



DOSSIER DE SAISINE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

PLU de Saint-Yorre, Abrest, Charmeil et Creuzier-le-Vieux

Modification groupée relative aux zones à vocation
économique et industrielle du Val d'Allier

1-RAPPORT DE PRESENTATION

Procédure de modification groupée prescrite par Arrêté du Président n°2021.01 en date du 6 janvier 2021.

SOMMAIRE

I. Contexte.....	3
1. Objectifs généraux de la procédure	3
2. Modalités de la procédure	3
3. Territoires concernés.....	4
II. Analyse et définition des objectifs de la modification.....	6
1. Etude comparative des PLU en vigueur	6
2. Analyse comparative du taux d'occupation des secteurs concernés.....	11
3. Proposition d'harmonisation et justification des choix	12
4. Compatibilité des modifications envisagées avec les documents de planification locaux	16
III. Déclinaison de la modification.....	18
1. Choix de traduction dans les documents opposables	18
2. Proposition de règlement.....	19
3. Proposition d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	25
IV. Annexes	30
1. Annexe1 : Plans de zonage en vigueur	30
2. Annexe 2 : Plans d'analyse des coefficients d'emprise au sol existants	35
3. Annexe 3 : Plans d'analyse des taux d'artificialisation du sol existants.....	36
4. Annexe 4 : Etude de cas pour la définition du coefficient de performance environnementale	37
5. Annexe 5: tableau d'aide au calcul du coefficient de performance environnementale.	40
6. Annexe 6: Notice conseil pour une gestion intégrée des eaux pluviales – Service assainissement de Vichy Communauté	41

I. CONTEXTE

1. OBJECTIFS GENERAUX DE LA PROCEDURE

La présente procédure de modification a pour objet d'harmoniser les règlements de PLU sur les zones à vocation d'activités économique et industrielle des communes de Saint-Yorre, Abrest, Charmeil et Creuzier-le-Vieux.

En effet, dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il a été constaté des disparités en matière de règlement induisant une iniquité territoriale alors même que la compétence développement économique est communautaire.

Le principe de procéder à une harmonisation des règlements a été présenté lors de la commission n°2 tenue le 22 septembre 2020, les membres se sont prononcés favorablement estimant nécessaire d'apporter plus de cohérence et de lisibilité aux acteurs économiques et de favoriser une approche communautaire en évitant la concurrence entre communes.

2. MODALITES DE LA PROCEDURE

La partie ouest du territoire de Vichy Communauté n'étant pas couverte par un PLU intercommunal, cette modification bien que groupée constitue bien 4 procédures de modification visant les PLU communaux de Saint-Yorre, Abrest, Charmeil et Creuzier-le-Vieux. Cependant, puisque ces 4 procédures concernent un même thème, il est jugé opportun de n'avoir recours qu'à un seul acte lors de la phase de prescription (arrêté du Président) et de l'approbation (délibération du conseil communautaire). De même l'article L.123-6 du code de l'environnement offre la possibilité suivante : *« (...) il peut également être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public (...) »*

Au demeurant, chaque PLU intégrera, à l'approbation, les pièces modificatives au sein de chacun des documents de planification communaux.

3. TERRITOIRES CONCERNES

Le choix des secteurs à intégrer dans cette procédure groupée s'est basé sur plusieurs critères :

- Intervention en priorité sur les zones d'activité où les disparités ont posés des problèmes récurrents dans le cadre de l'instruction,
- Harmonisation justifiée par une unité paysagère commune, ici le Val d'Allier. Il apparaît dès lors cohérent d'intégrer des principes communs en termes d'implantation, de volumétrie de qualité environnementale et d'insertion paysagère.
- Exclusion des zones d'activité présentant une mixité artisanat-industrie / commerce, la problématique du commerce devant faire l'objet de réflexions communautaires dans un second temps.
- Choix de ne pas intégrer la ZAE du Bioparc qui a fait l'objet d'une refonte générale dans le cadre d'une procédure de modification en 2019.

Ainsi, les secteurs retenus pour la présente procédure d'harmonisation sont :

- Sur la commune de Saint-Yorre : Ensemble des zones Ui et AUi présentant un potentiel foncier important (exclusion des micro-secteurs en timbre post),
- Sur la commune d'Abrest : La Zone d'activité communautaire de La Tour classée en zone Ua du PLU actuel,
- Sur les communes de Charmeil et Creuzier-le-Vieux : La Zone d'activité communautaire de Vichy Rhue classée en zone Ui dans les PLU actuels.

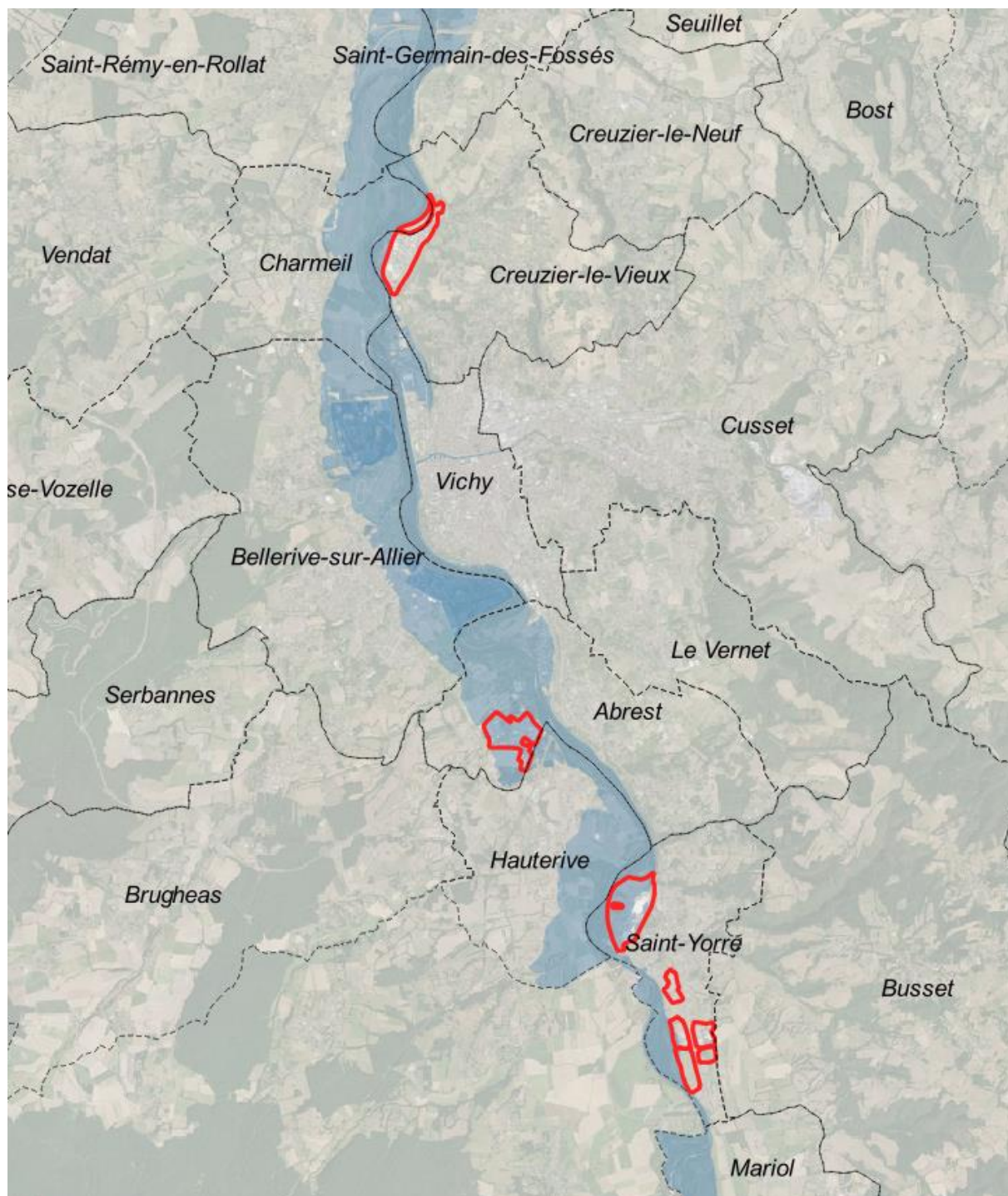
• **Surfaces concernées par le projet de modification :**

	Zones U	Zones AU	Surface totale
PLU SAINT YORRE	86,28 ha	20,80 ha	107,08 ha
PLU ABREST	39,97 ha	-	39,97 ha
PLU CHARMEIL	7,15 ha	-	7,15 ha
PLU CREUZIER LE VIEUX	45,31 ha	-	45,31 ha

Surface totale concernée par le projet de modification : 199,51 ha

Les plans de zonage des PLU en vigueur et le repérage des secteurs concernés par la modification sont en annexe 1 du présent document.

- **Plan de situation général des secteurs concernés par le projet de modification :**



II. ANALYSE ET DEFINITION DES OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

1. ETUDE COMPARATIVE DES PLU EN VIGUEUR

Le présent chapitre met en rapport les règlements actuellement en vigueur sur chaque commune. Cet exercice constitue un préalable au projet d'harmonisation dans la mesure où il fait apparaître les points de divergence parfois peu justifiés au regard des situations locales.

NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

A noter que les 4 PLU objets de l'étude ont été élaboré antérieurement au décret de 2015 relatif à la recodification du code de l'urbanisme. Ils sont donc basés sur les anciennes destinations.

Articles 1 et 2 : constructions interdites/autorisées sous condition

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Destinations interdites	Exploitation agricole ou forestière Hébergement hôtelier	Exploitation agricole ou forestière Hébergement hôtelier	Exploitation agricole ou forestière	Exploitation agricole ou forestière
Installations interdites		Caravanes	Dépôts de véhicules matériaux Carrières Caravanes	Dépôts de véhicules Carrières Caravanes
Destinations autorisées sous condition	Habitation (si gardiennage)	Habitation (si gardiennage)	Habitation (si gardiennage) Entrepôt < 1000m ² Commerce si SP<1/4 activité principale	Habitation (si gardiennage) Commerce si existant
Installations autorisées sous condition	ICPE si compatible voisinage	ICPE si compatible voisinage	ICPE si D>50m zones résidentielles Stock matériaux aire libre si aménagement paysager Parc stationnement	ICPE soumise à déclaration si compatible Extension ICPE existantes si pas d'aggravation

De manière unanime, les zones à vocation industrielle et artisanales posent un principe d'interdiction des constructions à destination agricole et forestière et une limitation de l'habitation qui doit se réduire à des locaux de gardiennage.

La notion de compatibilité des ICPE avec le voisinage apparaît également dans chaque PLU bien que cette notion fasse l'objet d'une analyse au titre du code de l'environnement dans le

cadre de l'examen des autorisations ICPE. Dès lors cette précision paraît peu utile et elle est de surcroît difficilement applicable à l'instruction car la notion de compatibilité avec le voisinage reste vague.

L'absence d'interdiction de la destination hébergement hôtelier dans les PLU de Charmeil et Creuzier-le-Vieux pose également question. Est-il souhaitable d'autoriser ce type de programme au sein des zones d'activité ?

ACCES / VOIRIE / RESEAUX

Les articles règlementant les modalités d'accès, de voirie et de desserte par les réseaux sont relativement homogènes et ne révèlent pas de problématiques particulières.

Une harmonisation peut être envisagée sur la base des éléments présents dans chaque règlement de PLU sans refonte générale des principes édictés.

IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Implantation / Voies	Distance > 12m / axe des voies (publiques ou privées) Distance > 10m / axe rue de la Croix des Vernes CINASPIC = D>1,5m	Distance > 8m / alignement des voies (publiques ou privées) Tolérance : Alignement du domaine public si nécessaire à la fonction (contrôle d'accès, billetterie...) CINASPIC = D>1,5m	Distance > 8m / RD174 Distance > 4m autres voies Exception = extension bât existant et CINASPIC	Alignement de fait Ou D>5m / voies Si H>10m = D>10m Tolérance : Alignement DP pour extension, locaux techniques, faible emprise, ENR CINASPIC à l'alignement ou D>3m
Implantation / limites séparatives	Distance > Hauteur > 6m Distance > 10m si limite de zone autre que Ui ou si ICPE CINASPIC = D>1,5m	Distance > Hauteur > 4m Distance > 6m si limite de zone autre que Ui CINASPIC = D>1,5m	En limite séparative Ou D>H/2>4m Distance > hauteur >5m si limite de zone autre que Ui	En limite séparative si Hauteur <8m D>H>5m si limite de zone résidentielle Exception : extensions, CINASPIC
Distance entre constructions sur un même terrain	Distance > H/2 > 8m Distance > H/2 > 4m qd tissu industriel existant	Distance > 4m CINASPIC = D>1m	Non règlementé	Non règlementé

(CINASPIC = constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif)

Si les distances métriques diffèrent, des principes communs apparaissent :

- Une distance des constructions plus importante lorsqu'il s'agit de voies transversales principales : notion de sécurité, visibilité mais également d'effet vitrine (végétalisation des marges de recul)
- Une gestion différenciée des reculs par rapport aux limites séparatives selon que la propriété voisine est elle-même en zone économique ou non.

