra rester ou être aménagé en espace libre végétalisés, non imperméabilisés. [...] • <u>ARTICLES UF13, UG13, 3AUf13 et AUG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u> [...] → La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées. [...]	• <u>ARTICLE UC13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u> [...] → La partie du terrain hors emprises au sol des constructions et hors stationnement des véhicules devra rester ou être aménagé en espace libre végétalisés, non imperméabilisés. → Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté. [...] • <u>ARTICLES UF13, UG13, 3AUf13 et AUG13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES</u> [...] → La partie des terrains hors l'emprise au sol des constructions et hors le stationnement et les espaces de circulation des véhicules devra être végétalisée. Des aires de jeux et de loisirs pourront y être aménagées. → Un coefficient de pleine terre de 0,15 minimum devra être respecté. [...]

4.4. Modification des règles encadrant les clôtures et les dispositifs de soutènement au sein des zones à dominante d'habitat

Les dispositions du PLU régissant les caractéristiques et l'aspect des clôtures dans les zones à dominante d'habitat (UC, UF, UG, 3AUf, AUg) sont modifiées. Ces évolutions visent à **renforcer les dispositions encadrant les clôtures en limite séparative** pour assurer une meilleure intégration de ces dispositifs dans le paysage urbain. La règle relative aux **clôtures sur rue** fait l'objet d'une reformulation visant à **en améliorer la clarté**, sans en modifier le contenu ni la portée. De plus, le règlement est complété par l'ajout de **règles spécifiques aux clôtures surmontant un mur de soutènement**.

Les nouvelles règles introduisent notamment la **limitation de la hauteur des clôtures en limite séparative** ainsi que l'harmonisation de leur teinte avec celle de la construction principale.

La règle principale relative à **l'aspect des clôtures sur rue** fait l'objet d'une reformulation visant à **en améliorer la lisibilité et la compréhension**, sans modification des dispositifs initialement admis. La nouvelle rédaction précise explicitement les types de dispositifs autorisés pour les clôtures, tout en prévoyant la possibilité d'un doublage par une haie végétale. La formulation antérieure exprimait cette disposition de manière inverse, ce qui pouvait prêter à interprétation.

Concernant les clôtures surmontant un mur de soutènement, l'objectif principal est d'**éviter la création de murs excessivement hauts entraînant un effet « bunker »**. Il s'agit d'assurer une intégration harmonieuse entre la clôture et l'ouvrage de soutènement. Pour cela, les nouvelles dispositions distinguent clairement le mur de soutènement du mur de clôture. La hauteur et l'aspect de la clôture sont désormais modulés en fonction de la hauteur du mur de soutènement. Ce traitement spécifique vise à créer une transition douce afin que la clôture ne prolonge pas visuellement la hauteur du mur de soutènement.

L'ensemble de ces modifications impactent les articles 11 (aspect extérieur – architecture – clôtures) des zones à dominante d'habitat UC, UF, UG, 3AUf, AUg du PLU. Pour plus de clarté, les règles relatives aux clôtures sont désormais structurées en paragraphes distincts, selon qu'elles concernent les clôtures en limite des voies, sur limites séparatives, ou surmontant un mur de soutènement.

— Modifications apportées aux articles UC11, UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLES UC11, UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les clôtures</u> → [En zone UC] Les murs existants de qualité seront conservés.	ARTICLES UC11, UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les clôtures</u> → [En zone UC] Les murs existants de qualité seront conservés.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul ~~seront constituées d'une haie vive d'une hauteur maximale de 1,40m doublée ou non d'une grille, grillage ou tout autre dispositif à claire-voie.~~ → Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions. → [En zones UC, UF, UG et 3AUf] Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines. → [En zones UF et 3AUf] Le long de la route de Perrier, des précautions devront être prises pour préserver la visibilité des sorties de parcelle depuis la route départementale. → [En zones UC, UF et UG] La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80m le long des Bd Pasteur, A. Malraux, Barrière, du Commandant Fayolle, du Mont-Mouchet, Léon Blum. → Les clôtures en limites séparatives ~~seront constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison.~~ → [En zones 3AUf et AUg] Les clôtures devront être traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération. [...]	→ [En zones 3AUf et AUg] Les clôtures devront être traitées de façon homogène sur l'ensemble de l'opération. → Les clôtures à la limite des voies publiques ou privées et sur la profondeur de la marge de recul : ▪ Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie, doublés ou non d'une haie vive. La hauteur des clôtures est limitée à 1,40 mètre. ▪ Les murets sont autorisés à condition qu'ils n'excèdent pas 0,90 mètre. Ils seront traités avec le même soin que les bâtiments. Leur teinte s'harmonisera avec celle des constructions. ▪ Une attention particulière devra être accordée à la cohérence avec les clôtures des parcelles voisines. ▪ [En zones UF et 3AUf] Le long de la route de Perrier, des précautions devront être prises pour préserver la visibilité des sorties de parcelle depuis la route départementale. ▪ [En zones UC, UF et UG] La hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80m le long des Bd Pasteur, A. Malraux, Barrière, du Commandant Fayolle, du Mont-Mouchet, Léon Blum. → Les clôtures en limites séparatives : ▪ Les clôtures seront constituées d'une grille, d'un grillage ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la teinte s'harmonise avec celle de la maison. Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive. ▪ Les clôtures ne devront pas excéder 1,80 mètre et leur teinte s'harmonisera avec celle de la construction principale. ▪ Elles pourront être doublées par une haie vive. ▪ Les murs bahuts doivent être traités/enduits sur les deux faces avec la même finition.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
	→ Les clôtures surmontant un mur de soutènement ou un dispositif de soutènement : ▪ Lorsque la hauteur du soutènement est supérieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 1,40 mètre. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits. ▪ Lorsque la hauteur du soutènement est inférieure à 1,80 mètre, la clôture pourra être constituée d'une grille ou d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie, établis ou non sur un mur bahut. L'ensemble n'excédera pas 1,40 mètre de hauteur. [...]

4.5. Majoration de la hauteur autorisée pour les constructions au sein de la zone UL du Mas

La présente modification vise à majorer la hauteur maximale des constructions dans l'unique zone UL (zone urbaine à vocation touristique et de loisirs), correspondant au secteur du Mas. La hauteur maximale est ainsi portée de 8 mètres à 12 mètres.

Cette évolution réglementaire s'appuie sur un double objectif :

- Permettre l'émergence de projets d'hébergements touristiques plus vertueux et innovants, en autorisant des constructions sur 4 niveaux complets. La majoration de la hauteur facilite la conception de bâtiments plus compacts et performants, répondant aux exigences d'une offre hôtelière ou d'hébergements touristiques de qualité supérieure.
- Optimiser le foncier de la zone UL relativement restreint aujourd'hui. Dans un contexte de sobriété foncière, l'augmentation de la hauteur autorisée permet de concentrer la surface de plancher sur une emprise au sol réduite, limitant ainsi l'artificialisation des sols.

En conséquence, l'article UL 10 du règlement du PLU, relatif aux hauteurs, est modifié pour intégrer cette nouvelle disposition.

— Modification apportée à l'article UL10 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. → La hauteur de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 8 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation locaux techniques d'ascenseurs... sur une hauteur maximale de 2,20 mètres. → Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.	● ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS La hauteur d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel. → La hauteur de tout point de la construction mesurée à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée ou de ventilation locaux techniques d'ascenseurs... sur une hauteur maximale de 2,20 mètres. → Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre sous réserve du respect de l'article 11 ci-après.

4.6. Ajustement des dispositions encadrant l'aspect extérieur des constructions et installations

■ Dérogation à l'exigence de tuiles romanes rouges pour les constructions particulières en zones d'habitat

Les articles 11 des zones à dominante d'habitat (UC, UF, UG, 3AUf, AUg) sont modifiés afin de dispenser certaines constructions et installations particulières de l'obligation d'utiliser des tuiles rouges creuses/romanes en toiture.

