



PROJET

PLU d'Abrest

Modification N°4

Prescrite par arrêté du Président de Vichy Communauté N°2025-027 en date du 17 juillet 2025 et N°2025-48 en date du 27 novembre 2025.

RAPPORT DE PRESENTATION

Décembre 2025

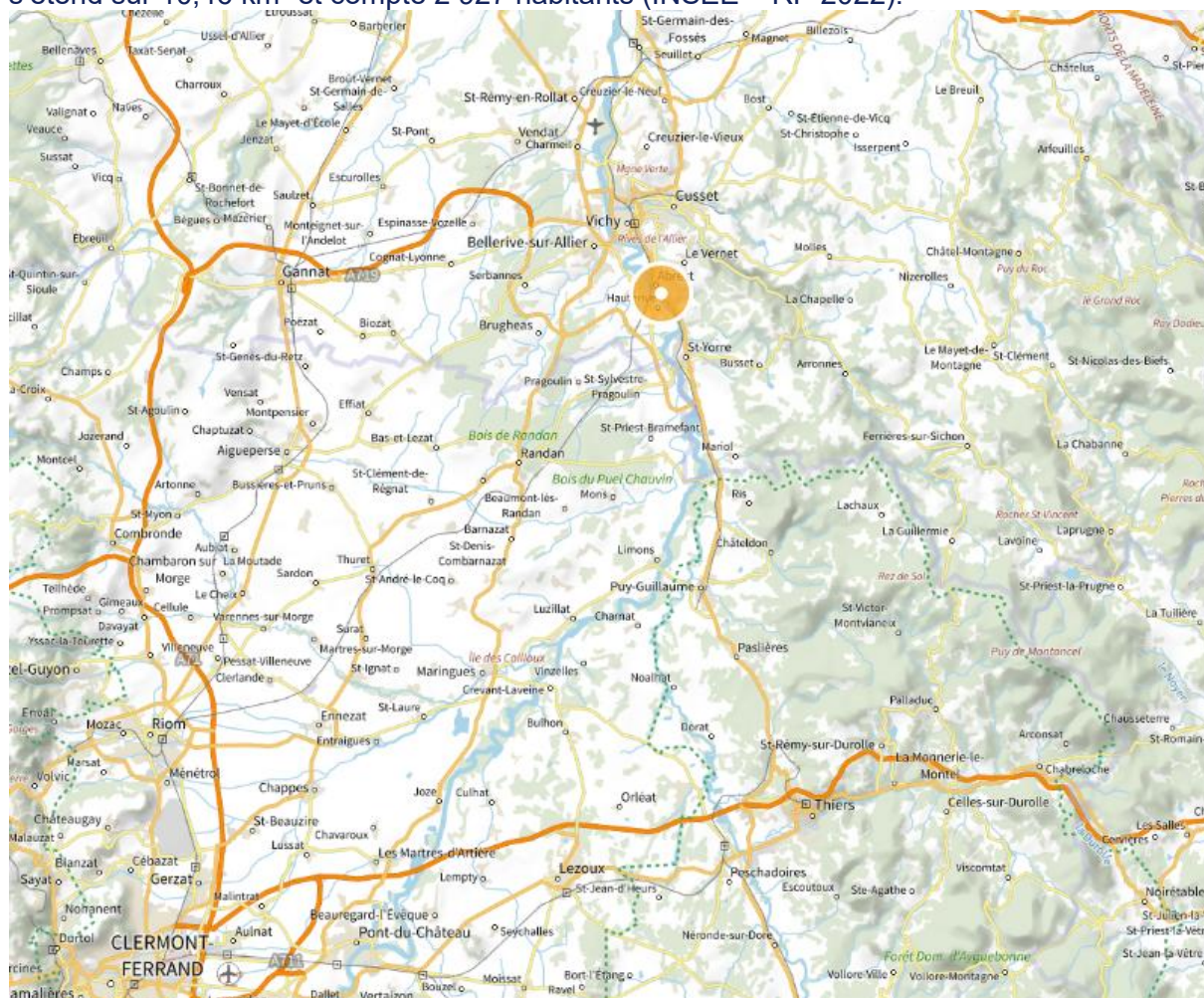
SOMMAIRE

I. Introduction	3
1. Situation.....	3
2. Autorité compétente.....	3
3. Objet de la procédure.....	4
II. Recours à la procédure de modification.....	4
III. Déroulement de la procédure de modification	5
IV. Evaluation environnementale	6
V. Description du projet de modification.....	6
1. Réduction d'une zone U et AU sur le secteur du champ des quarts	6
Historique et contexte.....	6
Identification des zones humides sur le secteur	9
Justification du classement en zone Uj d'une partie de la zone Uga et de la zone AUgb	10
Projet de modification du plan de zonage	11
Projet de modification du règlement de la zone Uj.....	12
2. Modifications apportées à la zone AUg : OAP et règlement	14
Projet de modification de l'OAP des zones AUg en rive droite.....	14
Projet de modification du règlement de la zone AUG	15
3. Création d'un STECAL pour permettre à une activité économique de moderniser ses installations	18
Présentation et enjeux du site	18
Modifications apportées au PLU en vigueur	20
VI. Modification du tableau des surfaces	23

I. INTRODUCTION

1. Situation

La commune d'Abrest, est située au Sud Est du département de l'Allier, en région Auvergne-Rhône-Alpes. Cette commune, située au sud de la ville de Vichy, s'étend sur les deux rives de la rivière Allier. Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Vichy Communauté. Elle s'étend sur 10,46 km² et compte 2 927 habitants (INSEE – RP 2022).



Plan de situation de la commune d'Abrest (source : IGN)

2. Autorité compétente

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Abrest a été approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 16 novembre 2017, modifié par délibération du conseil communautaire en date du 8 juillet 2021 puis du 11 décembre 2025, mis à jour par arrêtés en date du 7 octobre 2022, 19 octobre 2022 et 19 janvier 2023.