HAUTEUR

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Hauteur des constructions	12m 15m si impératifs techniques ou CINASPIC	12m 28m sur 1/4 emprise au sol	15m 40m pour locaux de production ou de stockage industriels	12m 18m sur 1/5 emprise au sol

Cet article est de loin celui qui pose le plus de problème de cohérence et d'équité. En effet, la règle de hauteur fait varier les limites de 12m à 40m parfois sur une même zone (exemple de Vichy Rhue qui est à cheval sur Charmeil et Creuzier-le-Vieux).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Coefficient d'emprise au sol	60%	60%	55%	Non règlementé

On retrouve ici une tendance générale à 60% d'emprise au sol cependant, le cas de Charmeil pose question (non règlementé). S'agit-il d'un oubli ?

ASPECT EXTERIEUR

La rédaction de cet article est très hétérogène sur les 4 règlements de PLU. On retrouve des généralités peu prescriptives dans les PLU d'Abrest et Saint-Yorre alors que les PLU de Charmeil et Creuzier-le-Vieux sont beaucoup plus détaillés sans pour autant fournir de prescriptions mesurables.

Sans reprendre l'ensemble des prescriptions en vigueur dans chaque document, on peut conclure que sur le volet aspect extérieur, la rédaction devra être globalement remaniée et qu'elle trouvera une traduction plus pertinente sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation que sous celle d'un règlement écrit.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Espaces libres et plantations	traitement des limites de zone	Principe de plantation des marges de recul Et traitement des limites de zone	1 arbre/4pl stationnement Principe de plantation des marges de recul Et traitement des limites de zone	10% espace libre 1 arbres/100m ² stationnement Plantation des marges de recul à 50% Et traitement des limites de zone

Les prescriptions en matière d'espaces libres sont peu quantifiées hormis dans le PLU de Charmeil. On retrouve un principe commun de végétalisation des marges de recul par rapport aux voies et de traitement des limites de zone avec pour intention la création d'un écrin vert autour des secteurs mais peu d'attente sur la gestion des espaces verts au sein des zones elles-mêmes.

STATIONNEMENT

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Stationnement	Activité: 1pl/25m ² sv Bureaux: 1pl/60m ² sp	Industrie et artisanat = 20%sp	Artisanat: 1pl/100m ² sp Industrie: 1pl/300m ² sp Entrepôt: 1pl/500m ² sp	Artisanat: 1pl/100m ² sp Industrie: 1pl/300m ² sp Entrepôt: 1pl/500m ² sp

Si Charmeil et Creuzier-le-Vieux se tiennent, les règles sur Abrest et Saint-Yorre sont variables. D'un point de vue plus général, la question de l'intérêt de mettre en place des obligations en matière de stationnement se pose dans un contexte qui vise plutôt à limiter ces surfaces notamment dans les zones commerciales (Loi Alur).

PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES

	PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Performance environnementale et énergétique	Non réglementé	Non réglementé	les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.	les constructions devront être orientées de manière à favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les préconisations inexistantes pour Saint-Yorre et Abrest, sont peu contraignante à Charmeil et Creuzier-le-Vieux dans la mesure où le principe d'orientation est général.

2. ANALYSE COMPARATIVE DU TAUX D'OCCUPATION DES SECTEURS CONCERNES

La présente procédure de modification intègre des secteurs aujourd'hui libres de toute occupation pour lesquels la mise en place de règles comporte peu de difficultés dans la mesure où elles pourront être intégrées en phase de conception par les porteurs de projet.

Cependant, une majorité des secteurs concernés par la procédure d'harmonisation sont aujourd'hui déjà occupés, pour certains en quasi-totalité (cas de Vichy Rhue). C'est sur ces secteurs qu'une analyse plus fine de la situation a été menée afin d'évaluer les enjeux et les éventuels points de difficultés à prendre en compte dans la rédaction de la nouvelle règle.

LE TAUX D'OCCUPATION PAR LE BATI

En premier lieu, le taux d'occupation des sols par le bâti et donc les droits à construire « restant » ont été analysés.

Les cartes jointes en annexe 2 montrent que la situation est peu tendue au regard du coefficient d'emprise puisque la très grande majorité des unités foncières présente une emprise au sol du bâti inférieure à 50%.

On note toutefois, même si elles restent ponctuelles, quelques situations critiques.

LE TAUX D'ARTIFICIALISATION

Concernant le taux d'artificialisation, une analyse par photo interprétation a été réalisée afin de mesurer, au-delà de l'emprise bâtie, les surfaces couvertes par des revêtements imperméables.

On constate sur les cartes jointes en annexe 3 que l'impact des aménagements est plus important conduisant certaines unités foncières à une quasi-totale artificialisation.

L'absence de règles relatives à un taux minimal d'espace vert ou à un coefficient d'espaces perméables ayant contribué à ce résultat.

3. PROPOSITION D'HARMONISATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX

La proposition d'harmonisation des règlements de PLU sur les zones à vocation d'activité économique traduit deux principes complémentaires. D'une part, le renforcement des droits à bâtir afin de favoriser le développement économique des entreprises. D'autre part, l'amélioration de la qualité environnementale de ces secteurs souvent peu valorisés sur ce volet et constituant pourtant des zones fortement impactées notamment en terme d'artificialisation.

HARMONISER ET RENFORCER LES DROITS A BATIR

La modulation des droits à bâtir s'opère principalement par la combinaison de la règle de hauteur et celle du coefficient d'emprise au sol. Les règles de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives peuvent également constituer un levier mais nous verrons que dans le cadre de cette procédure, les modifications restent dans l'esprit des règles existantes.

Concernant l'emprise au sol, l'analyse des PLU en vigueur sur le territoire, au-delà des 4 concernés par la modification, démontre que la limite fixée à 60% reste une tendance générale. C'est pourquoi, le choix se porte sur ce seuil qui présente l'avantage de cadrer la partie de Vichy Rhue sur Charmeil où aucun seuil n'est fixé, mais ouvre légèrement les droits à bâtir sur Creuzier-le-Vieux dont le seuil actuel est à 55%.

- Modulation du coefficient d'emprise au sol :**

Rappel des coefficients d'emprise au sol en vigueur :

PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
60%	60%	55%	Non réglementé

Proposition d'harmonisation :

PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
60%			

En terme d'artificialisation, l'analyse effectuée dans le chapitre précédent démontre que l'emprise bâtie n'est que peu responsable du taux d'artificialisation alors que l'aménagement des abords de bâtiments et la faible présence d'espaces libres concourent au contraire à l'atteinte de seuils d'imperméabilisation très forts. C'est donc sur ce volet là que la modification entend apporter un cadrage visant l'amélioration de la situation.

L'augmentation des droits à bâtir s'appuie donc ici essentiellement sur la modulation de la règle de hauteur par ailleurs déjà amorcée dans le cadre de la modification n°1 du PLU de Creuzier le Vieux. En effet, l'évolution des usages industriels et commerciaux marque depuis plusieurs années une tendance au développement de volumes de stockage très conséquents pouvant s'opérer par 2 principes : des hangars de très grande emprise au sol ou bien des tours de stockage.

Dès lors, la collectivité qui souhaite accompagner ce type de projet doit faire le choix entre l'artificialisation des sols (stockage horizontal) et l'impact sur le grand paysage (stockage vertical). Ici, la proposition vise à permettre le stockage vertical qui présente l'avantage de limiter l'occupation du sol et met en place des outils de contrôle de l'insertion de ces constructions dans le paysage. L'orientation d'Aménagement et de Programmation détaille l'approche qui doit être menée dans la conception de ce type de projet.

Par ailleurs, afin de garantir la mise à distance de ce type de construction vis-à-vis des secteurs à vocation autre que d'activité, le règlement impose un recul plus important par rapport aux limites de zone.

- **Modulation de la règle de hauteur :**

Rappel des coefficients d'emprise au sol en vigueur :

PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
12m 15m si impératifs techniques	12m 28m sur 1/4 emprise au sol	15m 40m pour locaux de production ou de stockage industriels	12m 18m sur 1/5 emprise au sol

Proposition d'harmonisation :

PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
Principe général : 20m			
Exception : 40m pour éléments techniques, locaux de production ou de stockage justifié par le process industriel dans la limite de 2500 m ² d'emprise au sol d'un seul tenant. → Pour ce type de construction le volet paysager du PC doit être renforcé			

AMELIORER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE

L'analyse des règlements de PLU actuellement en vigueur révèle une combinaison de règles relativement équilibrées sur le volet droit à bâtir et une quasi inexistence de prescriptions en faveur de l'environnement. Cette situation aboutie à un système « perdant-perdant » où la promotion des activités économiques et surtout industrielles navigue sous la contrainte imposée par des gabarits peu permissifs et où l'environnement des zones d'activité perd en attractivité par l'absence de mise en valeur tant paysagère qu'environnementale. En outre, les secteurs concernés par cette procédure se situent aux abords immédiats de la rivière Allier concentrant des enjeux en matière de risque inondation, de biodiversité et de cadre de vie.

Au vu des orientations prises en matière de renforcement des droits à bâtir, l'enjeu réside dans la mise en place d'exigences réglementaires, donc mesurables, en matière de performance environnementale. La difficulté principale restant la diversité de situations rencontrées notamment sur les secteurs déjà occupés et la nécessité de décliner une règle suffisamment flexible pour offrir un panel de solutions réalisables.

Le choix se porte donc ici sur la mise en place d'un coefficient de performance environnementale inspiré par le principe du coefficient de biotope décliné sur de nombreux territoires. La volonté d'intégrer des problématiques transversales telles que la biodiversité, la gestion des eaux de pluie et la production d'énergie verte nous conduisant à considérer ce coefficient au-delà du seul biotope mais plus globalement en termes de services rendus à l'environnement.

La mise en place de ce coefficient de performance environnemental s'est basée sur plusieurs études de cas issus de situations locales choisis pour leur caractère fortement contraint en l'état. Ces simulations ont permis de calibrer le taux de CPE à atteindre en vérifiant que des solutions étaient envisageables et réalistes tant sur le terrain qu'économiquement. Ces simulations sont présentées en annexe 4.

- **Modulation de la règle espaces verts/performance environnementale :**

Rappel des coefficients d'espace verts en vigueur :

PLU ST YORRE	PLU ABREST	PLU CREUZIER LE VIEUX	PLU CHARMEIL
0	0	0	10%

Proposition d'harmonisation :

PLU ST YORRE / PLU ABREST / PLU CREUZIER LE VIEUX / PLU CHARMEIL	
Nouveau projet sur parcelle vierge <i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins).</i>	CPE ≥ 20% Dont au moins 10% de pleine terre
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE ≥ 15%</i>	CPE ≥ 20%
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE < 15%</i>	CPE ≥ 15%

4. COMPATIBILITE DES MODIFICATIONS ENVISAGEES AVEC LES DOCUMENTS DE PLANIFICATION LOCAUX

Si la présente procédure de modification ne remet en cause ni le zonage, ni la vocation des secteurs d'activité économique, la modification des documents opposables aux autorisations d'urbanisme affirme 2 orientations fortes que sont :

- Le renforcement des droits à bâtir dans l'objectif de favoriser le développement économique des entreprises du territoire,
- L'amélioration de la qualité environnementale de ces secteurs donc l'affirmation d'une meilleure gestion de l'impact des constructions et aménagements sur le milieu naturel et sur le cadre de vie.

COMPATIBILITE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT DE VICHY VAL D'ALLIER

A noter que l'ensemble des PLU concernés par cette procédure de modification ont fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT de Vichy Val d'Allier entre 2013 et 2018.