Cette dérogation vise notamment les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises, et autorise l'emploi de matériaux de couverture transparents ou translucides pour ces éléments.

— Modifications apportées aux articles UC11, UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les couvertures</u> [...] → Les couvertures seront d'aspect tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]	● ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les couvertures</u> [...] → Les couvertures seront d'aspect tuiles creuses de teinte rouge sur des toitures à faible pente. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisées. → Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les couvertures</u> [...] → Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisés. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]	● ARTICLES UF11, UG11, 3AUf11 et AUg11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Les couvertures</u> [...] → Les couvertures seront d'aspect tuiles rouges, de type roman, sur des toitures à faible pente, à l'exception des toitures solaires ou bioclimatiques. L'emploi d'autres matériaux pourra être autorisé à condition qu'ils s'harmonisent par leur forme et leur aspect avec ceux des constructions environnantes. Pour les toitures qui seraient dans un autre matériau (ardoise par exemple), leur restauration à l'identique est autorisée. → Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale. → Les toitures terrasses végétalisées ou non, accessibles ou non, sont autorisés. → Les piscines couvertes, les vérandas, les verrières et les marquises pourront être couvertes en matériaux transparents ou translucides. → Les cheminées et ventilations seront regroupées dans des souches maçonnées. [...]

■ Renforcement des dispositions encadrant l'intégration paysagère des installations techniques (aérothermie, climatiseur ...) dans l'ensemble des zones U et AU (hors zones UD, UM, AU et AUI)

La collectivité souhaite **préciser ses attentes pour l'intégration architecturale des installations techniques** de type aérothermie et climatiseur. L'objectif est également d'harmoniser les règles applicables au sein des différentes zones du PLU.

A cet effet, de nouvelles règles sont édictées pour chacune des zones du PLU, hormis la zone UD disposant déjà d'une réglementation stricte adaptée aux enjeux patrimoniaux du centre ancien, la zone UM correspondant aux sites militaires et les zones AU et AUI correspondant aux zones à urbaniser « fermées » dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

Il est précisé dans le règlement que ces éléments techniques ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public afin de préserver l'aspect esthétique des bâtiments. Pour y parvenir, ces installations doivent être prioritairement intégrées au bâti ou encastrées en façade sous un habillage en bois ou en métal. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité technique avérée qu'ils pourront être installés en saillie des façades, à la condition d'être dissimulés derrière un dispositif écran dont la teinte s'accorde avec celle de la construction.

Cette modification entraîne l'évolution des articles 11 (Aspect extérieur – architecture – clôtures) des zones UC, UF, UG, UI, UJ, UIz, UL, 3AUf, AUg, 3AUj*, A, Ah, N, Nh et Ny.

— Modifications apportées aux articles UC11, UF11, UG11, UI11, UJ11, UIz11, UL11, 3AUf11, AUg11, 3AUj*11, A11, Ah11, N11, Nh11 et Ny11 du règlement écrit (N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°4 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLES UC11, UF11, UG11, UI11, UJ11, UIz11, UL11, 3AUf11, AUg11, 3AUj*11, A11, Ah11, N11, Nh11 et Ny11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Règles générales</u> [...] → ~~La pose de climatiseurs ne devra pas être perceptible depuis l'espace public.~~ [...]	ARTICLES UC11, UF11, UG11, UI11, UJ11, UIz11, UL11, 3AUf11, AUg11, 3AUj*11, A11, Ah11, N11, Nh11 et Ny11 – ASPECT EXTERIEUR ARCHITECTURE-CLOTURES [...] <u>Règles générales</u> [...] → Les installations techniques (aérothermie, climatiseurs, etc.) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Elles seront prioritairement installées à l'intérieur des constructions ou encastrées en façade, à condition d'être habillées d'une grille ou d'un claustra en métal ou en bois. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être dissimulées derrière un mur ou tout autre dispositif écran, d'une couleur cohérente avec celle de la façade du bâtiment. [...]

4.7. Ajustement des règles relatives au stationnement

■ Clarification des règles de stationnement pour les constructions à usage d'habitation

Les dispositions réglementant le nombre de places de stationnement à créer pour les constructions à usage d'habitation sont complétées et clarifiées au sein des zones UF, UG, 3AUf et AUg. Il est désormais précisé que le nombre de places de stationnement exigées dépend directement du nombre de logements créés.

Ce complément est intégré aux articles 12 de chacune des zones concernées (UF, UG, 3AUf et AUg), qui traitent spécifiquement du stationnement.

— Modifications apportées aux articles UF12, UG12, 3AUf12 et AUg12 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES UF12, UG12, 3AUf12 et AUg12 – STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. [...] → Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1.5 place. Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur. [...]	● ARTICLES UF12, UG12, 3AUf12 et AUg12 – STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. [...] → Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 1.5 place de stationnement par logement. Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur. [...]

■ Modification des exigences en matière de stationnement en zone UC

La collectivité **modifie les exigences de stationnement applicables à la zone UC** (zone urbaine correspondant aux quartiers entourant les faubourgs). Désormais, toute création de logement individuel impose l'aménagement de 2 places de stationnement (contre 1,5 place actuellement). Pour les projets de logements collectifs, la règle exigeant un minimum de 1,5 place de stationnement par logement reste en vigueur.

Seule la zone UC est concernée par cette évolution, qui est reportée à l'article UC12 relatif au stationnement.

— Modification apportée à l'article UC12 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. → Pour les opérations de démolition avec reconstruction, de réhabilitation ou de reconstruction des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règles. → <u>Pour les constructions neuves à usage d'habitation</u> il est exigé un minimum de 1,5 place. Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur. [...]	● ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. → Pour les opérations de démolition avec reconstruction, de réhabilitation ou de reconstruction des immeubles existants avec ou sans extension, avec ou sans changement de destination, il n'est pas fixé de règles. → <u>Pour les constructions neuves à usage d'habitation</u> il est exigé un minimum de 2 places de stationnement. Pour les opérations de plus de 1 logement, il est exigé un minimum de 1,5 place de stationnement par logement. Si le nombre de places de stationnement ainsi prédéterminé est composé d'une partie à une décimale, il sera arrondi à l'entier immédiatement supérieur. [...]

■ Réajustement des règles encadrant la composition paysagère des aires de stationnement en zone UI

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (Loi APER) impose l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les aires de stationnement existantes ou nouvelles d'une superficie supérieure à 1 500m². Cette obligation peut être contrainte par les règles du PLU en matière de plantation des aires de stationnement en zone UI.

La collectivité souhaite réajuster à cet effet le règlement pour préciser que les arbres ne pouvant être plantés sous les ombrières photovoltaïques peuvent être repartis librement sur le terrain.

De plus, en vue de renforcer l'intégration paysagère et écologique, une exigence de composition paysagère spécifique est introduite pour toutes les aires de stationnement dont la superficie totale excède 1 000m². Ces dernières devront être divisées en îlots séparés par des espaces de pleine terre végétalisés (allées ou haies paysagères). Ces séparations végétales devront impérativement comporter 3 strates de végétaux : une strate arborée (arbres de haute tige), une strate arbustive (arbustes et grands buissons) et une strate herbacée (couvre-sols ou graminées) pour garantir la plantation d'une véritable haie champêtre étagée.

L'ensemble de ces nouvelles dispositions est intégré à l'article UI13 du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

— Modifications apportées à l'article UI13 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES → Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. → Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. → Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées ; Il sera exigé 1 arbre à grand et/ou moyen développement pour 4 places de stationnement avec un seuil minimal de deux arbres. Ces arbres seront plantés dans la marge de recul minimale fixée à l'article 6.	● ARTICLE UI13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES → Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L151-16 du code de l'urbanisme. → Les arbres existants de valeur doivent être maintenues ou à défaut remplacés. → Les aires de circulation et de stationnement devront être soigneusement disposées, composées et plantées ; Il sera exigé 1 arbre à grand et/ou moyen développement pour 4 places de stationnement avec un seuil minimal de deux arbres. Ces arbres seront plantés dans la marge de recul minimale fixée à l'article 6.