Depuis le 1er janvier 2017, la communauté d'agglomération Vichy Communauté s'est vue transférer la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme. C'est pourquoi la présente

procédure de modification du PLU d'Abrest est menée par Vichy Communauté en concertation avec la commune.

3. Objet de la procédure

La présente procédure de modification n°4 du PLU d'Abrest a pour objet :

- de réduire une zone urbaine et à urbaniser sur le secteur du champ des quarts afin de prendre en compte les risques connus sur le site ainsi que la présence de zones humides,
- d'apporter des modifications à l'OAP des zones AUg en rive droite,
- de créer un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) pour permettre à une activité économique de moderniser ses installations,

II. RECOURS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente procédure ne relève pas de la révision puisque, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, elle n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable ;
- 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 de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure de modification est encadrée par les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme indique que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* »

L'article L.153-41 indique quant à lui que : « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

III. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION

La présente modification est conduite conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme.

Les étapes sont les suivantes :

- Engagement à l'initiative du Président de l'établissement de coopération intercommunale par arrêté définissant les objectifs poursuivis et le cas échéant, les modalités de concertation.
- Rédaction du dossier de modification
- Saisine de l'autorité environnementale pour connaître la nécessité de soumettre ou non le projet à évaluation environnementale
- Saisine de la CDPENAF en application de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme
- Notification du dossier aux personnes publiques associées
- Enquête publique
- Approbation en conseil communautaire

Article L151-13 du code de l'urbanisme

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- 1° Des constructions ;*
- 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*
- 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

IV. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La procédure de modification est concernée par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme qui stipule que : « *Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle. »

La présente procédure **n'entre pas dans le champ de l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, elle n'est donc pas soumise à une évaluation environnementale systématique.**

Si la personne publique responsable estime que le projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle réalise une évaluation environnementale. En revanche, si tel n'est pas le cas, elle doit saisir l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R.104-34 à R.104-37 du code de l'urbanisme.

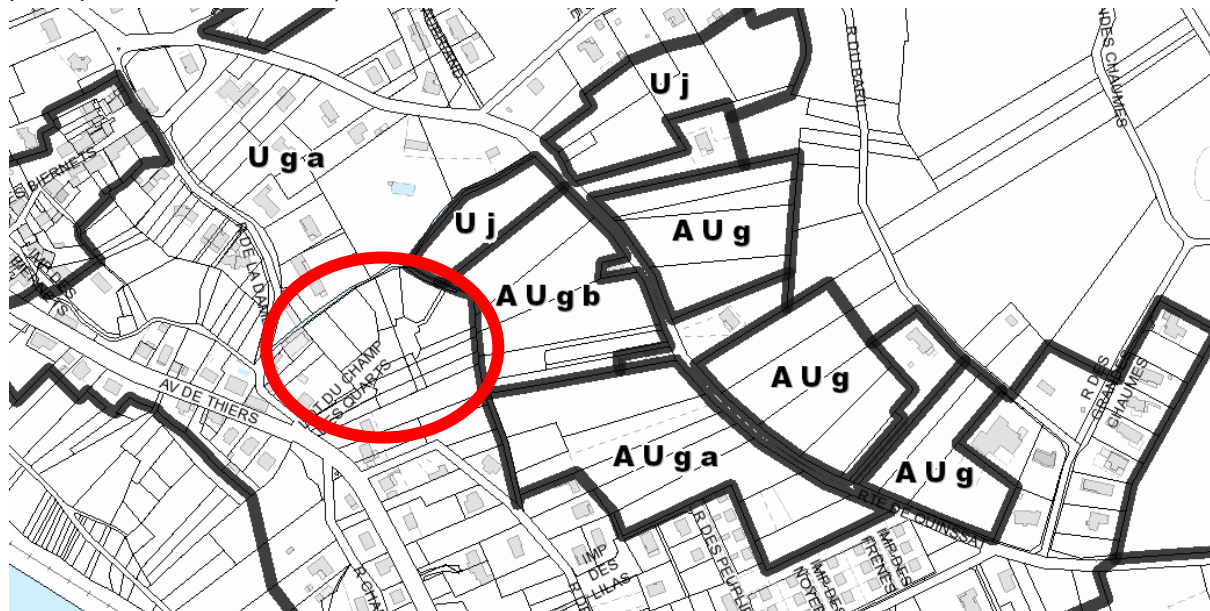
Considérant que la présente modification n'aura pas d'impact significatif sur l'environnement, l'autorité environnementale sera saisie pour avis conforme.

V. DESCRIPTION DU PROJET DE MODIFICATION

1. Réduction d'une zone U et AU sur le secteur du champ des quarts

Historique et contexte

En 2012, sous l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS), un permis d'aménager a été délivré pour la création d'un lotissement de 7 lots en vue de construire des habitations sur les parcelles cadastrées ZC 505 à 509 et 511 à 526 situées lieu-dit Champ des Quarts pour une superficie de 11 173 m². Ce site est actuellement classé en zone UGa au PLU (zone destinée principalement à l'habitat).



Extrait du Plan de zonage du PLU en vigueur et localisation du lotissement

Un permis de construire a ensuite été accordé en 2013 pour un lot de ce lotissement pour la construction d'une habitation mais, en novembre 2013 le chantier a été stoppé suite à un glissement de terrain. Les propriétaires-acquéreurs ont engagé un recours contre le constructeur. Ils ont obtenu la nullité de la vente, les juges ont considéré que le terrain était impropre à la construction. Ils se sont appuyés notamment sur des études de sol démontrant que pour assurer la pérennité de la future construction il était nécessaire de réaliser des carottages à plus de 19 m de profondeur.