Or les orientations générales du PADD du SCOT affirmaient les objectifs suivants :

Orientations du PADD du SCOT
<p><u>Axe 1</u> : Pour un territoire dynamique et ouvert</p> <p>➤ Affirmer la vocation économique du territoire</p> <p><u>Axe 3</u> : Pour un territoire décarboné</p> <p>➤ Favoriser un développement urbain compatible avec le respect de l'environnement</p>

Les objectifs de la présente procédure de modification sont donc bien compatibles avec les orientations générales du SCOT de vichy Val d'Allier.

COMPATIBILITE AVEC LES PADD DES PLU

Les objectifs de la présente modification étant bien compatibles avec le SCOT de Vichy Val d'Allier, il convient également de démontrer l'adéquation avec les Projets d'Aménagement et de Développement Durable inscrits dans les PLU des 4 communes concernées.

PLU de :	Orientations du PADD
Saint-Yorre	<p><u>Axe 2</u> : Renforcer les conditions de positionnement de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer les vocations artisanales, industrielles et commerciales <p><u>Axe 3</u> : Préserver et mettre en valeur les qualités du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Conforter le cadre de vie ➤ Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques
Abrest	<p><u>Axe 2</u> : Commune active et marchande</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Maintenir l'activité économique <p><u>Axe 3</u> : Commune nature</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Renforcer et garantir la pérennité des corridors écologiques ➤ Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants
Charmeil	<p><u>Axe 1</u> : Accompagner le développement communal et maintenir la qualité du cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pérenniser les activités économiques <p><u>Axe 2</u> : Assurer la préservation des composantes environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Garantir un développement urbain cohérent en lien avec les enjeux du développement durable
Creuzier-le-Vieux	<p><u>Axe 2</u> : Maintien et développement de l'emploi et des activités économiques</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un développement économique d'agglomération : la pérennisation des entreprises et emplois <p><u>Axe 3</u> : Une gestion durable de la biodiversité, des ressources et espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mettre en place de nouvelles pratiques environnementales

Les objectifs de la présente procédure de modification sont donc bien compatibles avec les orientations des PADD des PLU concernés.

III. DECLINAISON DE LA MODIFICATION

1. CHOIX DE TRADUCTION DANS LES DOCUMENTS OPPOSABLES

Etant donné que les secteurs choisis pour être intégrés dans la modification relèvent de plusieurs indices de zonage (Ui, Ua, AUi) et qu'il a été fait le choix de ne pas intégrer l'ensemble des zones à vocation d'activité économique et industrielles (exclusion des secteurs en timbre post et des zones mixtes accueillant une vocation commerciale), il est créé un indice spécifique Uieco et AUieco sur les zones faisant l'objet de la présente modification.

Les outils règlementaires opposables aux autorisations d'urbanisme que sont le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent une approche différenciée dans le cadre de l'instruction entre conformité pour les deux premiers et compatibilité pour le troisième.

Ces nuances offrent l'opportunité d'affiner les objectifs et résultats attendus par le document de planification.

Ainsi, le choix de répartir les prescriptions dans chaque document opposable s'appuie sur 2 principes généraux à savoir :

- Réglementer ce qui est mesurable via le plan de zonage et le règlement écrit (destinations des constructions, gestion des reculs de constructions, emprise au sol, hauteur et coefficient de performance environnementale)
- Orienter le projet par les OAP sur les éléments relevant plutôt de l'aspect sensible afin de permettre une variété de propositions de la part des concepteurs tout en précisant les objectifs à atteindre (aspect extérieur des constructions, compositions volumétriques et traitement des abords, principe de plantations et traduction des objectifs de performance environnementale).

2. PROPOSITION DE REGLEMENT

Dispositions applicables aux zones Uieco et AUieco des PLU de Saint-Yorre, Abrest, Charmeil et Creuzier-le-Vieux.

• Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites

Sont interdites, les constructions à destination de :

- Exploitation agricole ou forestière
- Hébergement hôtelier
- Habitation
- Commerce

Sont interdits, les installations et aménagement suivants :

- Dépôts de véhicules hors d'usage et matériaux de rebut,
- L'exploitation de carrières,
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.

• Article 2 : Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières

Les locaux accessoires à usage d'habitation ou de commerce sont autorisés sous réserve :

- D'être intégrés dans le volume de la construction principale,
- Pour le commerce : de ne pas excéder 30% de la surface de plancher totale de l'activité principale,
- Pour le logement : d'être lié et nécessaire à l'activité principale et de ne pas excéder 70m² de surface de plancher.

Les dépôts ou stockages de matériaux à l'air libre sont autorisés lorsque ceux-ci s'accompagnent de dispositions permettant leur insertion dans l'environnement.

• Article 3 : Accès et voirie

Accès :

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une 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.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

Les voies publiques ou privées doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en conformité avec le règlement d'assainissement de l'agglomération.

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.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié conformément aux recommandations du Code de la santé publique.

En cas d'évolution de l'activité entraînant une modification de la nature ou du volume des rejets, l'autorisation de déversement doit faire l'objet d'une mise à jour.

Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. 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.

- Conformément au règlement de Vichy Communauté, un dispositif individuel de rétention, à la charge exclusive du propriétaire, pourra être imposé. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement des eaux pluviales tel qu'il était avec le terrain naturel. Dans le cas de démolition/reconstruction, le terrain considéré est le terrain nu.

Le volume de la rétention doit être proportionné aux besoins du projet. A cet effet, le logiciel Parapluie© peut constituer un outil de prédimensionnement (se référer à la notice conseil « pour une gestion intégrée des eaux pluviales » du service assainissement de Vichy Communauté)

- Dans le cadre d'opérations d'aménagement, un modèle de gestion globale des eaux pluviales est favorisé. Dans ce cadre, des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales seront prioritairement mises en place (noues d'accompagnement de voirie, espaces incurvés, puisards d'infiltration, tranchées drainantes, chaussées réservoirs, etc.) et devront être, à minima, support d'un aménagement paysager. Le cumul des usages sera recherché sur ces espaces qui pourront notamment accueillir des aires de détente, des cheminements ou encore du stationnement.

- Pour les aires de stationnement imperméables de plus de 10 emplacements, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbures (classe 1, rejet < 5mg/l, sans by-pass) est exigée pour les évacuations d'eaux pluviales avant rejet dans le réseau, en plus de la rétention requise. Cette disposition ne s'applique pas lorsque le projet prévoit des modalités alternatives de traitement des eaux de ruissellement.

Réseaux secs :

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

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.

- **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

- **Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies**

Cas général : Si le plan de zonage ne mentionne aucune distance de recul, les constructions devront respecter une distance minimale égale à leur demi hauteur sans être inférieure à 5m.

Exceptions :

- Lorsqu'une construction existante ne respecte pas ce recul, l'extension pourra se faire dans le prolongement de l'existant ou en surélévation si la hauteur totale n'excède pas 7m,
- Peuvent s'implanter dans la marge de recul :
 - Les constructions d'une emprise inférieure à 40m² et d'une hauteur inférieure à 4m sous réserve d'un lien fonctionnel avec la proximité des accès (local de contrôle d'accès, local vélo, local technique),
 - Les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable,
 - Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Cas 1 : Si la parcelle mitoyenne est incluse dans la zone à vocation d'activité, les constructions pourront s'implanter soit sur la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 7m, soit à une distance minimale égale à leur demi hauteur sans être inférieure à 4m.

Cas 2 : Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone autre que celle à vocation économique, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 6m.

Exceptions :

Le recul pourra être réduit à 3m pour les constructions suivantes n'excédant pas 4m de hauteur :

- Les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable,
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 8 : Implantation des constructions sur une même propriété**

2 constructions non contigües ne peuvent être édifiées à une distance inférieure à 4m.

- **Article 9 : Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Les dispositifs produisant de l'énergie renouvelable installés au sol ne sont pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol.

- **Article 10 : Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Lorsque le projet est situé en zone couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondations, la hauteur peut être mesurée à partir de la cote de mise hors d'eau.

La hauteur des constructions est limitée à 20m.

Cette hauteur pourra être portée à 40m :

- en fonction d'impératifs liés aux locaux de production ou de stockage industriels sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère de la zone et d'être limité à 2500m² d'emprise d'un seul tenant,
- pour les éléments de superstructure (cheminée, antenne...),
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Article 12 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

- **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Se reporter aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Article 14 : coefficient d'occupation du sol (Sans objet).**

- **Article 15 : Obligations en matière de performance environnementale**

Un coefficient de performance environnementale minimal est imposé en fonction des caractéristiques de l'opération. Il cumule des dispositifs ayant pour vocation la promotion des espaces verts et du végétal en général, la gestion intégrée des eaux pluviales et des critères de performance énergétique.

Ce coefficient est calculé par type de surface à l'échelle de l'unité foncière incluse dans la zone à vocation d'activité (U ou AU) selon la formule suivante :

$$\text{CPE} = \text{Surface à valeur environnementale} / \text{Surface de l'unité foncière}$$

Ce coefficient peut être calculé à l'échelle de plusieurs unités foncières dès lors que les dispositifs mis en œuvre sont conçus dans une démarche de mutualisation.

Les coefficients à atteindre sont déclinés de la manière suivante :

TYPE DE SITUATION	Objectif fixé
Nouveau projet sur parcelle vierge	CPE ≥ 20% Dont au moins 10% de pleine terre
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE ≥ 15%</i>	CPE ≥ 20%
Extension ou aménagement d'un site déjà occupé <i>L'existant dispose d'un CPE < 15%</i>	CPE ≥ 15%

Modalités de calcul du coefficient de performance environnementale et pondération par type de surface :

TYPE DE SURFACE	RATIO
<p>Espaces verts de pleine terre</p> <p><i>Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (noues, bassins).</i></p>	1
<p>Espaces verts sur dalle d'une épaisseur > 50cm</p> <p><i>Il s'agit de terrasse ou toiture végétalisée dont l'épaisseur de terre est au moins égale à 50cm.</i></p>	0,7
<p>Espaces verts sur dalle d'une épaisseur < 50cm</p> <p><i>Il s'agit de terrasse ou toiture végétalisée dont l'épaisseur de terre est comprise entre 20cm et 50cm, en dessous de 20cm le dispositif n'est pas comptabilisé.</i></p>	0,5
<p>Surface végétalisée verticale autonome en eau</p> <p><i>Réalisation de bordures en terre ou de dispositifs assurant la croissance des plantes le long d'une surface verticale (Exemples : Mur végétalisé à partir du sol, mur végétalisé à partir de dispositif implanté sur le mur vertical, mur de soutènement permettant le développement des végétaux). La surface prise en compte dans le calcul du CPE est la surface verticale concernée par la végétalisation (façade totale ou partielle, mur pignon,...).</i></p>	0,3
<p>Surfaces semi perméables</p> <p><i>Revêtement perméable pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé. (Exemples : graviers, dallage de bois, pierres de treillis de pelouse, stabilisé ou terre armée, pavés drainant ou à joints engazonnés, bande de roulement.)</i></p> <p><i>En cas d'utilisation de produits commerciaux pouvant justifier d'un coefficient de perméabilité, ce dernier peut être repris dans le calcul du CPE à condition que la mise en œuvre corresponde aux préconisations du fournisseur.</i></p>	0,5
<p>Surfaces imperméables faisant l'objet d'une récupération des eaux de pluie</p> <p><i>S'applique aux surfaces faisant l'objet d'une collecte des eaux pluviales qu'il s'agisse de récupération en toiture ou en ruissellement sur des revêtements de sol imperméables. Ces surfaces ne sont pas comptabilisées en cas de toiture végétalisée.</i></p>	0,3
<p>Surfaces dédiées à la performance énergétique</p> <p><i>Ces surfaces peuvent comptabiliser les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture ou bien en ombrières disposées sur les aires de stationnement.</i></p> <p><i>Peuvent également rentrer en compte les surfaces de plancher des constructions respectant les critères énoncés par l'Arrêté du 12 octobre 2016 relatif aux conditions à remplir pour bénéficier du dépassement des règles de constructibilité prévu au 3° de l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme.</i></p>	0,3
<p>Plantations d'arbustes / haies</p> <p><i>La conversion en surface s'effectue en considérant une emprise de 2m² pour 1m linéaire de plantation</i></p>	0,5
<p>Plantations d'arbres de haute tige</p> <p><i>La conversion en surface s'effectue en considérant une emprise moyenne de 100m² par individu</i></p>	0,1

Un tableau d'aide au calcul est disponible en annexe 5.