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
→ Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites. → La zone non aedificandi identifiée au plan de zonage devra faire l'objet de projet paysager intégrant notamment des arbres de hautes tiges. → Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire.	→ Les aires de stationnement de plus de 1 000m² devront être divisées en îlots séparés par une haie comportant 3 strates de végétaux (herbacée, arbustive et arborée). → En cas de mise en place d'ombrières photovoltaïques, les arbres ne pouvant être plantés sous ces structures seront repartis librement sur le terrain. → Les arbres en accompagnement des projets seront d'essences locales. Les haies monovégétales de résineux sont interdites. → La zone non aedificandi identifiée au plan de zonage devra faire l'objet de projet paysager intégrant notamment des arbres de hautes tiges. → Les aires de stockage à l'air libre non incluses dans les constructions feront l'objet d'un plan de paysagement précis annexé à la demande de permis de construire.

4.8. Clarification des règles relatives aux occupations et utilisations du sol en zones à urbaniser

La présente modification du PLU précise les règles applicables aux zones à urbaniser du PLU d'Issoire. Ces ajustements s'inscrivent dans un double objectif : d'une part, **clarifier les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « constructibles » à vocation d'habitat**, et d'autre part, **lever certaines ambiguïtés rédactionnelles relatives au champ des autorisations dans les zones à urbaniser dites « fermées »**.

Ces évolutions, à portée essentiellement rédactionnelle, permettent ainsi de renforcer la lisibilité du règlement, de limiter les risques d'interprétation divergente et de sécuriser juridiquement l'instruction des autorisations d'urbanisme.

■ Clarification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUg et 3AUf

Dans le cadre de la précédente procédure d'évolution du PLU d'Issoire (modification n°3), les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser « constructibles » à vocation d'habitat (zones AUg et 3AUf) ont été modifiées.

À cette occasion, les dispositions réglementaires relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions (articles 2) ont été ajustées afin de **permettre l'urbanisation de ces zones dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, chacune portant sur une surface minimale de 5 000 m²**.

Toutefois, la rédaction retenue s'avère sujette à interprétation, dans la mesure où elle ne traduit pas clairement la volonté de la ville d'Issoire et de l'Agglo Pays d'Issoire d'encadrer l'ouverture à l'urbanisation par la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble (de type ZAC ou lotissement), et non par l'inscription des opérations dans un « projet d'aménagement d'ensemble ».

En effet, la cohérence des opérations d'aménagement avec un plan global relève spécifiquement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont est dotée chaque zone à urbaniser « constructible » à vocation d'habitat du PLU d'Issoire.

Afin de garantir une lecture claire et non équivoque des règles d'urbanisme, et d'éviter toute divergence d'interprétation, il est proposé de clarifier cette disposition au sein des articles AUg2 et 3AUf2.

— Modifications apportées aux articles AUg2 et 3AUf2 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
ARTICLES AUg2 et 3AUf2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS Dans la mesure où : → ~~L'opération s'intègre à un projet d'aménagement d'ensemble, divisé en une ou plusieurs opérations portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m²~~ [...]	ARTICLES AUg2 et 3AUf2 – SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS Dans la mesure où : → L'aménagement de la zone doit s'effectuer dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant chacune sur une surface minimum de terrain de 5 000 m² [...]

■ Précision du champ des autorisations en zones à urbaniser « fermées » AU et AUI

Au sein des zones à urbaniser dites « fermées » (AU et AUI) du PLU, le règlement en vigueur autorise uniquement les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Cette rédaction ne vise pas explicitement les infrastructures d'intérêt collectif** (aménagement public et ouvrage technique de base), lesquels ne relèvent pas toujours de la notion d'« installation technique », ce qui peut créer ici une incertitude quant à son champ d'application.

L'Agglo Pays d'Issoire et la Ville d'Issoire souhaitent ainsi préciser le règlement afin d'indiquer clairement que les infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont également autorisés dans les zones AU et AUI du PLU d'Issoire.

Cette évolution rédactionnelle poursuit un objectif de clarification et de sécurisation juridique. En distinguant les installations techniques des infrastructures, le règlement lève toute ambiguïté quant à la possibilité de réaliser des aménagements et ouvrages techniques publics tels que des voies, des cheminements doux, des réseaux, des canalisations ou du mobiliers urbains, qui peuvent impacter ces zones avant même leur ouverture opérationnelle à l'urbanisation.

Sous la dénomination infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, on entend les ouvrages qui, en raison de leur nature, sont dispensés de toute formalité d'urbanisme (hors secteurs patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques et sites), notamment en application des articles R.421-2-h (mobilier urbain), R.421-3 (infrastructures routières et leurs accessoires) et R.421-4 (réseaux enterrés) du Code de l'urbanisme. Néanmoins, conformément à l'article L.421-8 du même code, les travaux dispensés de formalité d'urbanisme doivent malgré tout respecter les règles d'urbanisme applicables. L'objet de la présente modification est ainsi d'autoriser explicitement la réalisation d'infrastructures publiques au sein des zones AU et AUI.

Cette précision permet de **clarifier les dispositions du règlement du PLU**, en garantissant la possibilité de mettre en œuvre des infrastructures publiques nécessaires au fonctionnement du territoire, sans pour autant remettre en cause le caractère « strict » des zones à urbaniser AU et AUI. L'urbanisation à vocation d'habitat, de commerce ou d'activité économique demeure interdite tant qu'une procédure d'évolution du PLU n'a pas permis leur ouverture. **L'urbanisation différée de ces secteurs est donc pleinement maintenue.**

— Modifications apportées aux articles AU2 et AUI2 du règlement écrit

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

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
● ARTICLES AU1 et AUI1 – SONT INTERDITS → Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 de la zone AU. → [En zone AU] Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, y compris les trackers solaires. ● ARTICLES AU2 et AUI2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés : → Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	● ARTICLES AU1 et AUI1 – SONT INTERDITS → Toute construction nouvelle et tout aménagement à quelque usage que ce soit à l'exception de ceux visés à l'article 2 de la zone AU. → [En zone AU] Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés sur le sol, y compris les trackers solaires. ● ARTICLES AU2 et AUI2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS Sur l'ensemble de la zone et sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation future de la zone sont autorisés : → Les infrastructures, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.9. Création d'un lexique en annexe du règlement écrit

La modification n°4 du PLU prévoit l'intégration d'un lexique en annexe du règlement écrit. L'objectif de ce lexique est de définir les principaux termes utilisés dans le règlement écrit afin d'améliorer la compréhension des dispositions du PLU.

Rédaction du PLU modifié

Lexique

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite entre une parcelle privée et le domaine public (voies et emprises publiques).

ANNEXE :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Une piscine est considérée comme une annexe d'une habitation.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction ouverte ou close.

CLAIRE-VOIE :

Ouvrage formé de barreaux ou de lames espacés et laissant passer la lumière entre eux (avec espacements de 2 à 5 cm de large minimum). Les barreaux/lames sont disposés horizontalement ou verticalement et permettent à la lumière de circuler. Toutefois, les barreaux/lames peuvent également occulter les vues lorsqu'ils sont inclinés.