En 2020, le lotisseur a demandé à connaître les conditions pour commercialiser les lots. Une visite de terrain a eu lieu en présence de la commune, de l'aménageur et des services GEMAPI, assainissement et urbanisme de Vichy Communauté. L'ensemble des services ont alerté sur les enjeux environnementaux du site, sur sa dangerosité potentielle et la nécessité de mener une étude approfondie relative à la gestion des eaux, sources et autres, à mettre en œuvre avant d'envisager une potentielle urbanisation.

En 2021, une nouvelle visite s'est tenue en présence des services de la DDT et de l'OFB. Le rapport de l'OFB a conclu à la présence de deux écoulements distincts d'eau :

- Un premier busé et dévoté en direction du bassin tampon du lotissement dont l'origine provient notamment de la zone humide présente au niveau de la parcelle boisée riveraine.
- Le second au débit très faible jusqu'au plan d'eau se trouvant au Nord en surplomb du lotissement. L'existence d'une source supplémentaire à cet endroit est envisagée vu le débit.

L'OFB a conclu que ce ne sont pas des cours d'eau naturels mais qu'il y a une réelle problématique d'inondation des parcelles aménagées et des propriétés situées à l'aval en plus d'une problématique de zone humide au niveau de la zone boisée située en amont qui

nécessite de limiter de manière précise la zone humide et d'appliquer la doctrine ERC (éviter / réduire / compenser).

La DDT a ensuite sollicité le CEREMA pour étudier les mesures d'accompagnement possibles. Le rapport du CEREMA a conclu que :

- La topographie du site est favorable aux phénomènes de ruissellement, la zone du lotissement se trouve dans un thalweg d'orientation NE-SO caractérisé par la présence de sources.

- La pente moyenne est de 11 % et la plus forte le long du profil est de plus de 55 %.

Le contexte de forte pente en terrain marneux cumulé à des arrivées d'eaux souterraines dans le thalweg est un facteur aggravant du phénomène de mouvements de terrain.

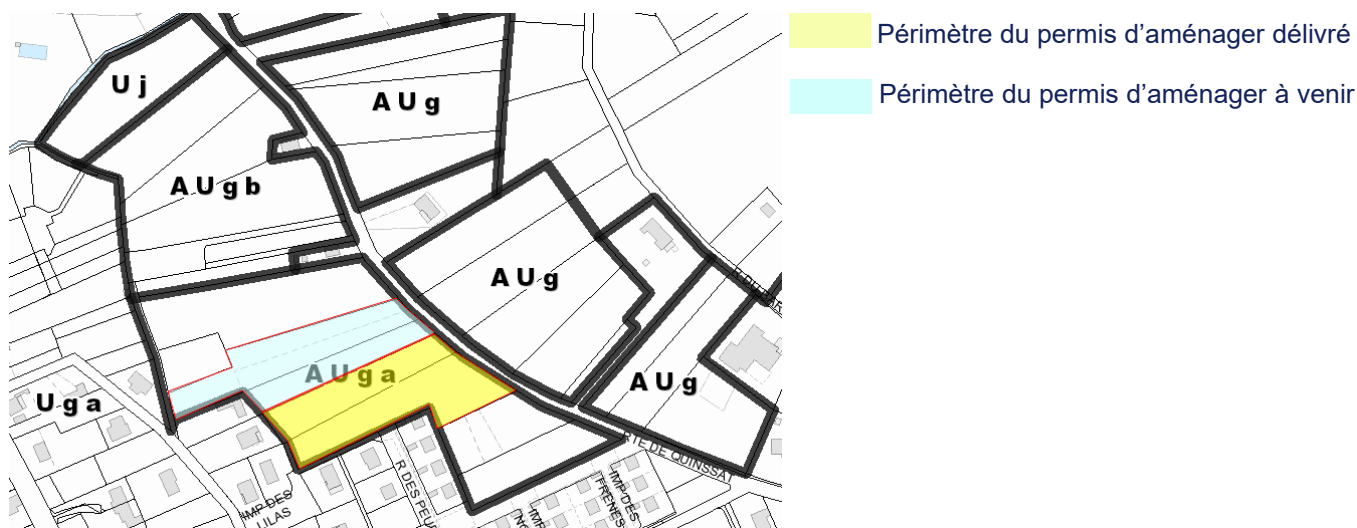
- Les parcelles du lotissement sont exposées à un cumul de risques naturels : risque d'inondation par ruissellement, risque de mouvements de terrain, et risque fort de retrait-gonflement des argiles.

- La zone du lotissement est concernée par des enjeux environnementaux :

- Présence de zones humides nécessitant la mise en œuvre de la séquence ERC en cas d'aménagements qui pourraient relever de la loi sur l'eau
- Présence d'écoulements avec un débit présent la majeure partie de l'année d'où des enjeux en termes d'espèces potentiellement présentes et qualité de l'eau
- En cas d'aménagement il y aura des rejets d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles.

Compte-tenu de ce contexte et de cet historique, il s'avère nécessaire de faire évoluer le PLU sur le site du lotissement afin de prendre en compte la dangerosité connue. Cette réflexion ne doit pas se limiter uniquement à l'emprise du lotissement, mais à l'ensemble du bassin versant comprenant les zones AUgb, AUga partiellement au vu des rapports du CEREMA et de l'OFB qui signalent la présence de zones humides et d'enjeux environnementaux conséquents. Il convient de préciser que la zone AUga commence à s'urbaniser avec un premier permis d'aménager qui a été délivré et une seconde tranche à venir.

A noter également que l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUga a débuté avec la délivrance d'un premier permis d'aménager sur les parcelles ZC 179 et 537 et un second à venir prochainement sur les parcelles ZC 181 et 182.



Etat de l'ouverture à l'urbanisation

Identification des zones humides sur le secteur

Prenant en compte le contexte développé ci-dessus, une étude spécifique portant sur l'identification des zones humides a été confiée à un bureau d'études spécialisé dont la rapport, annexé au présent rapport, a été rendu en septembre 2025.