3. PROPOSITION D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Si la conception générale du projet doit bien entendu répondre aux contraintes fonctionnelles et techniques de l'activité, l'approche globale doit également prendre en compte les enjeux liés au site : dans quel environnement le projet s'implante-t-il ? Quelles sont les particularités du terrain, quelles structures paysagères prédominent dans l'environnement proche et plus lointain ? Dans quel tissu urbain le projet s'insère-t-il ?

En prenant en considération l'environnement existant, les choix d'implantation doivent permettre de :

- Prendre en compte l'exposition solaire, les vents dominants l'écoulement naturel des eaux et anticiper les aléas climatiques,
- Respecter la topographie du site et limiter les mouvements de terrain (déblais / remblais),
- Mettre en valeur les structures végétales et paysagères existantes
- Soigner les limites du projet, gérer les transitions,
- Articuler le projet dans l'environnement urbain existant : rapport de volumétrie, lisibilité des fonctions et d'accès au site,
- Prendre en compte l'évolution du projet dans le temps : quelles possibilités d'extension, de mutation ? Quelle réversibilité des aménagements ?

PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

En s'appuyant sur les caractéristiques propres du site et en respectant le coefficient de performance environnementale fixé au règlement, le projet devra intégrer les objectifs suivants :

- **Limiter l'artificialisation des sols** aux espaces strictement nécessaires à la fonctionnalité du projet,
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales** dans le projet d'aménagement en se reportant à la notice conseil du service assainissement de Vichy Communauté,
- Préserver au maximum les structures végétales existantes constituant un support de biodiversité et concevoir les aménagements dans l'objectif de **renforcer les fonctionnalités écologiques du site** (renfort des réseaux de haies, plantation de bosquets, continuités de milieux humides...)
- **Favoriser la réduction des phénomènes d'ilots de chaleur** en prévoyant des plantations susceptibles d'atténuer l'emménagement du rayonnement solaire (création de zones ombragées aux abords des revêtements de voirie, masque sur les façades des bâtiments...)
- **Tendre vers la performance environnementale des constructions**, autonomie énergétique (faible consommation et production d'énergie verte), autonomie en eau (utilisation des eaux de pluies éventuellement stockées, limitation des besoins), utilisation de matériaux bas carbone.

AMENAGEMENT DES ABORDS

- **Traitement des marges de recul par rapport aux voies :**

Ces espaces situés entre les voies et les constructions constituent la « vitrine » de la zone à vocation économique. Des aménagements paysagers y sont donc attendus : espaces verts d'agrément ou noues de récupération des eaux de pluie, et plantations variées susceptibles de lutter contre les phénomènes d'îlots de chaleur.

- **Traitement des limites séparatives :**

Lorsque la limite jouxte une zone différente de la zone à vocation économique (zones résidentielles, naturelles, agricoles), la marge de recul imposée par le règlement doit être aménagée dans l'objectif de créer un écran végétalisé apte à assurer les transitions entre les différents usages. Seront toutefois évitées les haies denses et monospécifiques d'essences persistantes (type Tuya) au profit d'une composition hétérogène mêlant strate arbustive et arbres de moyenne tige.

Lorsque la limite séparative est située au sein de la zone à vocation économique, la prise en compte des aménagements situés en mitoyenneté est attendue (dispositifs coupe-feu en cas d'implantation des constructions sur limite / aménagements d'espaces verts concordants avec ceux du lot voisin...). La réalisation d'aménagements mutualisés peut également constituer une bonne opportunité sur ces espaces notamment en ce qui concerne les dispositifs de rétention des eaux de pluie à ciel ouvert (noues ou bassin).

- **Aires de stationnement :**

Les aires de stationnement renforcent rarement la qualité urbaine des zones d'activité. Il est donc préférable de les implanter à l'arrière des constructions. A défaut, un aménagement perpendiculaire à l'espace public permet d'éviter le front de voitures en premier plan.

Les espaces dédiés au stationnement des véhicules devront être conçus de manière à limiter l'imperméabilisation des sols.

- **Aires de stockage :**

Les aires de stockage doivent être intégrées dans la conception d'ensemble du bâtiment afin de ne pas être visible depuis le domaine public ou depuis le domaine privé non situé en zone d'activité économique.

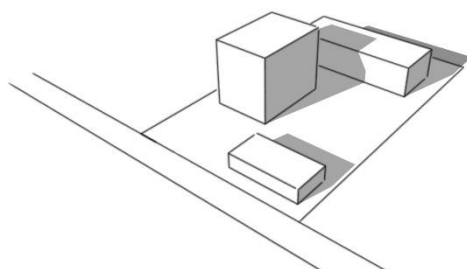
Cas des sites déjà occupés :

Dans le cas d'un site déjà bâti et aménagé qui ne respecte pas les orientations ci-dessus, le projet doit être l'opportunité d'améliorer la situation pour tendre vers les prescriptions énoncées.

VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

• Principes généraux :

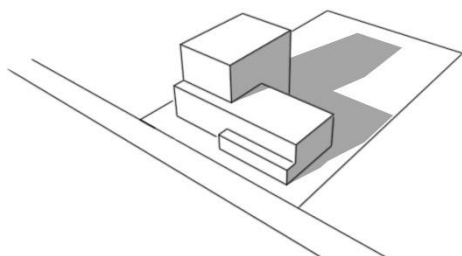
La volumétrie des constructions ne doit pas se contenter de répondre au besoin logistique de l'activité. L'implantation de monoblocs ou la juxtaposition de volumes de différentes échelles sans composition et sans mise en lien ni entre eux, ni avec des structures végétales n'est pas souhaité.



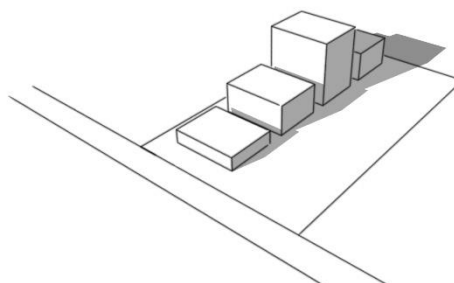
Implantation sans ordre, à éviter

Le projet pourra s'appuyer sur les principes de composition suivants :

- Un volume unique mais structuré : Agglomérer les unités correspondant aux différents usages afin d'obtenir un objet unique mais composé de volumes variés,
- Plusieurs volumes dont les gabarits se font écho : Implantation d'unités régulières où les pleins et les vides s'enchainent dans un rythme régulier, les structures végétales pouvant constituer le fil conducteur.



Un volume unique mais déstructuré



Plusieurs volumes de gabarit cohérent (base identique)

• Cas particulier des bâtiments de grande hauteur :

L'évolution des usages en secteur à vocation économique tend vers un déploiement de constructions contraintes par des processus techniques exigeant des grandes hauteurs. Si la verticalité des constructions présente l'avantage de limiter d'autant l'artificialisation des sols, leur visibilité dans le grand paysage et les ruptures d'échelle qu'elles peuvent provoquer doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Lorsque le projet, pour des raisons techniques, fait appel à des constructions de grande hauteur, la conception générale et l'implantation bâtie devra faire l'objet d'une notice paysagère renforcée présentant les perceptions du projet dans le grand paysage et depuis le domaine public plus proche.

La conception générale du projet doit garantir d'une approche visuelle graduée, c'est-à-dire que les différents plans (du 1^{er} plan à l'arrière-plan) marquent une transition qui pourra se traduire soit par l'implantation de volumes bâtis en crescendo, soit par l'aménagement de masses végétales permettant une mise à distance de la construction de grande hauteur.

Cas des sites déjà occupés :

Dans le cas de projet d'extension, le nouveau volume doit composer avec l'existant. Si le projet n'est pas dans la continuité de l'existant, le gabarit doit trouver un rappel avec les constructions déjà présentes sur le site (hauteur, largeur ou proportion).

TRAITEMENT DES FAÇADES

Les teintes des façades doivent permettre une insertion discrète dans le milieu environnant. Les matériaux naturels et locaux restent les meilleurs garants d'une insertion harmonieuse (bois, terre, pierre). Lorsque le projet fait appel à des matériaux industriels, les couleurs choisies devront faire écho au milieu environnant. Ainsi les teintes saturées doivent être proscrites.

D'autre part la perception du bâti et son rapport au premier et à l'arrière-plan doivent être pris en compte (teinte sombre lorsque le bâti est en lien étroit avec le sol et la végétation / teinte plus claire lorsque le bâti dialogue avec le ciel).

Des teintes plus contrastées peuvent être autorisées pour marquer des éléments ponctuels de la façade (encadrement d'ouverture, menuiseries, auvent, zone d'entrée) dès lors que la composition architecturale présente une cohérence et que la sobriété globale du bâtiment n'est pas remise en cause.

Le dessin des façades arrière et/ou « techniques » peut être simple mais doit préserver la cohérence de la composition architecturale globale.

TRAITEMENT DES LIMITES ET CLOTURES

Les limites du terrain sur lequel s'implante le projet doivent faire l'objet d'une réflexion globale au même titre que les aménagements et constructions supports de l'activité. Ces limites doivent favoriser la transition entre les différents espaces. A ce titre elles constituent une opportunité pour le maintien ou la création de corridors écologiques (haies arbustives, espaces boisés, noues ou bassins plantés...).

Les clôtures restent une option mais leur implantation sur la limite de propriété n'est pas la solution à privilégier. En effet, la nécessité de sécuriser l'accès au site peu souvent s'envisager à l'échelle de l'activité et non de la propriété foncière. Ainsi, en concentrant la clôture du site aux espaces strictement nécessaires, le projet s'affranchit des surcoûts liés à des linéaires

très importants et permet de conserver des espaces de libre circulation pour la faune, renforçant ainsi les principes attendus en matière d'amélioration de la biodiversité.

VEGETALISATION DES ESPACES LIBRES

Afin de favoriser la performance environnementale du projet, les espaces libres de pleine terre devront être plantés. Cependant le choix des plantations et la composition d'ensemble doivent garantir la fonctionnalité de ces espaces verts à savoir leur capacité à filtrer les sols, à favoriser le maintien de la biodiversité et/ou à limiter les îlots de chaleur.

Les essences locales et adaptées au milieu du Val d'Allier seront donc privilégiées.

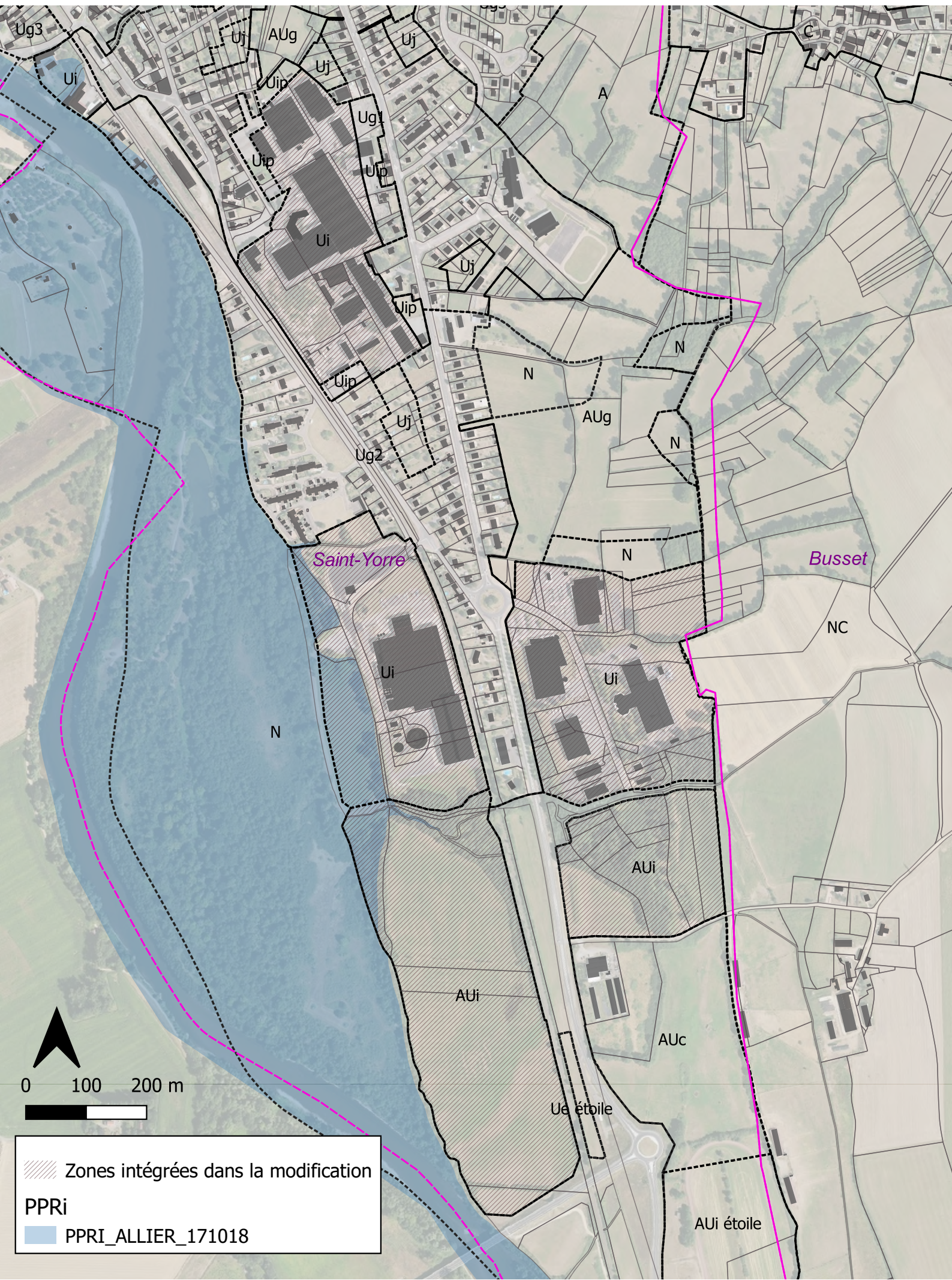
La liste ci-après peut constituer une ressource :