CHEMINEMENT EN MODE DOUX :

Infrastructure ou aménagement dédié aux déplacements non motorisés, reposant principalement sur la force motrice humaine, tels que la marche à pied, le vélo ou toute autre forme de mobilité active. Conçu pour assurer la sécurité et l'accessibilité des déplacements non motorisés, son aménagement repose sur une distinction claire des usages, matérialisée par une séparation physique ou un traitement spécifique de l'espace vis-à-vis de la circulation des véhicules motorisés. Le cheminement en mode doux peut notamment prendre la forme de sentiers, pistes cyclables, voies vertes, promenades, ou tout autre dispositif favorisant la continuité des mobilités actives.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Rédaction du PLU modifié

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DEVANTURE COMMERCIALE :

Une devanture commerciale est la partie de la façade d'un commerce, d'une activité de services ou d'une activité artisanale, comportant la vitrine et l'ornementation du mur qui l'encadre (bandeau de façade et piliers d'encadrement).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

INFRASTRUCTURE NECESSAIRE AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Ensemble des aménagements et ouvrages techniques structurants, principalement relevant du génie civil, indispensables au fonctionnement des services publics ou répondant à un besoin d'intérêt collectif. Ces infrastructures se caractérisent par leur fonction de support technique et sont distinctes des constructions et installations bâties. Elles comprennent notamment les voies de circulation, les cheminements doux, les réseaux enterrés, les canalisations et le mobilier urbain qui, en raison de leur nature, sont généralement dispensés de toute formalité d'urbanisme (hors secteurs patrimoniaux remarquables, abords de monuments historiques et sites).

LIMITES SEPARATIVES :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

LOCAL ACCESSOIRE :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Rédaction du PLU modifié

NUISANCE :

Élément dont le caractère est permanent, continu ou discontinu, et qui nuit à la qualité de vie ou à la santé d'une personne physique, en raison du préjudice qui en découle. L'appréciation de cette nuisance est effectuée par référence à la notion de trouble anormal de voisinage au sens de l'article 1253 du code civil : la nuisance est caractérisée si elle constitue un trouble qui excède les inconvénients normaux de voisinage. Les nuisances peuvent notamment être sonores, olfactives ou vibratoires.

TOITURES TERRASSES :

Les toitures terrasses sont des toitures plates (pente inférieure ou égale à 8%) qui peuvent être accessibles ou non, utilisées comme un espace de vie ou non, végétalisées ou non.

REHABILITATION :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité de tout ou partie d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RESTRUCTURATION :

Travaux de réorganisation d'un bâtiment existant par la modification de son cloisonnement, de ses distributions ou de son enveloppe sans impact sur la structure porteuse du bâti. Elle est souvent liée à un changement de fonction du bâtiment.

SOUTÈNEMENT :

Les soutènements des terres sont des ouvrages, constitués généralement par une paroi ou un mur, destinés à soutenir et à contenir la poussée des terres liée à un changement de niveau du sol. Enterrés sur une de leur face, ils forment un dénivelé entre les terres situées à l'amont de l'ouvrage (fonds supérieur) et les terres situées à l'aval de l'ouvrage (fonds inférieur). La hauteur du soutènement correspond à la différence de niveau entre le terrain du fonds supérieur et celui du fonds inférieur.

UNITE FONCIERE :

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les voies ferrées, les jardins et parcs publics, les places publiques...

4.10. Correction d'erreurs matérielles dans le règlement écrit et mise en conformité des références au Code de l'urbanisme

Le règlement écrit du PLU d'Issoire fait l'objet d'une actualisation afin d'intégrer les évolutions législatives survenues depuis son approbation le 16 septembre 2004. Cette mise à jour vise essentiellement à actualiser les références juridiques au Code de l'urbanisme et à rectifier diverses coquilles ou erreurs de saisie présentes dans le texte :

- **Mise à jour des références au code de l'urbanisme dans le règlement écrit (articles obsolètes, recodification des articles...) :**
 - **Remplacement de la mention à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme qui a été remplacé par l'article R.111-27.** La recodification majeure opérée par le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 dit de « modernisation du contenu des PLU » (entré en vigueur le 1er janvier 2016) a déplacé les dispositions relatives à l'insertion architecturale et paysagère du Règlement national d'urbanisme. L'ancien article R. 111-21 est devenu l'actuel article R. 111-27 du Code de l'urbanisme. Le texte reste pratiquement identique, mais sa place dans la hiérarchie du code a été modifiée. Le règlement écrit du PLU est mis à jour : les références à l'ancien article R. 111-21 sont remplacées par l'article R. 111-27.
 - **Correction de la mention à l'article L.151-16 du code de l'urbanisme à la place de l'article L.151-19.** Le PLU d'Issoire identifie des « éléments caractéristiques du paysage », tels que des arbres ou des alignements d'arbres à préserver en application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme. Il apparaît qu'une erreur matérielle s'est glissée dans certains articles du règlement écrit, mentionnant l'article L. 151-16 en lieu et place de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Cette erreur de référence est donc rectifiée dans le règlement écrit et le règlement graphique du PLU.
 - **Remplacement de la mention à l'article L.315-2-1 du code de l'urbanisme qui a été remplacé par l'article L.442-9.** Le règlement du PLU est mis à jour afin de substituer la référence à l'ancien article L. 315-2-1 par celle de l'article L. 442-9 du code de l'urbanisme, relatif à la caducité des clauses des cahiers des charges d'un lotissement. Cette mise à jour fait suite à la refonte majeure des autorisations d'urbanisme opérée par l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 (entrée en vigueur le 1er octobre 2007).
 - **Suppression de la mention à la « participation pour non-réalisation d'aires de stationnement ».** La réforme de la fiscalité de l'urbanisme issue de la loi de finances rectificative n°2010-1658 du 29 décembre 2010 qui a mis en place la taxe d'aménagement, a abrogé la participation pour non-réalisation d'aire de stationnement depuis le 1er janvier 2015. Par conséquent, il n'est plus possible de l'instituer ni de procéder à des prescriptions dans les autorisations d'urbanisme depuis cette date. Cette référence à la « participation pour non-réalisation d'aires de stationnement » est donc retirée dans le règlement écrit du PLU. Les références aux articles L.151-30 à L.151-32 et L.151-47 du code de l'urbanisme sont remplacées par celles de l'article L.151-33, désormais applicable en la matière.
- **Correction de diverses erreurs typographiques, d'oublis et de fautes de frappe.** Il est procédé à la correction d'erreurs matérielles survenues lors de la saisie du règlement écrit (principalement des fautes de frappe) afin garantir une lecture sans ambiguïté des règles d'urbanisme, évitant ainsi toute interprétation divergente par les pétitionnaires ou les services instructeurs.

5. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX EMPLACEMENTS RÉSERVES

■ Création d'emplacements réservés

Dans le cadre de la présente procédure de modification n°4 du PLU d'Issoire, **deux nouveaux emplacements réservés sont créés.**