L'étude a porté sur le périmètre suivant :



Périmètre d'études (source : bureau d'études Ameten)

Les résultats de cette étude ont mis en évidence que 83% (3,9 ha sur 4,4 ha) du secteur répond aux critères d'une zone humide.



Délimitation de la zone humide du secteur d'études (source : bureau d'études Ameten)

Justification du classement en zone Uj d'une partie de la zone Uga et de la zone AUgb

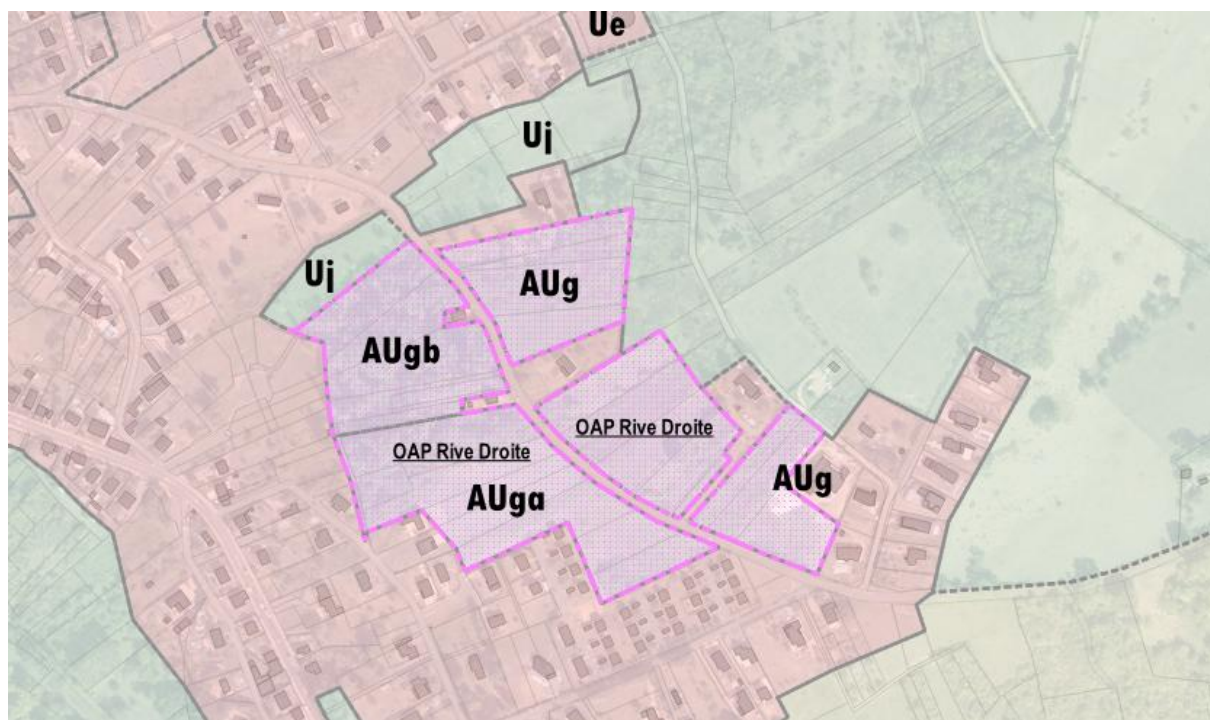
Le classement des terrains en zone Uj apparaît nécessaire en présence de zones humides avérées couplée à des risques cumulés connus sur ce secteur à savoir :

- Risque d'inondation par ruissellement,
- Risque de mouvement de terrain,
- Risque fort de retrait gonflement des argiles (plan de prévention des risques naturels prévisibles en date du 22/08/2008)

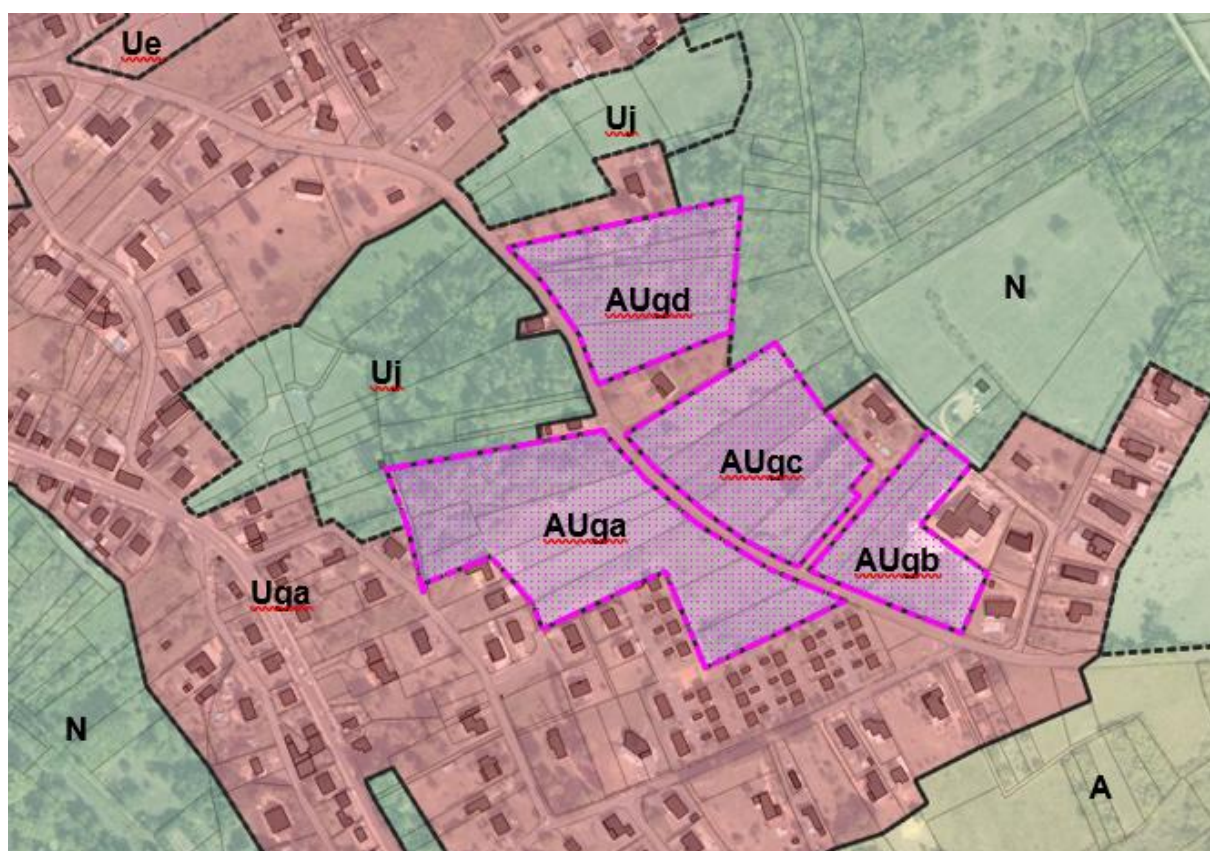
Ce déclassement est justifié pour des raison de sécurité publique face à des événements susceptibles de porter atteinte aux personnes, aux biens et à l'environnement.