Arbres de haut jet	Érable - Chêne pédonculé - Charme - Frêne - Noyer - Châtaignier - Merisier - Poirier - Sorbier
Arbustes	Noisetier - Prunelier - Aubépine - Cornouiller sanguin - Lilas commun - Charmille - Fusain - Sureau - Viorne lantane - Viorne obier - Églantier - Chèvrefeuille des haies - Clématite des haies - Troène commun - Houx - Amélanchier - Érable champêtre
Strate herbacée	Fétuque - Prêle - Mauve - Vesce - Achillée - Coquelicots - Bleuets - Pissenlits - Bourse à pasteur - Géranium robert

IV. ANNEXES

1. ANNEXE1 : PLANS DE ZONAGE EN VIGUEUR

PLAN DE ZONAGE PLU EN VIGUEUR - SAINT YORRE SECTEUR SUD

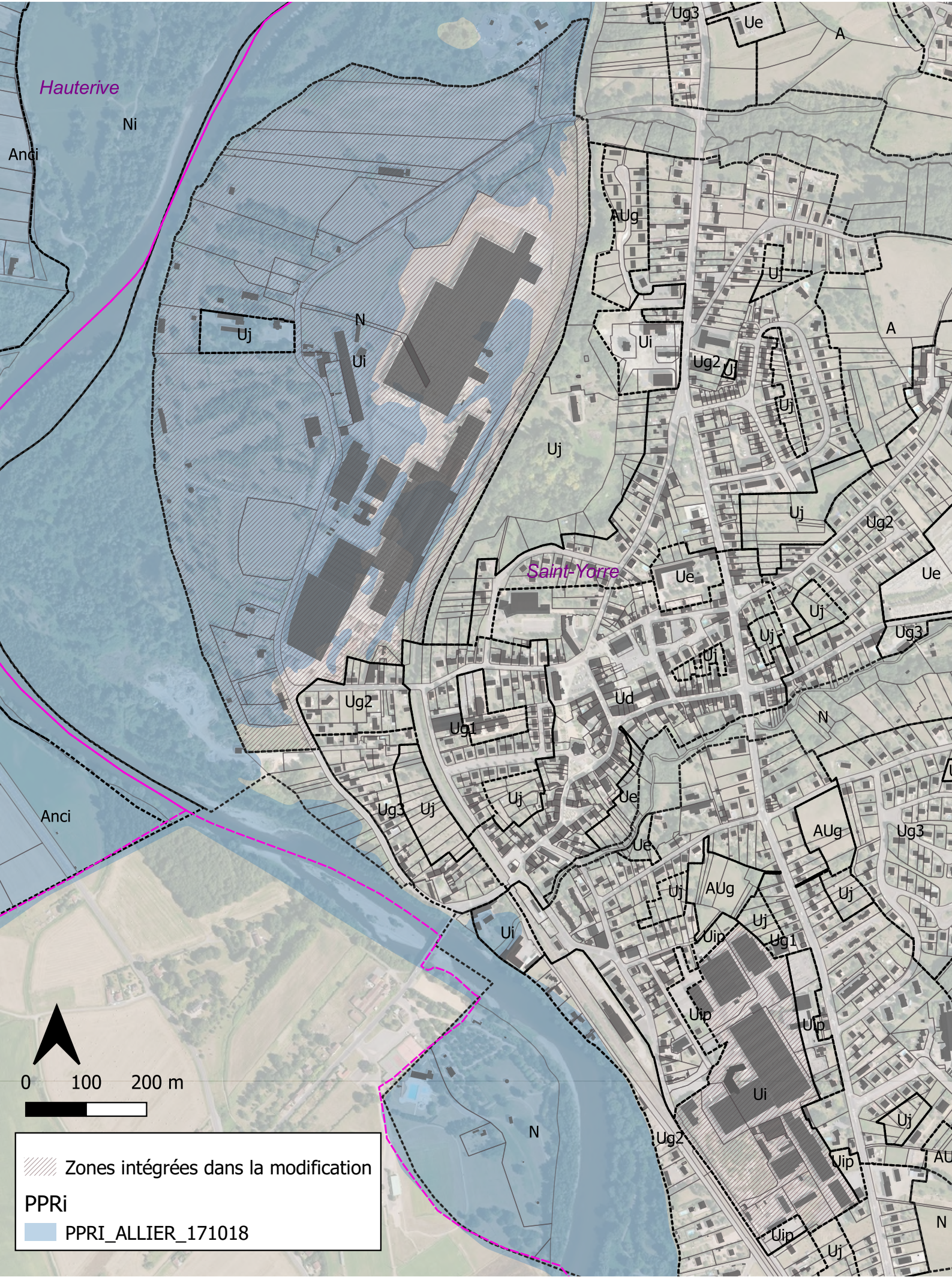


/// Zones intégrées dans la modification

PPRi

PPRI_ALLIER_171018

PLAN DE ZONAGE PLU EN VIGUEUR - SAINT YORRE SECTEUR NORD

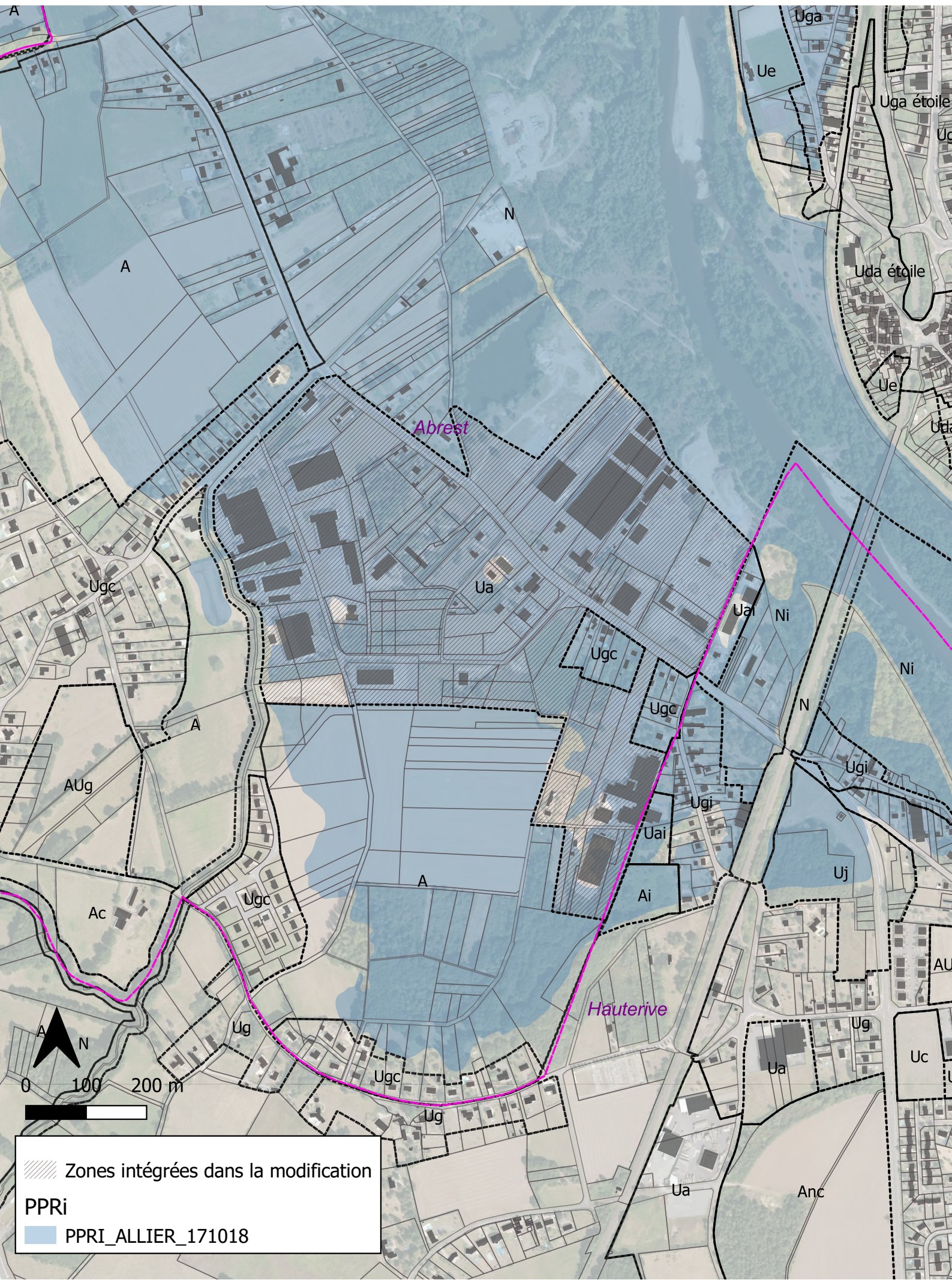


/// Zones intégrées dans la modification

PPRi

PPRI_ALLIER_171018

PLAN DE ZONAGE PLU EN VIGUEUR - ABREST (La Tour)