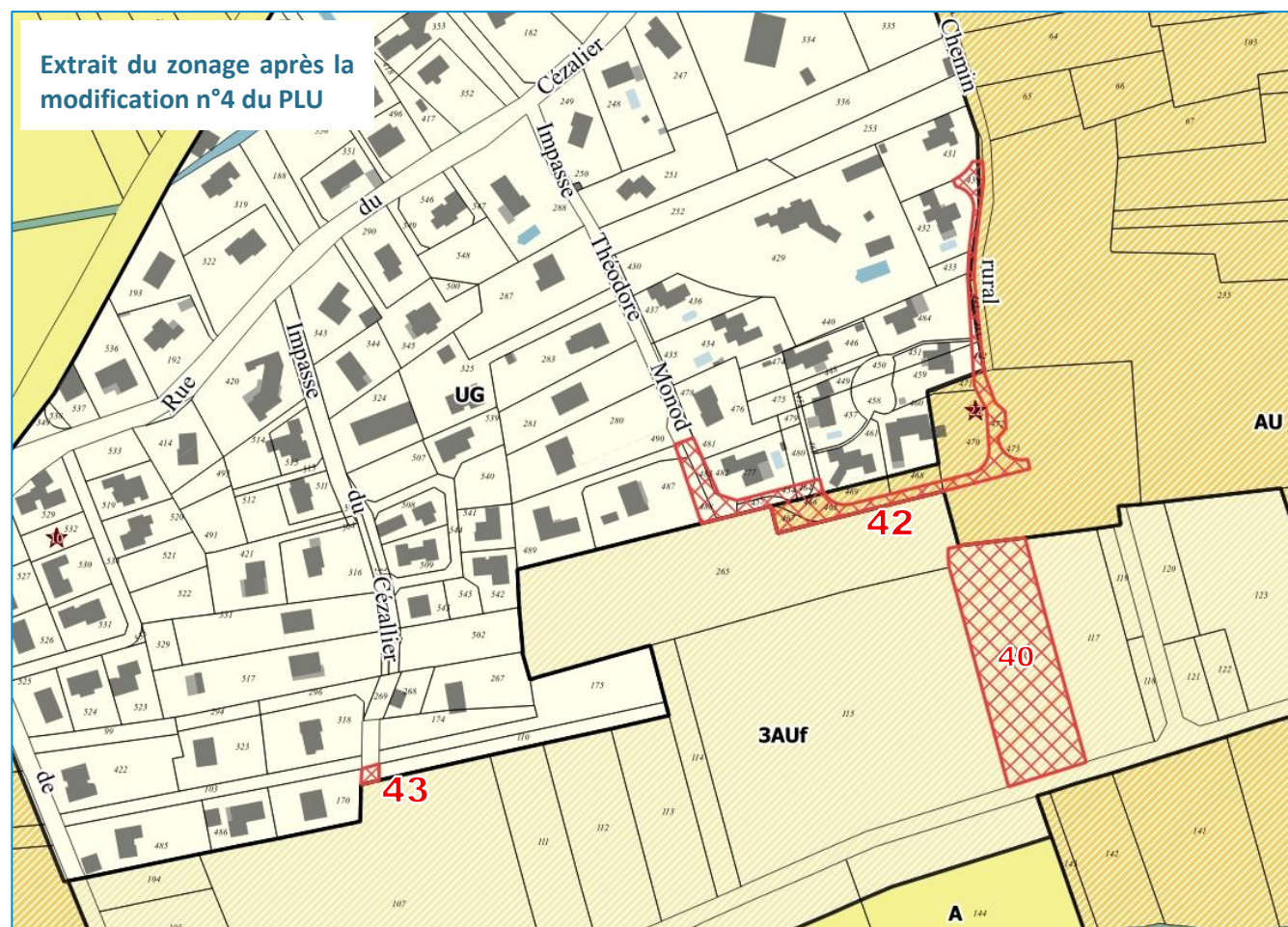
— Inscription des emplacements réservés n°42 et 43 pour la création de liaisons douces dans le secteur de la rue du Cézallier

Deux emplacements réservés sont instaurés dans le secteur de la rue du Cézallier afin d'**améliorer le maillage des liaisons douces**.

Un emplacement réservé n°42 est ainsi institué pour créer un cheminement en mode doux reliant l'impasse Théodore Monod à un chemin rural. Cet emplacement, destiné à la « *création d'une liaison douce à l'extrémité de l'impasse Théodore Monod* », couvre une surface de 2 286 m² et englobe les parcelles ZI n°439, 445, 453 à 455, 462 à 467, 472, 481 à 483, 488 et 490.

Par ailleurs, un emplacement réservé n°43 est instauré au niveau de l'impasse du Cézallier. Il est destiné à la « *création d'une liaison douce à l'extrémité de l'impasse du Cézallier* ». Il concerne une partie de la parcelle ZI n°110, correspondant à un reliquat foncier situé dans le prolongement de l'impasse, pour une superficie d'environ 60 m².

Ces deux emplacements sont réservés au bénéfice de l'Agglo Pays d'Issoire et de la ville d'Issoire.



■ Modification de l'emprise et/ou des destinations de divers emplacements réservés

— Correction de l'emplacement réservé n°7 et modification de sa destination

L'emplacement réservé n°7 fait l'objet d'une modification de sa destination, laquelle était initialement prévue pour la « *construction du boulevard urbain de contournement Est du Centre-Ville à 14 m de plate-forme et raccordement à la RD 716 au Nord de la Ville* ». Ce projet de boulevard urbain ayant été abandonné dans les années 90 par la ville d'Issoire, **cet emplacement est désormais dédié à la « *prolongation de la rue Emile Grailhe (plate-forme de 14 m)* »**. La destination de l'emplacement réservé est donc modifiée en conséquence.

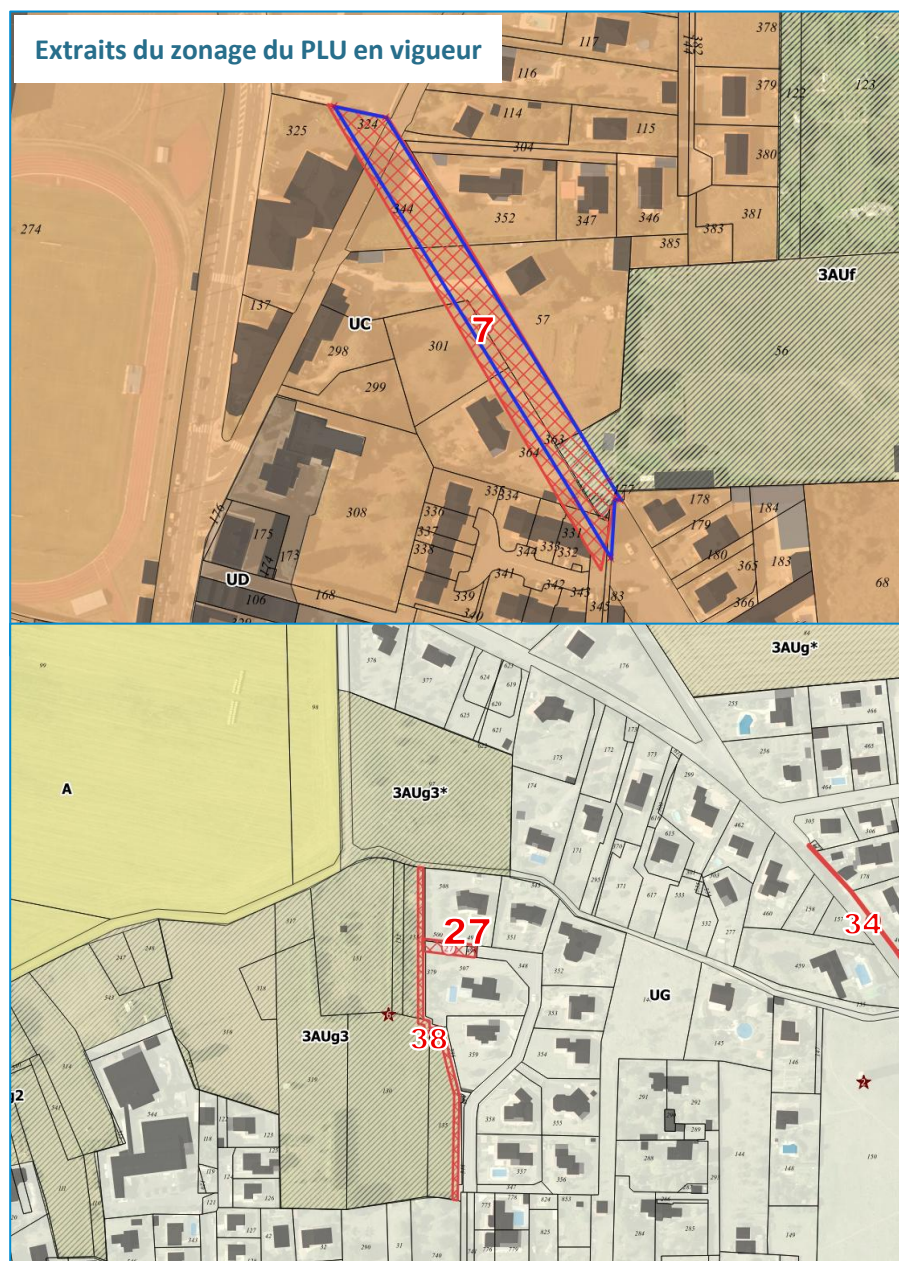
Par ailleurs, l'instruction des autorisations d'urbanisme a révélé un décalage graphique entre l'emprise de l'emplacement réservé n°7 et le parcellaire cadastral. De plus, la largeur figurant au règlement graphique est de 20 m, alors que la destination initiale prévoyait une plate-forme de 14 m (largeur de plate-forme inchangée à la suite de la modification n°4). En conséquence, **l'emprise de l'ER n°7 est ramenée à 14 m de large et ajustée aux limites parcellaires réelles** (périmètre bleu sur l'extrait de zonage ci-contre). Il couvre désormais une surface de 2 500 m² et englobe les parcelles AL n°177, 301, 363, 423, 425, 427, 429, 433, 435 ainsi que les parcelles AZ n°324 et 344.