Seule la partie non concernée par la présence d'une zone humide au Sud de la zone d'étude est maintenue dans son zonage actuel, le reste bascule en zone Uj.

Projet de modification du plan de zonage



Extrait du plan de zonage actuel



--- OAP Rive droite

Extrait du plan de zonage projeté

La modification du plan de zonage consiste à étendre la zone Uj située au Nord du secteur d'étude. Pour rappel (extrait du rapport de présentation du PLU d'Abrest) : « *Sur le coteau, le PLU identifie 2 zones Uj sur d'anciennes zones d'urbanisation future du POS. L'objectif est de mettre en place des zones tampons entre les plaques urbaines. Ces zones de jardins sont à appréhender comme :*

- *des espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine dense du coteau,*
- *des espaces de proximité pour les futurs habitants (zone d'urbanisation future prévue en continuité).*
- *des espaces de liaisons. Ces zones seront traversées par des cheminements doux qui pourront relier le centre-ville aux espaces naturels et agricoles du coteau.*

La zone Uj, du fait de sa définition, est particulièrement adaptée à la situation de la zone d'étude.

Projet de modification du règlement de la zone Uj

Les précisions suivantes nécessitent d'être ajoutées dans le règlement de la zone Uj (ajouts en bleu) :

Dispositions applicables aux zones Uj

La zone Uj est une zone de jardins où seuls les cabanes de jardin, les abris, les piscines et leur local technique, ainsi que les constructions à usage d'horticulture, de maraichage, d'arboriculture, sont autorisés.

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

Dans les secteurs soumis aux mouvements de terrain identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au « PPRN concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles », annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRN annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Uj1 Sont interdits	<ul style="list-style-type: none"> - Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation forestière, entrepôt. - Les éoliennes
Uj2 Sont autorisés sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les cabanes ou abris de jardins sous condition de ne pas dépasser 20 m² maximum de surface de plancher et dans la limite d'une construction par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. - La construction de piscine avec local technique, y compris les piscines couvertes, dans la limite d'une construction par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. *sous condition de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. * les locaux techniques ne doivent pas dépasser 20 m² maximum de surface de plancher. - Les installations et constructions liées aux activités d'horticulture, de maraichage, d'arboriculture sous condition de ne pas dépasser 200 m² d'emprise au sol maximum et dans la limite d'une construction ou installation par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLU. - Les aménagements, constructions autorisés dans cette zone devront permettre : <ul style="list-style-type: none"> o Le maintien des zones humides existantes et de leur fonctionnement hydraulique. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide,

	<p>ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ En présence d'un cours d'eau : le maintien des continuités biologiques (maintien des ripisylves, les ouvrages devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole, maintien de l'intégrité du lit mineur du cours d'eau),
--	---

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Uj3 Accès et voirie	<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3 m et devront être constituées de matériaux perméables.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique.</p>
Uj4 Desserte par les réseaux	<p>Eaux pluviales : Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.</p>
Uj5 Caractéristiques des terrains	<p>Sans objet.</p>
Uj6 Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie ou les emprises publiques.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1.50 m.</p>
Uj7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, il s'implantera à 2 mètres minimum de la limite.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1.50 m.</p>
Uj8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	<p>Implantation libre.</p>
Uj9 Emprise au sol	<p>Sans objet.</p>
Uj10 Hauteur des constructions	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.</p> <p>Cette hauteur ne peut excéder 2,80 m.</p> <p>Cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>Cette hauteur est portée à 4 mètres pour les serres.</p>
Uj11 Aspect extérieur - architecture - clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits. Les serres ne sont pas concernées par cette disposition. - Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la faune.
Uj12 Stationnement	<p>Sans objet.</p>
Uj13 Espaces libres et plantations	<p>Les haies mono spécifiques de résineux ou de persistants sont interdites.</p> <p>Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.</p>

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Uj14	<p>Non réglementé.</p>
-------------	------------------------

Coefficient d'occupation du sol

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

Uj15
Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Uj16
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

2. Modifications apportées à la zone AUg : OAP et règlement

Projet de modification de l'OAP des zones AUg en rive droite

Le PLU actuel d'Abrest définit 4 zones d'urbanisation future AUg en rive droite dont une partie (AUgb) va être déclassée par la présente procédure. Il convient donc de modifier l'OAP sur ce secteur pour prendre en compte ce déclassement mais aussi afin de maîtriser et organiser l'urbanisation en introduisant un phasage.