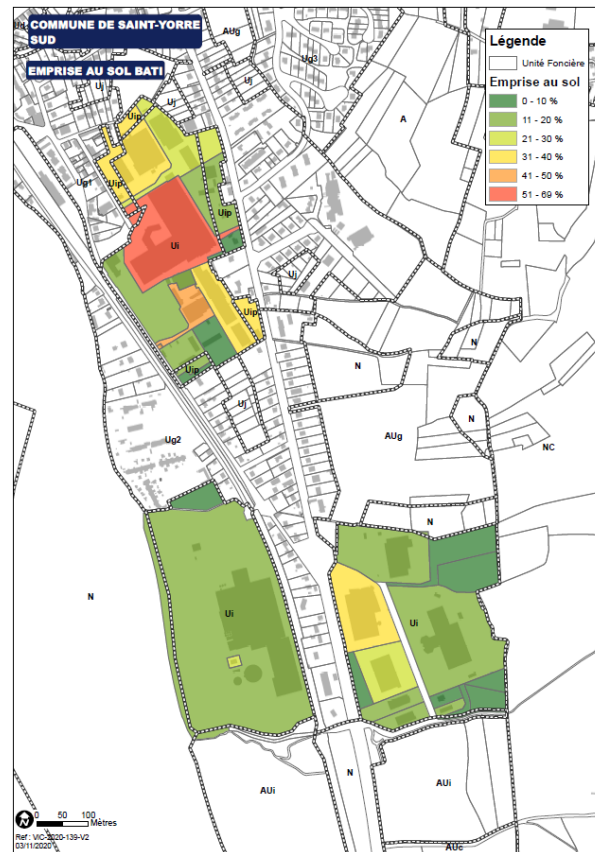
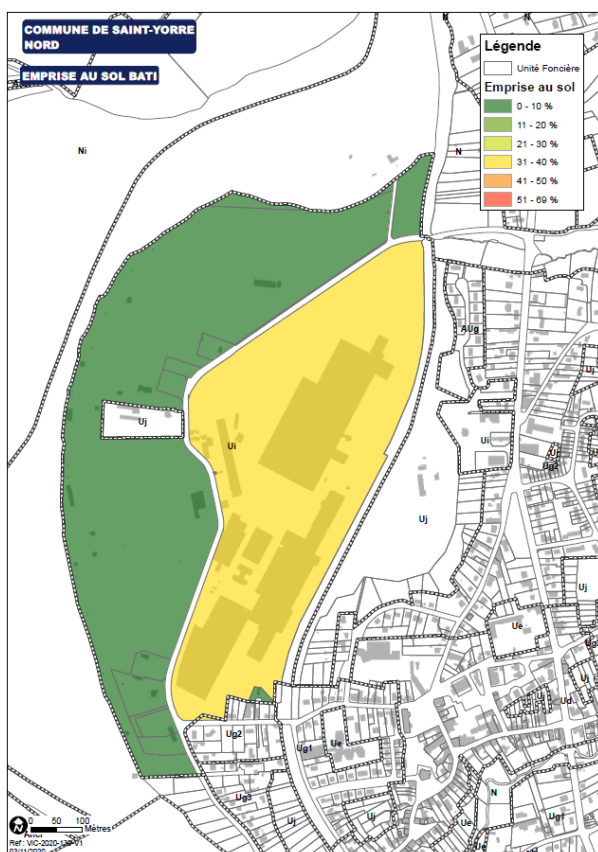
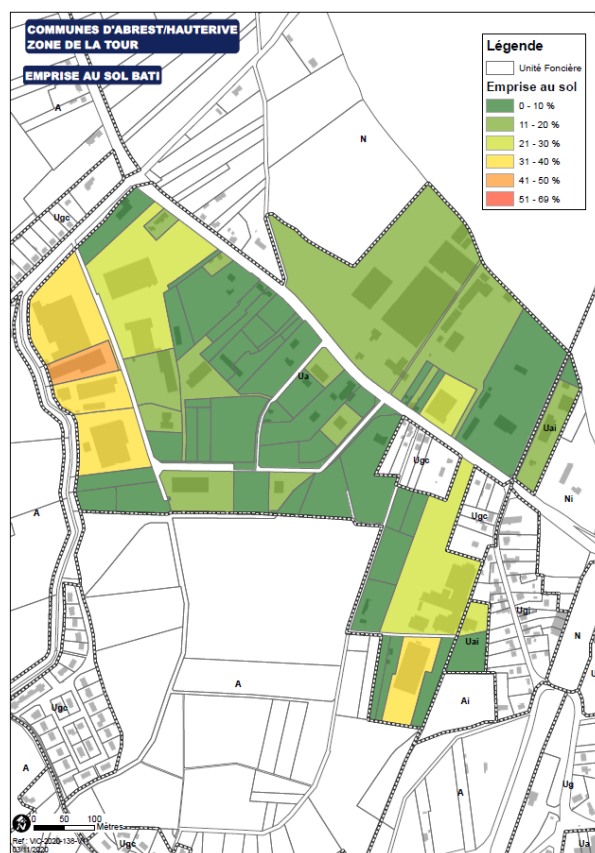


PLAN DE ZONAGE PLU EN VIGUEUR

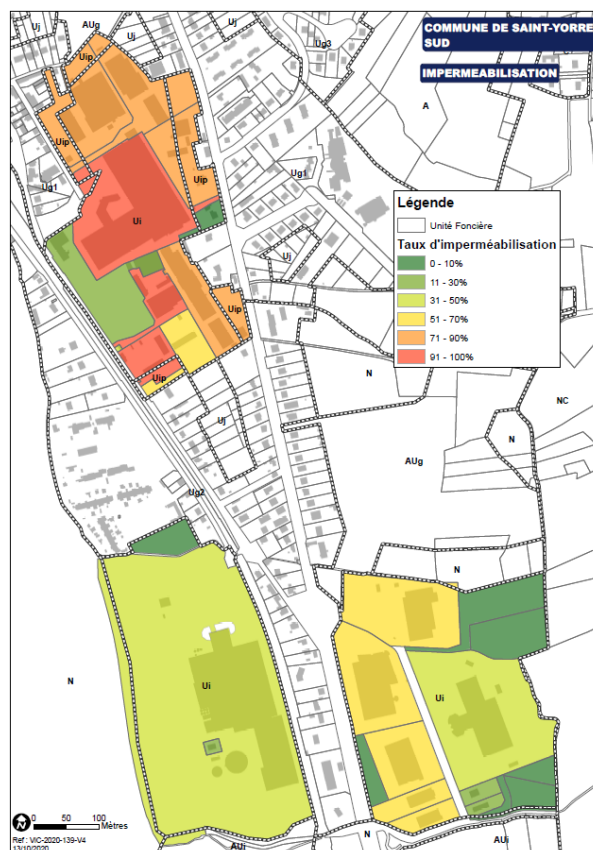
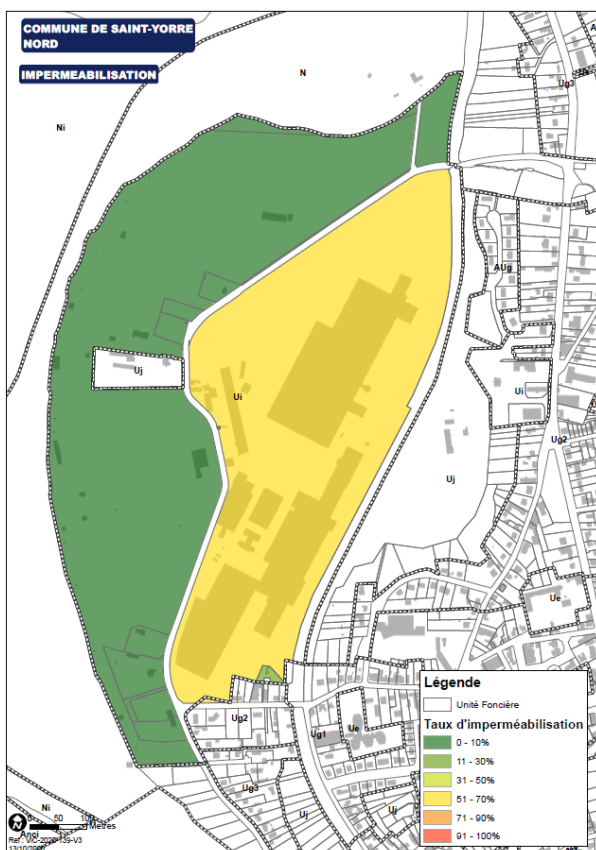
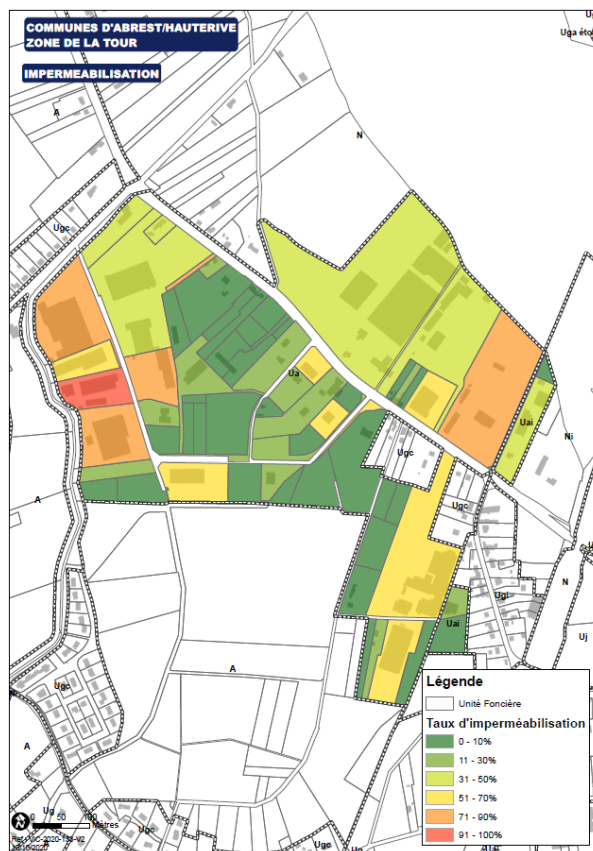
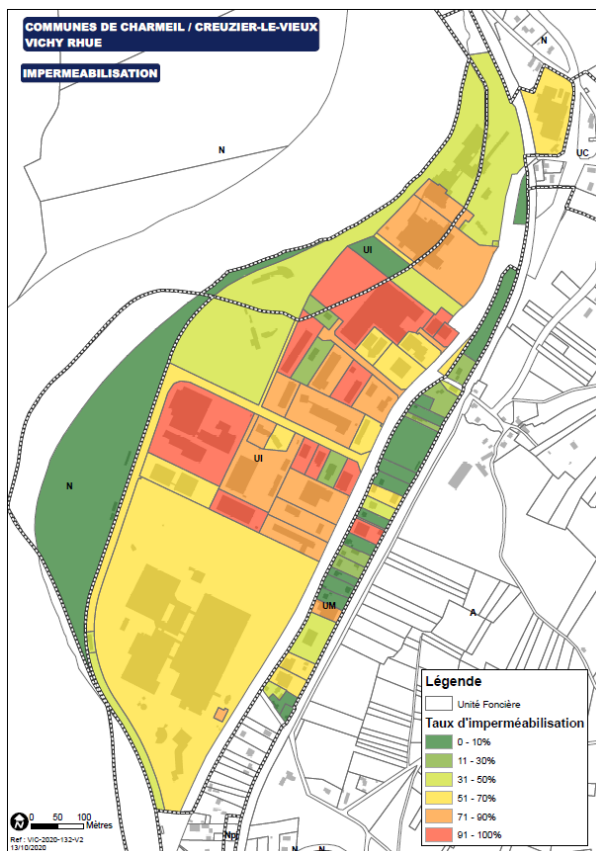
Charmeil/Creuzier-le-Vieux (Vichy Rhue)



2. ANNEXE 2 : PLANS D'ANALYSE DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL EXISTANTS




3. ANNEXE 3 : PLANS D'ANALYSE DES TAUX D'ARTIFICIALISATION DU SOL EXISTANTS



4. ANNEXE 4 : ETUDE DE CAS POUR LA DEFINITION DU COEFFICIENT DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

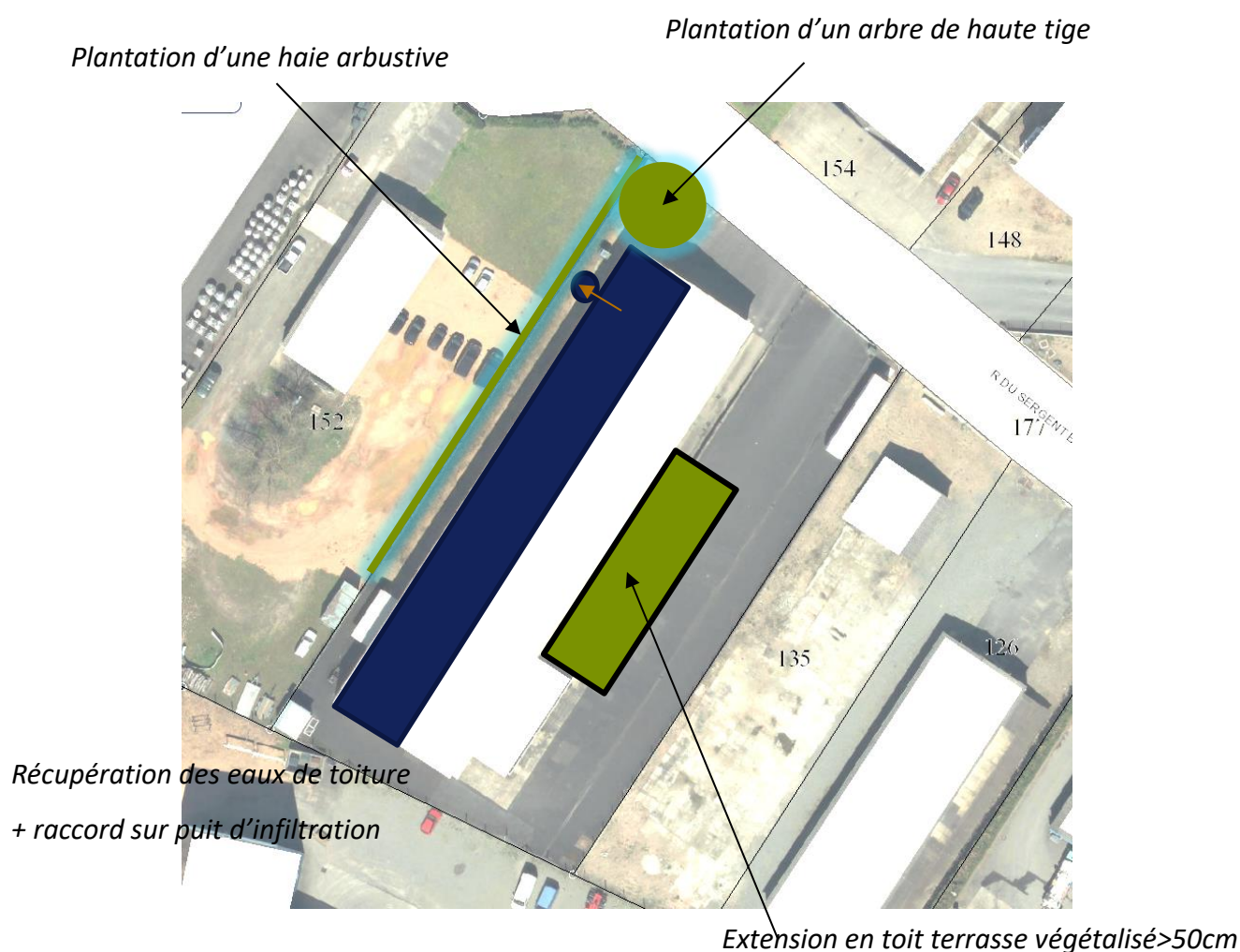
• Cas n°1: Entreprise Soremat Vichy Rhue:

- L'existant est conforme aux règles d'emprise au sol CES<60% mais non conforme aux règles de qualité environnementale: CBS<20% - PLT<10%
- Le projet prévoit une extension du bâtiment dans le respect du CES

Simulation N°1 : Entreprise SOREMAT Vichy Rhue		
	EXISTANT	
	Unité foncière	4285 m²
	Surfaces bâties existantes	1763 m²
	CES	41 %
	Surface imperméabilisée	3865 m²
	Coefficient d'imperméabilisation	90 %
	CBS existant	4,9 %
	PROJET	
	Extension bâti	250 m²
	CES Projet	47 %
	CBS projet	4,9 %

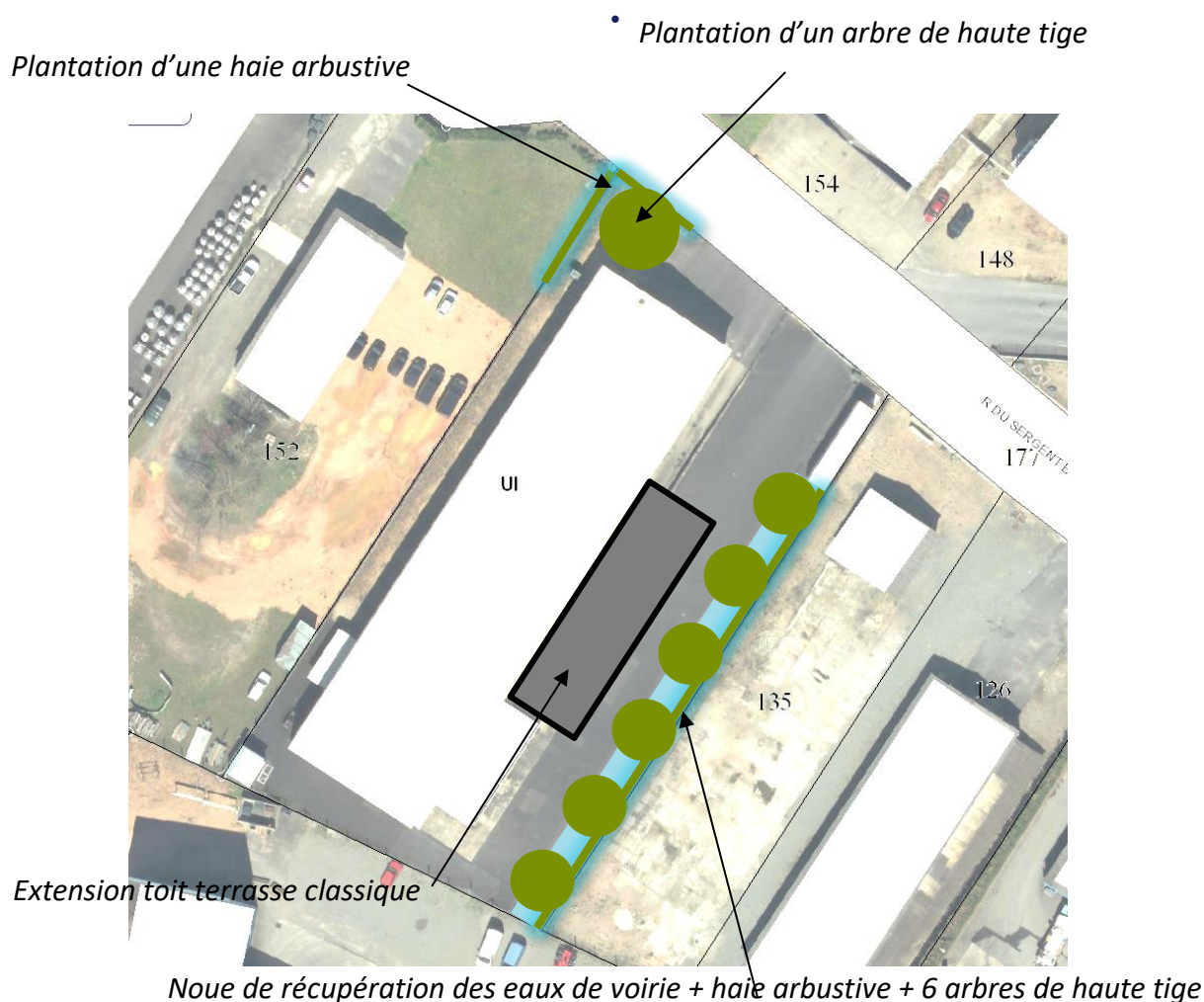
CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE			
Surface de l'unité foncière	4285 m²		
TYPE DE SURFACE	Quantité (m² ou unité)	Facteur de pondération	Surface éco-aménagée
Espace vert de pleine terre (noues, bassin, espaces verts)	m²	1	0 m²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) > 50cm	m²	0,7	0 m²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) < 50cm	m²	0,5	0 m²
Surface semi-perméables (chaussée drainante, sablé, pavés non jointés...)	420 m²	0,5	210 m²
Surface verticale végétalisée autonome en eau (mur végétal)	m²	0,3	0 m²
Récupération des eaux de toiture et traitement par infiltration (puits perdus, bassin...)	m²	0,3	0 m²
Plantation de strate arbustive	m²	0,7	0 m²
Arbre de moyenne ou haute tige	u	7	0 m²
Surface éco-aménagée total			210 m²
Coefficient de biotope (%)			4,9 %

• **Objectif CBS 15% / Solution N°1:**



CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE			
Surface de l'unité foncière	4285 m ²		
TYPE DE SURFACE	Quantité (m ² ou unité)	Facteur de pondération	Surface éco-aménagée
Espace vert de pleine terre (noues, bassin, espaces verts)	m ²	1	0 m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) > 50cm	250 m ²	0,7	175 m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) < 50cm	m ²	0,5	0 m ²
Surface semi-perméables (chaussée drainante, sablé, pavés non jointés...)	420 m ²	0,5	210 m ²
Surface verticale végétalisée autonome en eau (mur végétal)	m ²	0,3	0 m ²
Récupération des eaux de toiture et traitement par infiltration (puits perdu, bassin...)	797 m ²	0,3	239,1 m ²
Plantation de strate arbustive	50 m ²	0,5	25 m ²
Arbre de moyenne ou haute tige	1 u	7	7 m ²
Surface éco-aménagée total			656,1 m²
Coefficient de biotope (%)			15,3 %

• **Objectif CBS 15% / Solution N°2:**



CALCUL DU COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE			
Surface de l'unité foncière	4285 m ²		
TYPE DE SURFACE	Quantité (m ² ou unité)	Facteur de pondération	Surface éco-aménagée
Espace vert de pleine terre (noues, bassin, espaces verts)	350 m ²	1	350 m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) > 50cm	m ²	0,7	0 m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) < 50cm	m ²	0,5	0 m ²
Surface semi-perméables (chaussée drainante, sablé, pavés non jointés...)	420 m ²	0,5	210 m ²
Surface verticale végétalisée autonome en eau (mur végétal)	m ²	0,3	0 m ²
Récupération des eaux de toiture et traitement par infiltration (puit perdu, bassin...)	m ²	0,3	0 m ²
Plantation de strate arbustive	80 m ²	0,5	40 m ²
Arbre de moyenne ou haute tige	7 u	7	49 m ²
Surface éco-aménagée total			649 m ²
Coefficient de biotope (%)			15,1 %

5. ANNEXE 5: TABLEAU D'AIDE AU CALCUL DU COEFFICIENT DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE

Le tableau suivant constitue un guide pour calculer le coefficient de performance environnementale de chaque projet. Il est disponible en version « tableau de calcul » permettant de calculer automatiquement le CPE en renseignant les surfaces de l'unité foncière et de chaque dispositif de performance environnementale existant ou prévu par le projet.

CALCUL DU COEFFICIENT DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE PAR SURFACE				
Surface de l'unité foncière	<i>A renseigner</i> m ²			
TYPE DE SURFACE	Quantité (m ² ou unité)		Facteur de pondération	Surface éco-aménagée
Espace vert de pleine terre (noues, bassin, espaces verts)	<i>A renseigner</i>	m ²	1	m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) > 50cm	<i>A renseigner</i>	m ²	0,7	m ²
Espace vert sur dalle (terrasse ou toiture) < 50cm	<i>A renseigner</i>	m ²	0,5	m ²
Surface semi-perméables (chaussée drainante, sablé, pavés non jointés...)	<i>A renseigner</i>	m ²	0,5	m ²
Surface verticale végétalisée autonome en eau (mur végétal)	<i>A renseigner</i>	m ²	0,3	m ²
Surface faisant l'objet d'une récupération des eaux de pluie avec traitement par infiltration	<i>A renseigner</i>	m ²	0,3	m ²
Surface dédiée à la performance énergétique	<i>A renseigner</i>	m ²	0,3	m ²
Plantation de strate arbustive	<i>A renseigner</i> m	2 m ²	0,5	m ²
Arbre de moyenne ou haute tige	<i>A renseigner</i> u	100 m ²	0,1	m ²
Surfaces performantes totales				m ²
Coefficient de performance environnementale (%)				%

6. ANNEXE 6: NOTICE CONSEIL POUR UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES – SERVICE ASSAINISSEMENT DE VICHY COMMUNAUTE

INTÉGRER LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DANS UN PROJET D'AMÉNAGEMENT

Questions - Réponses



VICHYCOMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

La gestion intégrée des eaux pluviales, qu'est-ce que c'est ?	p.2
La gestion intégrée des eaux pluviales, pourquoi ?	p.2
Pour prévenir les débordements de réseaux	p.2
Pour préserver la qualité de l'eau et les usages	p.2
Pour maîtriser les dépenses	p.3
Pour un aménagement durable du territoire	p.3
La gestion intégrée des eaux pluviales, comment ?	p.4
En connaissant son sol	p.4
En gérant la pluie là où elle tombe	p.4
Revêtements de sol perméables	p.4
Noues et fosses	p.5
Tranchées	p.6
Puits d'infiltration	p.6
Toitures stockantes	p.7
Structures stockantes	p.7
Bassins à ciel ouvert	p.8
En réduisant les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel	p.8
La gestion intégrée des eaux pluviales, quand ?	p.9
Quand j'étudie mon projet	p.9
Quand je modifie l'existant	p.10
Quand je présente des documents d'urbanisme	p.10
Pendant toute la vie de l'ouvrage	p.10

LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES, QU'EST-CE QUE C'EST ?

La gestion intégrée, également appelée gestion à la source ou gestion alternative des eaux pluviales, est un type de gestion des eaux pluviales multi-objectifs qui vise à maîtriser localement le ruissellement en stockant et en infiltrant l'eau pluviale au plus près de son point de chute.

LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES, POUR QUOI ?

Pour prévenir les débordements de réseaux

Expansion urbaine, imperméabilisation croissante, les réseaux de notre territoire débordent.