— Modification de la destination de l'emplacement réservé n°27

En cohérence avec l'OAP « Secteur coteau de Boulade » couvrant l'emprise de la zone 3AUg dite de Jodannes, la destination de l'emplacement réservé n°27 est modifiée.

Initialement destiné au « *Prolongement de la rue Théo Betz à la zone 3AUg des Jodannes* » (prévu pour une circulation automobile), cet emplacement est désormais exclusivement dédié aux mobilités douces. Sa nouvelle dénomination est la suivante : « **Création d'une voie douce de la rue Théo Betz à la zone 3AUg des Jodannes** ».

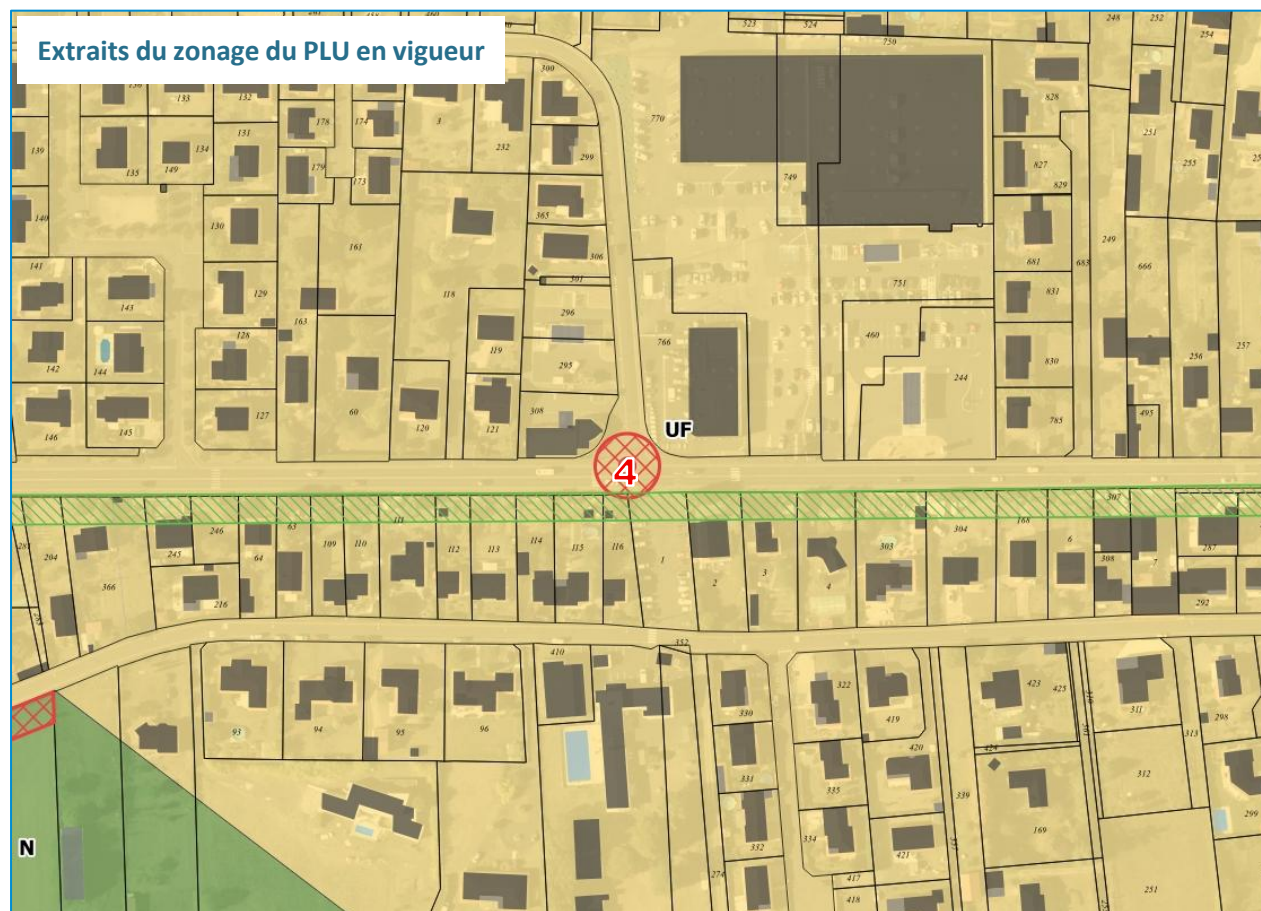
Cette modification permet de limiter et de sécuriser les flux de circulation en privilégiant les modes de déplacement non motorisés entre la rue Théo Betz et la zone à urbaniser 3AUg des Jodannes.



■ Suppression d'un emplacement réservé suite à l'abandon du projet

- Suppression de l'emplacement réservé n°4 pour la création d'un « *Rond-Point pour aménagement de sécurité du carrefour RD 996* »

L'emplacement réservé n°4 pour la création d'un carrefour giratoire au niveau de la route de Perrier (RD40) et de la rue Jean Delorme est supprimé, le projet étant abandonné par la commune.



6. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification n°4 entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme d'Issoire. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à la modification n°4.

— Tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU (en ha):

Zonages du PLU	Surfaces du PLU en vigueur	Surfaces du PLU à l'issue de la modification n°4	Différence
UC - zone correspondant aux quartiers entourant les faubourgs	64,0	64,0	
UD - zone correspondant au noyau historique de la ville d'Issoire	58,2	58,2	
UF - zone d'extension urbaine mixte à vocation d'habitat pavillonnaire	350,1	349,5	- 0,6
UG - zone d'habitat marquée par la dilution pavillonnaire	81,3	81,3	
UI – zone principalement destinée aux activités artisanales et industrielles	161,6	161,6	
UIz - zone correspondant à la ZAC de Lavour / la Béchade	64,4	64,4	
UJ – zone destinée aux activités artisanales, commerciales et tertiaires	51,8	51,8	
UL - zone urbaine dédiée aux activités de loisirs, sportives et récréatives	4,2	4,2	
UM - zone correspondant au site militaire	42,9	42,9	
Total zones urbaines	878,5	877,9	- 0,6
AU - zone à urbaniser « fermée »	30,3	22,1	- 8,2
3AUf - zone à urbaniser destinée à l'habitat individuel ou collectif, aux équipements et activités compatibles avec la vocation de la zone	26,0	23,7	- 2,3
AUg - zone à urbaniser destinée à l'habitat à dominante individuelle, aux équipements et activités compatibles avec la vocation de la zone	23,4	23,4	
AUI - zone à urbaniser « fermée » à usage d'activités de toute nature	8,0	8,0	
3AUJ* - zone à urbaniser à usage d'activités artisanales et tertiaires	3,3	3,2	- 0,1
Total zones à urbaniser	90,9	80,4	- 10,5

Zonages du PLU	Surfaces du PLU en vigueur	Surfaces du PLU à l'issue de la modification n°4	Différence
N – zone naturelle à protéger	469,9	469,9	
Nh – zone correspondant à des constructions et hameaux isolés situés dans l'espace naturel	5,9	5,9	
Nj – zone naturelle correspondant à des secteurs de jardins à préserver	20,4	20,4	
NL - zone naturelle destinée à l'accueil d'activités sportives, de loisirs et touristiques	110,3	110,3	
Ny – secteur de taille et de capacité d'accueil limitées destiné à l'implantation d'activités industrielles au sein de l'espace naturel	0,2	0,2	
Total zones naturelles et forestières	606,6	606,6	0
A - zone agricole à protéger	390,0	401,2	+ 11,2
Ah - zone correspondant à des constructions et hameaux isolés situés dans l'espace agricole	6,7	6,7	
Total zones agricoles	396,7	407,9	+ 11,2
TOTAL	1972,7	1972,7	

7. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ANNEXES DU PLU

■ Mise à jour de la liste et de la carte des Servitudes d'Utilité Publique

La présente procédure de modification n°4 du PLU d'Issoire procède à la **mise à jour de la liste et du plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)** annexés au document d'urbanisme. Cette actualisation intègre les nouvelles données fournies par les services de l'État et les gestionnaires, afin de **refléter l'état actuel des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquant au territoire communal**.