Ainsi, la zone AUg sera indicée pour organiser le phasage d'ouverture à l'urbanisation : AUGa, AUGb, AUGc et AUGd de la manière suivante :

- La zone AUGb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois que le secteur AUGa aura été aménagé à hauteur de 75 %,
- La zone AUGc ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois que le secteur AUGb aura été aménagé à hauteur de 50 %,
- La zone AUGd ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois que le secteur AUGc aura été aménagé à hauteur de 75 %,

En outre, afin de favoriser un aménagement de zone cohérent, l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble d'un minimum de 5 lots pour les zones AUGa, AUGc et AUGd et 4 lots pour la zone AUGb.

Le principe de desserte de l'OAP sera complété par les dispositions suivantes :

- Les voies en impasse seront autorisées uniquement de manière temporaire, elles devront à terme se connecter aux futures opérations de la zone AU.
- Les accès aux nouveaux logements devront être localisés sur les voies internes à l'opération.

Une précision sera apportée concernant la densité dans cette OAP. En effet, la densité est actuellement exprimée par nombre de logements par secteur, il convient de l'exprimer en nombre de logements par hectare en précisant qu'il s'agit d'une densité nette.

Enfin, certaines dispositions inscrites dans l'OAP relèvent du règlement, elles seront donc uniquement intégrées dans le règlement de la zone. Il s'agit en particulier des règles relatives :

- A l'implantation des constructions
- A la hauteur des constructions
- Aux clôtures

Le projet d'OAP modifié est joint en annexe du présent rapport.

Les modifications apportées à l'OAP nécessitent d'ajuster le règlement de la zone AUG en conséquence

Projet de modification du règlement de la zone AUG

Les modifications apportées à l'OAP en rive droite nécessitent des ajustements dans le règlement de la zone AUG. **Les modifications apparaissent en bleu :**

Dispositions applicables aux zones AUG

La zone AUG est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. ~~Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.~~

Dans les secteurs soumis aux mouvements de terrain identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au « PPRN concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait – gonflement des argiles », annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRN annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

<p>AUG1 Sont interdits</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes constructions relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain. - Les constructions à usage agricole, forestier, d'entrepôt ou industriel. - Les exhaussements et affouillements soumis à déclaration. - Les terrains de camping - Les carrières - Les résidences démontables et/ou mobiles constituant l'habitat permanent ou temporaire de leur utilisateur.
<p>AUG2 Sont autorisés sous conditions</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes par opérations successives d'au moins 5 logements. - L'aménagement de la zone AUGb sous condition que l'ensemble des aménagements desservant la zone AUGa soient réalisés. - Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées soumises à déclaration (en respectant la législation en vigueur), correspondant à des besoins strictement nécessaires au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services (laverie, garages, chaufferies collectives, etc.) - Les éoliennes individuelles sous réserve que leur hauteur, mât et nacelle comprise, soit inférieure à la hauteur soumise à déclaration par le code de l'urbanisme. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p>AUG3 Accès et voirie</p>	<p><u>1 - Accès</u> Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.</p>
---	---

	<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>Les accès doivent présenter une largeur minimale de 3,50m.</p> <p>Dans le cadre des opérations d'aménagement, au moins 50% les accès des futures constructions doivent être localisés sur les voies internes de desserte à créer.</p> <p><u>2 - Voirie</u></p> <p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossable en toute saison, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p>AUg4 Desserte par les réseaux</p>	<p><u>1 - Eau</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p><u>2 - Assainissement</u></p> <p><u>-Eaux usées</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.</p> <p>Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.</p> <p><u>-Eaux pluviales</u></p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou au fossé, sous réserve de l'accord du gestionnaire, par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de régulation. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.</p> <p>Chaque fois que possible, les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles pourront faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).</p> <p>Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.</p> <p>Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé en plus de la rétention requise.</p> <p><u>3 – Réseaux secs</u></p> <p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p>AUg5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>AUg6 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport par rapport à la route de Quinssat. Le recul est porté entre 2 et 5 m pour les autres voies internes à la zone.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1.50 m.</p>
<p>AUg7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Cette distance de 3 m ne s'applique pas aux éléments de toiture.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>

<p>AUg8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Sur un même terrain, la distance entre deux façades de bâtiments d'habitation non contigus ne pourra être inférieure à 4 m. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.</p>
<p>AUg9 Emprise au sol</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>AUg10 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m pour les constructions - 4 m pour les constructions d'annexes à l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). <p>Les conditions de hauteur ne sont pas réglementées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>
<p>AUg11 Aspect extérieur - architecture - clôtures</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. - Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être habillés d'une grille d'aspect métal ou d'aspect bois. - L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en toiture et en façade. Les menuiseries ne sont pas concernées. - Les murets de pierre et les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés chaque fois que possible. - Les couvertures seront de préférence de teinte rouge. La teinte de la couverture sera uniforme sans possibilité de panachage. - Les serres, vérandas ou puits de lumière pourront recevoir un autre matériau de couverture. La pente de toiture sera adaptée au matériau utilisé. - Clôtures : Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures, si elles existent, devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la rue, les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
<p>AUg12 Stationnement</p>	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 60m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage commercial : 1 place pour 25m² de surface de plancher.
<p>AUg13 Espaces libres et plantations</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. - Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits. - Dans les lotissements, groupes d'habitat collectif dont le nombre de logements est égal ou supérieur à 5, un espace libre commun égal à 7% de la surface totale de l'opération doit être prévu. Cet espace pourra être planté ou utilisé en aire de repos, de jeux, ou de détente. La gestion des eaux pluviales pourra être intégrée à ces aménagements lorsqu'elle proposera des systèmes alternatifs (noues, bassin). Les surfaces des cheminements piétons, en dehors des voies ouvertes à la circulation des véhicules, peuvent être prises en compte dans la détermination de cet espace libre de même que les aires de stationnement lorsque ces aménagements ne sont pas imperméabilisés.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