Pour répondre à cet enjeu dans des conditions économiques acceptables, nous devons innover et déployer une double approche :

- curative : via la mise en place d'ouvrages de stockage ou d'infiltration intégrés aux aménagements existants ;
- préventive : en intégrant la gestion des eaux pluviales aux nouveaux projets d'aménagement



Pour préserver la qualité de l'eau et les usages

Les eaux pluviales peuvent transporter des matières en suspension, métaux et hydrocarbures issus du lessivage des voiries, ou, mélangées aux eaux usées dans les réseaux unitaires, des matières organiques. Autant de polluants susceptibles de se déverser dans le milieu naturel lors de fortes pluies et de dégrader la qualité de l'eau.

En diminuant les volumes rejetés au réseau et en régulant les flux, la gestion intégrée des eaux pluviales permet une réduction des déversements d'eaux. En outre, les techniques alternatives favorisent la décantation des polluants véhiculés par les eaux pluviales et leur dégradation par phytoremédiation.

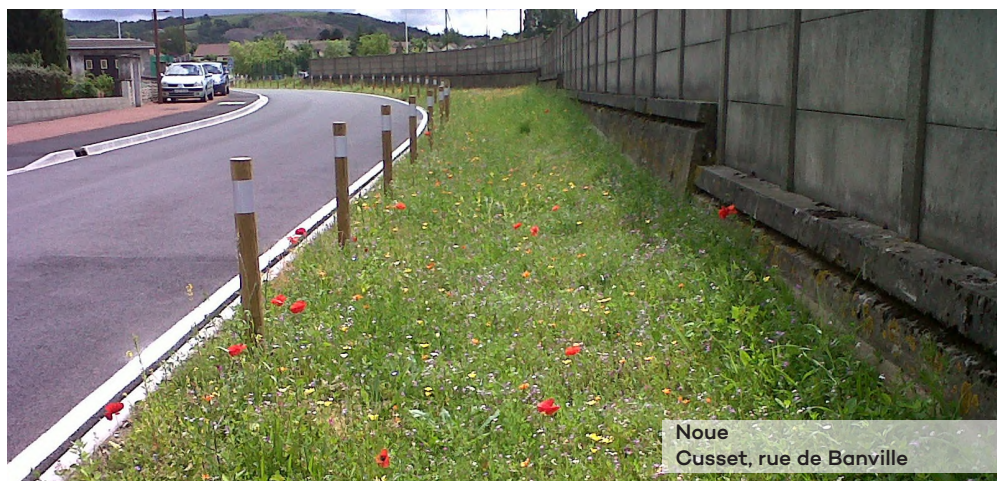


Pour maîtriser les dépenses

La gestion intégrée des eaux pluviales permet de réaliser des économies par rapport aux solutions de l'assainissement traditionnel. Elle évite l'installation d'importants linéaires de canalisations et permet de remplacer des bassins coûteux (jusqu'à 1 000 € du m³ stocké) par des espaces assurant eux-mêmes la fonction de stockage (parkings, voiries, espaces verts...).

Pour un aménagement durable du territoire

Face à l'augmentation des surfaces imperméabilisées et à la saturation des réseaux, la gestion alternative au « tout-tuyau » est une solution crédible et durable.



LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES, COMMENT ?

En connaissant son sol

La solution de gestion des eaux pluviales la plus durable et intéressante économiquement est l'infiltration.

La connaissance de la perméabilité de votre sol vous permettra de concevoir votre projet en favorisant l'infiltration, ce qui limitera la taille des ouvrages à réaliser et entretenir.

Attention : un sol pollué devra faire l'objet d'une attention particulière, et ne sera peut-être pas propice à l'infiltration, qui pourrait avoir pour effet d'accentuer la migration des micropolluants vers les nappes d'eaux souterraines !



Test de perméabilité
Cusset, Route de Charmeil

En gérant la pluie là où elle tombe

La gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source », vise d'une part à maîtriser localement le ruissellement, plutôt que de reporter le problème à l'aval, et d'autre part à réduire les coûts de transport et d'évacuation des eaux pluviales.

Un panel de solutions, dites techniques alternatives, permet de gérer la pluie au plus près de là où elle tombe.

REVÊTEMENTS DE SOL PERMÉABLES

Les revêtements de sol perméables sont constitués de matériaux formant une couche poreuse, soit par leur structure propre, soit par leur mode d'assemblage. Ils permettent de réaliser des aires de foulées stabilisées, hors eau, praticables par les piétons et les véhicules et favorisent l'infiltration des eaux pluviales vers le sol sous-jacent, ainsi que l'évapotranspiration (en présence de végétation) et le ralentissement de l'eau de ruissellement excédentaire.

Les revêtements perméables sont choisis en fonction de leur utilisation (voiture, piéton, accessibilité PMR, passage fréquent ou non). On peut aussi classer ces derniers, en fonction des charges qu'ils supportent :

Faibles charges : chemins piétons, cours, terrasses, etc. ;

Tous les types de revêtement conviennent d'un point de vue technique. Néanmoins, on favorise la mise en place de graviers qui permettent un développement plus important de la végétation notamment aux endroits de passage plus réduits.

Sollicitations importantes : voies de circulations pour véhicules, chemins et voies carrossables, aires de stationnement, parkings, etc.

- recours à un dallage ou un béton (enrobé) perméable ;
- les revêtements suivants peuvent aussi être utilisés, sous certaines conditions : systèmes alvéolaires dans le cas de zones à faible passage. Les graviers assurent une portance suffisante pour autant qu'ils soient correctement calibrés (taux de fines suffisant pour assurer le compactage mais pas trop important pour éviter qu'elles ne soient emportées par les eaux pluviales) ;

Sollicitations très importantes : trafic lourd de type camions : on évite le recours à des revêtements perméables.

NOUES ET FOSSES



Noue
Cusset, lycée Albert Londres



Cours pavée
Vichy, École Georges Méchin

Les fossés et les noues permettent de collecter l'eau de pluie, par des canalisations ou par ruissellement en ralentissant leur écoulement. L'eau est stockée, puis évacuée par infiltration dans le sol ou vers un exutoire à un débit régulé (réseau de collecte, cours d'eau...).

TRANCHÉES

Ce sont des ouvrages linéaires et superficiels remplis de matériaux poreux tels que du gravier ou des galets. L'eau de pluie est collectée par ruissellement ou par des canalisations. Selon le type, les tranchées retiennent l'eau de pluie et l'évacuent vers un exutoire, ou l'infiltrent dans le sol. Ces deux techniques peuvent se combiner.

La tranchée drainante : système de rétention des eaux. L'eau de pluie est évacuée par un drain, selon un débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte, cours d'eau, bassin de rétention/infiltration).

La tranchée infiltrante : système d'infiltration des eaux. L'évacuation de l'eau de pluie se fait par infiltration directe dans le sol.



Tranchée d'infiltration
Cusset, quartier de Presles

PUITS D'INFILTRATION



Puits perdu
Creuzier-le-Vieux, Les Chazeaux

Les puits d'infiltration permettent le stockage temporaire et l'évacuation des eaux pluviales par infiltration dans les couches perméables du sol.

L'eau de pluie est collectée dans une chambre de décantation en amont du puits, par des canalisations ou par ruissellement. Dans la plupart des cas, les puits sont comblés de matériaux poreux qui permettent la filtration de la pollution. Et les parois sont recouvertes de géotextile pour empêcher la migration des fines.

Les puits sont souvent utilisés en complément des techniques de stockage (tranchée drainante, noue et fossé, bassin de rétention) pour assurer leur débit de fuite.

Il y a deux types de puits d'infiltration : le puits comblé, le puits creux.

TOITURES STOCKANTES

Ce sont des toits plats ou légèrement inclinés (pente entre 0,1 et 5 %) avec un parapet en pourtour de toiture qui permet le stockage temporaire des eaux pluviales. L'eau est évacuée à un débit régulé par le biais d'un dispositif de vidange, et par évaporation et absorption (dans le cas d'une toiture végétalisée).

Les toits en pente douce peuvent être aménagés à l'aide de caissons cloisonnant la surface (création de barrages).

Les toitures stockantes peuvent être végétalisées :

- Végétation extensive : mousses, plantes vivaces, sédums.
- Végétation semi-intensive : plantes vivaces, graminées.
- Végétation intensive : gazon, plantes basses, arbustes, arbres...

STRUCTURES STOCKANTES

Les structures réservoirs permettent le stockage temporaire de l'eau de pluie dans un ouvrage souterrain (le corps de la structure). L'eau est ensuite évacuée par infiltration directe dans le sol ou par restitution vers un exutoire (réseau de collecte ou milieu naturel).

Ces ouvrages se situent généralement sous la voirie (rue, parking, trottoir, voie piétonne, etc.).



Bassin enterré
Vichy, Boulevard urbain

BASSINS À CIEL OUVERT

Les bassins à ciel ouvert sont des ouvrages de stockage, de décantation et/ou d'infiltration des eaux pluviales.

Il existe différents types de bassin : les bassins en eau en permanence, les bassins secs qui se vidangent entièrement, les bassins d'infiltration, l'eau s'infiltré dans le sol.

L'eau est évacuée par infiltration dans le sol ou à débit régulé vers un exutoire (réseau de collecte ou cours d'eau).



En réduisant les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel

Pour réduire les volumes et les débits rejetés au réseau et au milieu naturel, plusieurs techniques peuvent être combinées visant à :

- Limiter l'imperméabilisation des sols. C'est l'intérêt par exemple des revêtements poreux ou des parkings non revêtus
- Favoriser l'infiltration
- Mettre en place des ouvrages de stockage / régulation, avec rejet à débit limité au réseau, lorsque l'infiltration n'est pas suffisante ou contrainte.
- Favoriser l'évaporation. La végétalisation des toitures, et des ouvrages en général, participe à cet objectif. Outre son impact sur la diminution des volumes rejetés au réseau, l'évaporation contribue à abaisser la température dans les centres urbains l'été.



Le débit de restitution au réseau ou au milieu naturel doit être de 15 l/sec/ha, avec un maximum de 5 l/sec.*

La hauteur de pluie à prendre en compte pour le calcul du volume de rétention est de 20 l/m². Le volume pourra être moindre si l'infiltration est privilégiée.*

Afin de vous aider à trouver la solution la plus adaptée à votre projet, vous pouvez vous appuyer sur le logiciel Parapluie© (Pour un Aménagement RAisonné Permettant L'Utilisation Intelligente de l'Eau). Parapluie©, c'est :

- un outil gratuit,
- des calculs adaptés à la pluviométrie locale,
- une optimisation des volumes d'eau à stocker (pas de surdimensionnement des ouvrages)
- un panel de solutions adaptées à votre projet et des conseils de réalisation.



www.parapluie-hydro.com

** les valeurs de débit de restitution et de volume de rétention seront susceptibles d'évoluer en fonction du zonage d'eaux pluviales en cours d'élaboration.*

LA GESTION INTÉGRÉE DES EAUX PLUVIALES, QUAND ?

Quand j'étudie mon projet

La gestion de l'eau, si elle est intégrée aux réflexions dès la phase de conception, sera d'autant plus facile à intégrer au projet en maîtrisant les coûts.

Quand je modifie l'existant

Chaque modification de l'aménagement de l'existant doit être l'occasion de s'interroger sur la gestion de l'eau pluviale :

- extension d'un bâtiment : toiture végétalisée ? puits perdu ou espace vert en pied de gouttière ?
- extension d'un parking : gravillonnage ? dallage ? noue ?

Quand je présente des documents d'urbanisme

Dans le cas d'une demande d'autorisation d'urbanisme en vue de construire ou d'aménager un terrain (Certificat d'Urbanisme opérationnel, déclaration préalable de travaux, Permis de construire, Permis d'Aménager), le service instructeur en collaboration avec le service assainissement examine les modalités de traitement des eaux pluviales du projet afin de s'assurer de la conformité des dispositifs proposés avec le règlement d'assainissement.

Pendant toute la vie de l'ouvrage

Vous avez choisi la technique alternative de gestion des eaux pluviales la plus adaptée à votre projet ?

Il s'agit maintenant de veiller au maintien du bon fonctionnement de vos aménagements !

L'entretien doit être préventif :

- tonte raisonnée,
- ramassage des feuilles et éventuels détritiques,
- curage des orifices après les pluies importantes,
- nettoyage des ouvrages de décantation une à deux fois par an,
- curage des drains une fois par an,

Afin de limiter l'entretien curatif, comme le remplacement des massifs filtrants colmatés.

Service Eaux Pluviales et Assainissement

**10, rue de Romainville 03300 CUSSET
04 70 03 58 90
WWW.VICHY-COMMUNAUTE.FR**



VICHYCOMMUNAUTÉ