— Retrait de la servitude A5 (canalisations d'eau potable et d'assainissement)

La servitude A5, relative aux canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement, est retirée du plan et de la liste des Servitudes d'Utilité Publique. En effet, ces réseaux relèvent de servitudes conventionnelles (amiabes), établies entre les propriétaires et les gestionnaires, et non de servitudes d'utilité publique instituées par voie réglementaire. À ce titre, ils n'ont pas vocation à figurer dans les annexes du PLU consacrées aux Servitudes d'Utilité Publique. Leur suppression permet ainsi de clarifier le document et d'éviter toute confusion quant au régime juridique applicable à ces ouvrages.

— Intégration des nouvelles servitudes AC1 (protection des monuments historiques)

La modification prévoit également l'intégration de nouvelles servitudes AC1 relatives à la protection des monuments historiques récemment inscrits. Sont concernés le gymnase « L'Yssoirienne », inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 18 novembre 2024, ainsi que l'Ancien pavillon « Direction-dessins » de l'usine AFC, inscrit par arrêté de la Préfète de Région n°2024-231 du 27 décembre 2024. Ces inscriptions impliquent la prise en compte de périmètres de protection au titre des abords, lesquels sont reportés dans le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

— Actualisation des servitudes I4 (transport et distribution d'électricité)

La présente modification intègre par ailleurs la mise à jour du tracé des servitudes I4 relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité, sur la base des données actualisées fournies par les gestionnaires ENEDIS et RTE.

Cette actualisation permet de corriger plusieurs incohérences précédemment constatées entre les tracés figurant sur le plan des SUP et la réalité des réseaux en place, notamment en ce qui concerne le décalage du tracé rue des Frères Perret et la suppression d'une ligne route de Clermont.

— Suppression de la servitude PT3 (réseaux de télécommunications)

La servitude PT3, relative aux réseaux de télécommunications et plus particulièrement aux infrastructures historiquement exploitées par France Télécom (devenu Orange), est supprimée du plan et de la liste des SUP. Cette mise à jour fait suite à l'ouverture à la concurrence du domaine de la téléphonie, qui a modifié les modalités de gestion et de publicité de ces infrastructures.

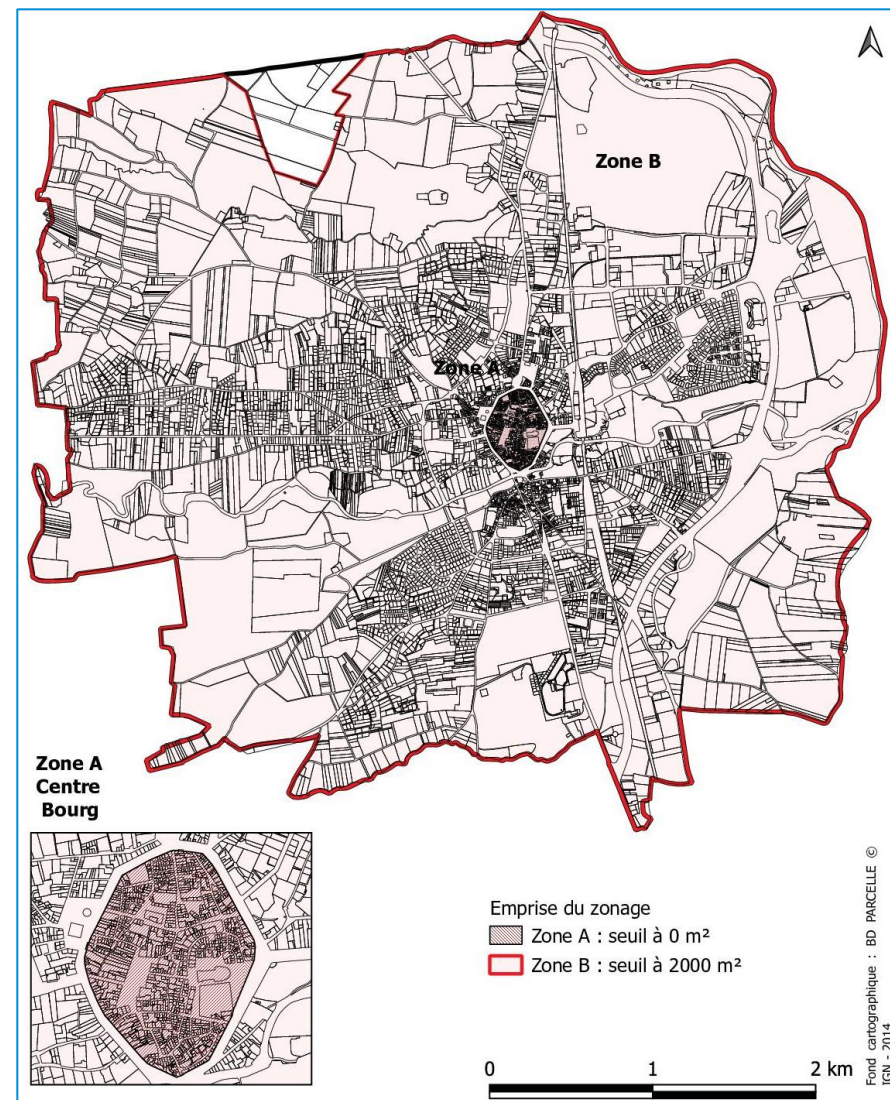
— Actualisation de la servitude A2 (canalisation d'irrigation)

La servitude A2, relative au passage des conduites souterraines d'irrigation, fait l'objet d'une mise à jour de son tracé sur le plan des SUP. Dans le cadre de la procédure de modification n°4 du PLU, le gestionnaire (ASA de Saint-Yvoine) a transmis à l'Agglo Pays d'Issoire le tracé des canalisations concernées par cette servitude (bande de 3 m de large autour de la canalisation). Celle-ci ne couvre désormais plus qu'une partie située au Nord du territoire communal.

■ Intégration de l'arrêté préfectoral instaurant une zone de présomption de prescription archéologique (ZPPA)

La présente modification du PLU vise à **intégrer les zones archéologiques sensibles de la commune**, qui sont présumées faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive en cas de travaux d'aménagement. En application de l'article L. 522-5 du Code du patrimoine, et suite à l'évaluation du potentiel archéologique du territoire, Monsieur le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes a pris l'arrêté n°DRAC_SRA_2022_11_04_030 définissant des « zones de présomption de prescription archéologique » (ZPPA).

La quasi-totalité du territoire communal est inscrite dans ce périmètre de vigilance. En conséquence, **le dossier de PLU est mis à jour pour inclure cet arrêté préfectoral au sein de ses annexes**. Cette intégration garantit une meilleure information des pétitionnaires : certaines catégories de travaux et d'aménagements, définis par l'arrêté préfectoral, font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au Préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.