<p>AUg14 Coefficient d'occupation du sol</p>	<p>Non réglementé.</p>
---	------------------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

AUg15

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

AUg16

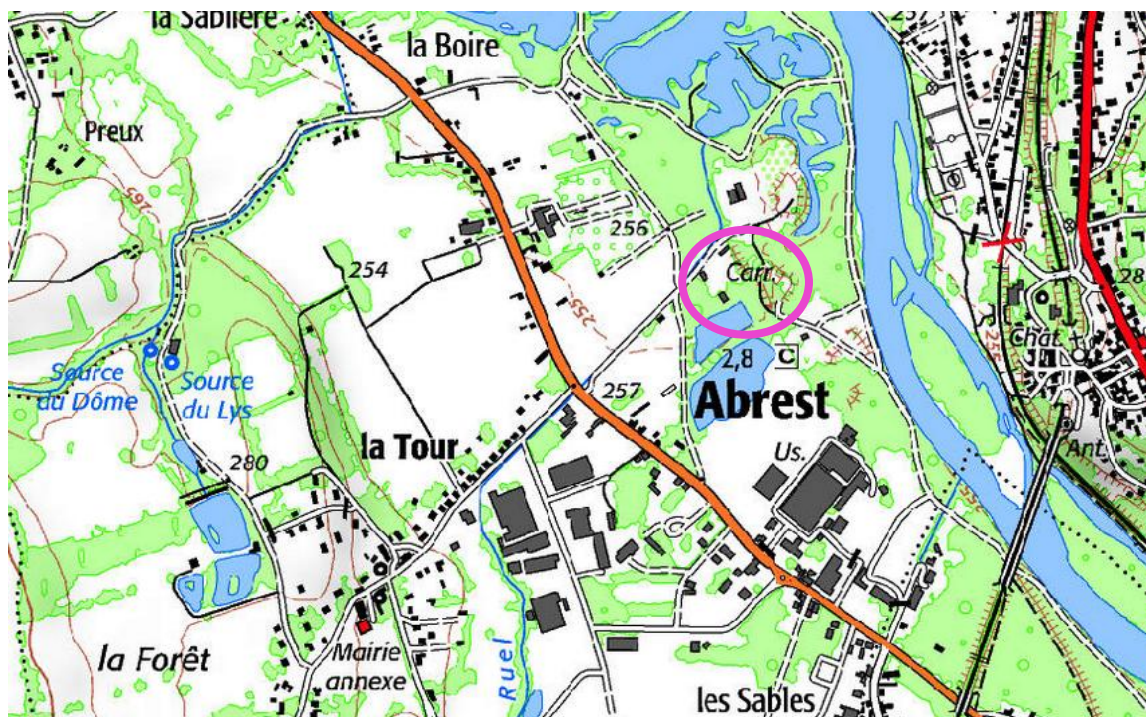
Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions neuves doivent être raccordées au câble lorsqu'il existe au droit de la parcelle. Dans le cas contraire, un fourreau disposant des caractéristiques techniques pour recevoir des fibres optiques doit être créé entre le bâtiment et l'alignement sur l'espace public.

3. Création d'un STECAL pour permettre à une activité économique de moderniser ses installations

Présentation et enjeux du site

La société VICAT implantée sur la parcelle cadastrée ZH 247, située chemin de la Contrée des Vernes à Abrest, porte un projet de modernisation et de déplacement de son unité de production sur son site.



Situation du site VICAT

Il s'agit d'une unité de production de béton prêt à l'emploi. Le projet consiste à démolir une grande partie de l'unité existante et à le re-crée sur la même unité foncière mais avec une implantation différente.

Le site se trouve en zone N du PLU qui n'admet aucune construction. Le projet ne peut donc pas être accordé en l'état.



Extrait du plan de zonage du PLU avec vue aérienne

De plus, la parcelle se situe dans la zone PU fort du PPRI dont le règlement autorise : *"les constructions nouvelles faisant suite à une démolition de bâtiments ayant une existence juridique sur l'unité foncière, sous réserve du respect des conditions suivantes :*

- *Les constructions font suite à une démolition depuis moins de cinq ans,*
- *L'emprise au sol des constructions nouvelles est inférieure ou égale à l'emprise au sol des constructions démolies,*
- *Le nombre de logements n'est pas augmenté par rapport à celui des constructions existantes avant démolition, la capacité d'accueil des établissements recevant du public n'est pas augmentée par rapport à celle des constructions existantes avant démolition."*

La construction d'un bâtiment d'une emprise au sol égale ou inférieure à celle du bâtiment démolé pour les mêmes usages, sans augmentation du nombre de personnes exposées, est donc autorisée par le règlement du PPRI.

LEGENDE :

- ISOCOTE DE LA CRUE DE REFERENCE
- LIMITE COMMUNALE
- LIMITE PARCELLAIRE
- BATIMENT
- ZONAGE REGLEMENTAIRE
- Zone GE
- Zone PU Modéré
- Zone PU Fort
- Zone PU Très Fort
- Zone U Modéré
- Zone U Fort
- Zone U Très Fort
- ENVELOPPE DE LA CRUE EXCEPTIONNELLE



Extrait du PPRI

Le site étant déjà existant et artificialisé, il est préférable de faire en sorte de maintenir cette activité à cet emplacement plutôt que d'envisager un déménagement. Ainsi, il est proposé de modifier le PLU afin de créer un STECAL qui autoriserait les constructions conformément au PPRi.

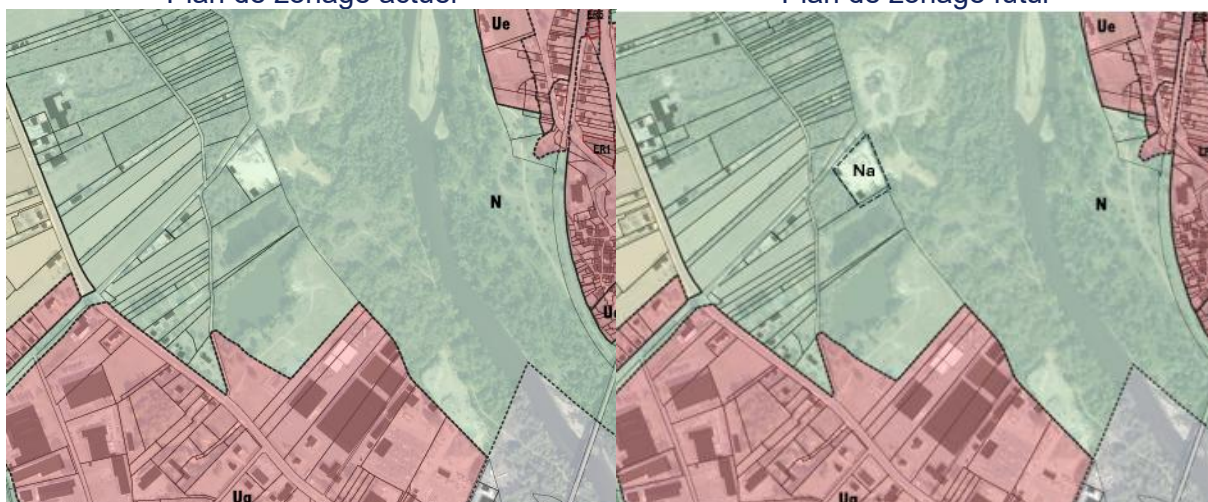
Modifications apportées au PLU en vigueur

La création d'un STECAL nécessite une modification du plan de zonage et du règlement associé.

Le PLU d'Abrest contient actuellement un seul STECAL destiné à l'implantation d'équipements et de constructions liés aux activités touristiques et/ou de loisirs. Il s'agit de créer un nouveau STECAL puisque la destination diffère.

Plan de zonage actuel

Plan de zonage futur



Le règlement comprendra un nouvel article Na rédigé comme suit :

Dispositions applicables aux zones **Na**

La zone Na est un secteur de taille et de capacité limité (STECAL) destiné à l'implantation de l'unité de production de béton prêt à l'emploi située chemin de la Contrée des Vernes. Un seul site est concerné par ce STECAL.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Na1 Sont interdits	<ul style="list-style-type: none"> - Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article NA2 sont interdites
Na2 Sont autorisés sous conditions	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées ou nécessaires à l'exploitation de la centrale à béton. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions, installations et travaux nécessaires à la prévention et gestion des risques. - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ou destinés à la remise en état paysagère ou agricole d'anciens sites exploités (carrières ou gravières).
--	--

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

<p>Na3 Accès et voirie</p>	<p>1 – Accès : Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p> <p>2 – Voirie : Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>
<p>Na4 Desserte par les réseaux</p>	<p>1 – Eau : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>2 - Assainissement</p> <p>Eaux usées : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra pouvoir être raccordée ultérieurement au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions situées en zone d'assainissement individuel devront être équipées d'une installation d'assainissement non collectif aux normes et en bon état de fonctionnement.</p> <p>Les eaux résiduaires urbaines (vannes, ménagères ou industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.</p> <p>Eaux pluviales : Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe ou au fossé par l'intermédiaire d'un dispositif individuel de rétention. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel.</p> <p>Chaque fois que possible, les eaux de ruissellement seront infiltrées dans le sol. En cas d'impossibilité, celles-ci feront l'objet de rétentions en surface avant rejet dans le réseau d'assainissement pluvial. En dernier recours, sous réserve de justification, elles pourront faire l'objet de rétention dans des ouvrages enterrés avant rejet dans le réseau pluvial.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (de type noue, bassin de rétention, tranchée drainante, citerne... ou puits d'infiltration sous réserve d'une étude d'aptitude des sols à l'évacuation des eaux pluviales).</p> <p>Tout projet devra être conforme aux prescriptions relatives à la rétention d'eau pluviale définies dans les annexes sanitaires.</p> <p>Pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau est exigé en plus de la rétention requise.</p> <p>3 – Réseaux secs : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>
<p>Na5 Caractéristiques des terrains</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Na6 Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.</p> <p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1.50 m.</p>
<p>Na7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p>

	Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1.50 m.
Na8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sans objet
Na9 Emprise au sol	Sans objet.
Na10 Hauteur des constructions	<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse ou plate. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.</p> <p>Cette hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 m pour les constructions - 16 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité économique (silos, ...).
Na11 Aspect extérieur - architecture - clôtures	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en couverture et en traitement de façades (les menuiseries extérieures ne sont pas concernées).
Na12 Stationnement	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.
Na13 Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler ou de persistants sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. - Les végétaux reconnus invasifs ou envahissants sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Na14 Coefficient d'occupation du sol	Non réglementé.
--	-----------------

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

Na15 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Non réglementé.
Na16 Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Non réglementé.

VI. MODIFICATION DU TABLEAU DES SURFACES

La présente procédure va engendrer une modification du tableau des surfaces comme suit :

Zone	Superficie avant modification	Superficie après modification	Variation
Ud	16,42 ha		
Ug	200,10 ha		
Ue	7,34 ha		
Ua	41,76 ha	40,34 ha	- 1,42 ha
Uj	6,27 ha	9,35 ha	+ 3,08 ha
AUg	12,88 ha	11,22 ha	- 1,66 ha
A	364,10 ha		
Ac	21,05 ha		
N	358,38 ha	357,67 ha	- 0,71 ha
Np	1,15 ha		
Nh	2,71 ha		
Na	/	0,71 ha	+ 0,71 ha