Zonage de présomption de prescription archéologique sur la commune d'Issoire, extrait de l'arrêté préfectoral n°DRAC_SRA_2022_11_04_030

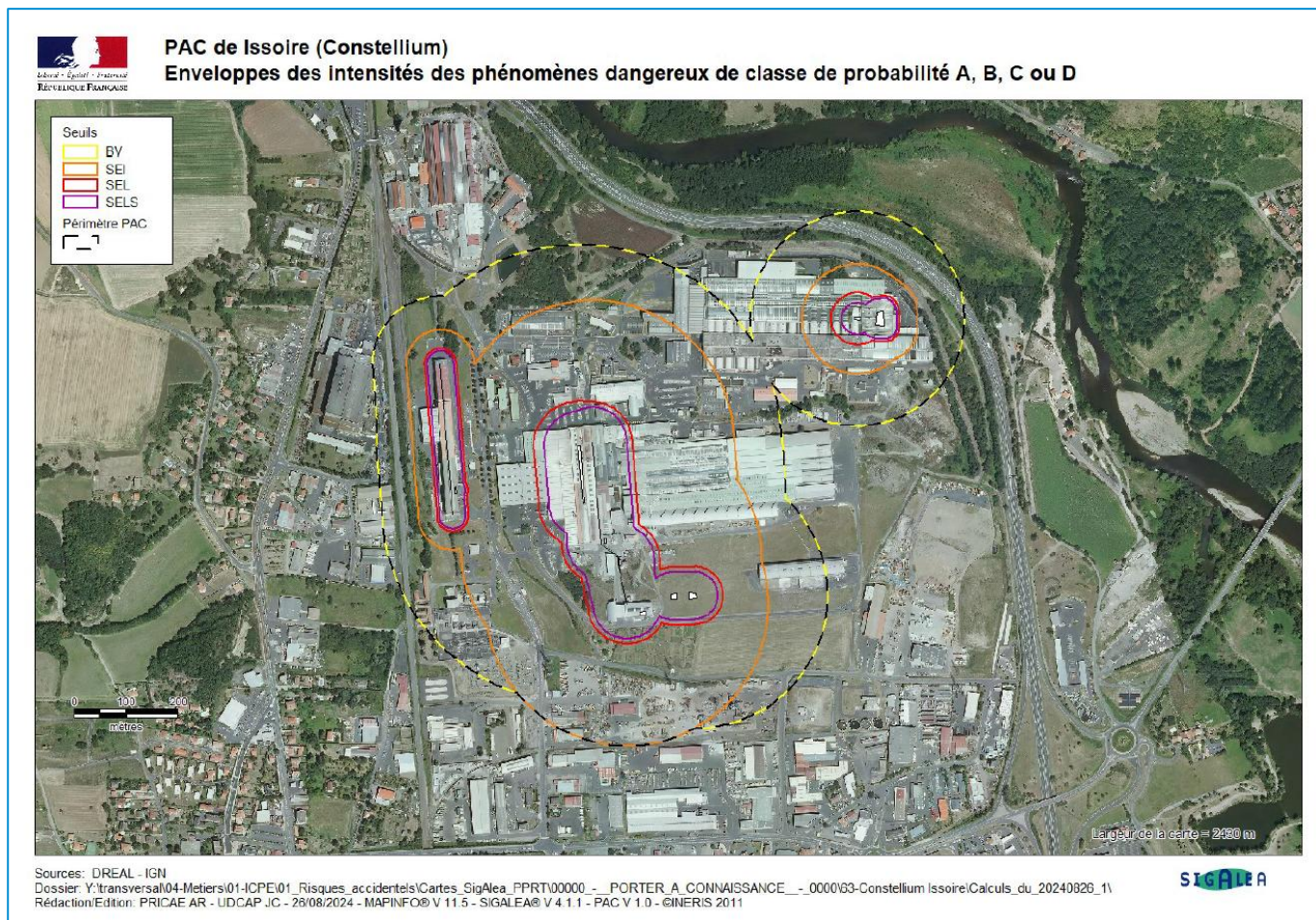
■ Intégration du Porter à Connaissance sur le risque technologique du site Constellium

Pour répondre aux enjeux de sécurité des populations et de maîtrise de l'urbanisation à proximité des installations classées, le **PLU d'Issoire intègre dans ses annexes le Porter à Connaissance (PAC) du site de l'entreprise Constellium**, transmis par les services de l'État le 14 avril 2025.

Ce PAC s'appuie sur l'étude de dangers du site Constellium d'Issoire, datée du 29 mars 2024. Cette étude actualisée redéfinit les périmètres des phénomènes dangereux et vise à renforcer la maîtrise de l'urbanisation dans les zones exposées au risque technologique.

En l'absence de Plans de Prévention des Risques (PPR), mais en présence de risques connus, **tout projet peut être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales** s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme. Les refus ou les prescriptions spécifiques relatifs à la protection des populations et à la maîtrise de l'urbanisation aux abords des installations classées, susceptibles d'être opposés aux autorisations d'urbanisme, pourront se fonder sur les préconisations détaillées au volet 6 du PAC susmentionné.

Il est à noter que, conformément à l'instruction gouvernementale du 12 septembre 2023, les volets 3 et 4 du PAC ne sont pas communicables au public et ne sont, par conséquent, pas annexés au PLU d'Issoire.



Extrait du PAC de l'État sur le site Constellium (14/04/2025), cartographie de zones nécessaires à la maîtrise de l'urbanisation

■ Actualisation des données de référence relatives au risque inondation du ruisseau de Peix et de la Couze Pavin

Les dernières études techniques précisant la vulnérabilité du territoire communal face au risque inondation sont intégrées aux annexes du PLU d'Issoire. Ces documents de référence incluent :

- **Le Porter à Connaissance (PAC) du 13 novembre 2023, relatif à l'étude hydraulique du ruisseau de Peix.** Il définit notamment la cartographie de l'aléa pour une crue centennale.
- **L'étude préalable au PPRNPI de la Couze Pavin, portée à la connaissance des collectivités par l'État le 15 mai 2023.** Ce document apporte des éléments nouveaux par rapport à l'étude d'aléa inondation, transmise à la ville d'Issoire le 13 janvier 2004, laquelle s'inscrivait déjà dans le cadre de l'élaboration du PPRI de la Couze Pavin.

Dans l'attente de la finalisation du PPRNPI de la Couze Pavin et en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, **tout projet peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales lorsqu'il est susceptible de porter atteinte à la sécurité publique.**

L'instruction des autorisations d'urbanisme s'appuiera sur ces documents de référence relatifs à l'aléa inondation du ruisseau de Peix et de la Couze Pavin. Elle consistera à apprécier le risque encouru par les occupants ainsi que l'impact potentiel de la construction projetée sur les bâtiments environnants. Les constructions nouvelles sont en principe interdites en zone d'aléa fort ; elles peuvent toutefois être autorisées en zones d'aléas faible ou moyen, sous réserve du respect de prescriptions destinées à ne pas accroître la vulnérabilité, telles que la mise hors d'eau des planchers et des équipements sensibles, la transparence hydraulique des aménagements ou encore l'absence de sous-sol.

■ Rectification du périmètre de la ZAC de Fontchoma

Le secteur de Fontchoma fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour la mise en œuvre de l'Écoquartier « Les Grandes Haies de Fontchoma » (cf. partie 2.1). Conformément à l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sont mises à jour en conséquence. Le plan du périmètre de la ZAC de l'Écoquartier « Les Grandes Haies de Fontchoma », en cours d'élaboration, est ainsi intégré aux annexes du PLU.

Il est à noter que ce périmètre annule et remplace un précédent plan de la ZAC « Fontchoma – Peix », qui avait été annexé au PLU lors de sa révision générale mais dont la mise en œuvre n'a finalement pas abouti en l'état. En effet, le périmètre de la ZAC a été très significativement réduit et le projet s'est depuis affiné pour donner naissance au projet d'Écoquartier « Les Haies de Fontchoma ».