

LES DISPOSITIONS DU P.L.U EN MATIERE DE REGLEMENT

Les évolutions du règlement par rapport au POS tiennent compte des modifications apportées par la loi SRU, des possibilités offertes par les textes du Grenelle de l'environnement et des objectifs retenus au PADD.

LES ZONES URBAINES.

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	Cos
UC	<p>La zone UC correspond aux quartiers entourant les faubourgs. Elle est limitée au Sud, au Nord et à l'Ouest par les boulevards de ceinture. Elle traverse la voie ferrée à l'Est.</p> <p>Il s'agit d'une zone de transition entre le centre historique et les extensions urbaines. Elle rassemble un grand nombre des équipements publics structurants et des services. Elle accueille une diversité de fonctions urbaines et de type d'habitat qui doit être préservée dans un souci de renouvellement urbain. Elle est caractérisée par un tissu plus lâche et un bâti hétérogène dans lequel des projets de densification et des efforts de structuration urbaine sont souhaités.</p>	14 m	Pas de COS
UD	<p>La zone UD correspond au noyau historique de la ville d'Issoire délimité par l'enceinte formée par les boulevards. Elle comprend également l'îlot défini par le boulevard Triozon Bayle et la Couze de morphologie similaire. Elle se caractérise par la qualité de son patrimoine architectural et urbain qu'il importe de conserver et de mettre en valeur.</p> <p>Il s'agit de lui conserver son caractère et sa morphologie générale, d'y faciliter l'aménagement et la réaffectation des locaux existants, d'y retrouver une densité importante d'habitat tout en y maintenant les fonctions urbaines centrales.</p> <p>C'est une zone dans laquelle il faut gérer le patrimoine et encadrer la construction neuve, dans un souci d'intégration. Il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.</p> <p>Le sous-secteur UD* correspond aux secteurs de faubourgs de caractère linéaire, où le bâti était implanté traditionnellement à l'alignement et en continuité. Ce secteur est marqué par une moindre homogénéité du bâti, dans l'épaisseur. L'effort portera sur la valorisation des entrées de bourg, la préservation de la morphologie bâtie notamment au Sud du pont, la recomposition des îlots hétérogènes ou dégradés.</p>	12 m	Pas de COS
UF	<p>La zone UF est une zone d'extension urbaine mixte à vocation principale d'habitat à dominante pavillonnaire dans laquelle sont insérés des équipements, des services publics et privés et des activités. Le règlement confirme cette vocation mixte en favorisant les efforts de densification et de structuration de l'espace urbain</p>	14 m R+3	1 pour les immeubles collectifs 0,50 pour l'habitat individuel

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	Cos
UG	Il s'agit d'une zone de développement de l'habitat marquée par la dilution pavillonnaire à flanc de coteaux, dans laquelle l'ensemble des équipements et activités compatibles avec l'habitat sont autorisés. L'objectif est de densifier, structurer l'urbanisation et maîtriser la cohérence paysagère à flanc de coteaux.	9 m R+2	0,50
UI	La zone UI est principalement destinée aux activités à vocation artisanales et industrielles. Le sous secteur UI* correspond au site industriel sur lequel la nature des activités impose des bâtiments de grande hauteur.	10 m Sauf en UI* où il n'est pas fixé de hauteur maximale	0,60
UI z	La zone UIz correspond à la ZAC de Lavour / la Béchade dont le dossier de création modificatif a été adopté par délibération du Conseil Syndical du SIVOM de l'Agglomération d'Issoire-le Broc en date du 19 décembre 1996 et dont le dossier de réalisation modificatif a été approuvé par délibération du même conseil en février 1998 Les sous-secteurs UIzt et UIze correspondent aux îlots ZT et ZE de la ZAC constructibles dans les conditions définies par le présent règlement. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque inondation identifié au Plan des Surfaces Submersibles. Le sous secteur UIzei qui correspond au circuit automobile est inconstructible.		
UJ	La zone UJ est principalement destinée aux activités à vocation artisanale, commerciale et tertiaire. Le sous secteur UJ* correspond aux zones d'activités de « La Croizette » et route de Clermont dans lesquelles les activités commerciales sont interdites.	10 m	0,60
UL	La zone UL correspond à la zone touristique et de loisirs du secteur du Mas. Elle est destinée à accueillir exclusivement des constructions à usage de loisirs, d'hébergement et de restauration. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque inondation identifié au Plan des Surfaces Submersibles.		
UM	La zone UM correspond au site militaire dans lequel doivent être autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaires aux besoins de la Défense Nationale. Il convient de conserver à cet espace toutes les capacités d'adaptions nécessaires à l'évolution de ces besoins.	15 m	Pas de COS
Uh	La zone Uh correspond à des constructions isolées situées à l'intérieur d'une zone N ou d'une zone A. L'extension modérée des constructions existantes y est autorisée. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque inondation identifié au Plan des Surfaces Submersibles.		

LES ZONES A URBANISER

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	Cos
AU	Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate. Tous les modes d'occupation du sol y sont provisoirement interdits. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU et d'une procédure d'aménagement d'ensemble.	Il n'est pas fixé de règles particulières	Il n'est pas fixé de règles particulières
3 AUf	Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat individuel ou collectif, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UF. Ces secteurs sont concernées par les dispositions de la pièce 2.2 du PLU relatives aux orientations spécifiques d'aménagement.	14 m R+3	Idem UF
AUg	Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation est permise dans les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à l'accueil d'un habitat à dominante individuelle, d'équipements collectifs et d'activités compatibles avec la proximité de l'habitation. Elle est destinée à devenir une zone UG. Elle comporte 3 secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - le secteur 2AUg où l'ouverture à l'urbanisation est possible dans le cadre d'opérations portant sur une superficie minimale de 20 000 m² comportant au moins 30 logements. - le secteur 3AUg qui doit faire l'objet d'une opération portant sur l'ensemble de la zone. - le sous-secteur 3aug* correspondant aux sites sensibles de développement de l'urbanisation sur lesquels la hauteur des constructions doit être limitée. Ces secteurs sont concernés par les dispositions de la pièce 2.2 du PLU relatives aux orientations spécifiques d'aménagement.	9 m R+2 7 m R+1	0,50
AUI	La zone AUI est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont la vocation à usage d'activités de toute nature a été définie. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU et d'une procédure d'aménagement d'ensemble qui devra être précédée d'une étude prévue à l'article L 111-1-4 du CU dans le cas où une réduction de la marge de recul de 100m serait prévue. L'indice i indique que le secteur est concerné par un risque inondation identifié au Plan des Surfaces Submersibles.		

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	COS
3AUJ	La zone 3AUJ* est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont la vocation à usage d'activités artisanales et tertiaires. Son urbanisation est permise dans le cadre d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et selon les conditions fixées au règlement. Elle est destinée à devenir une zone de type UJ*. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une procédure d'aménagement d'ensemble.		

LES ZONES AGRICOLES

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	Cos
A	Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.	8 m et 10 m pour les bâtiments d'exploitation	Il n'est pas fixé de COS.

LES ZONES NATURELLES

	CARACTERE DE LA ZONE	Hauteur	Cos
N	<p>La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N comprend trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur Nj correspond à une zone de jardins qu'il est nécessaire de préserver en permettant la poursuite de leur exploitation. - Le secteur Nj* destiné à accueillir les serres municipales. - Le secteur NI destiné à l'accueil d'activités à caractère sportif, de loisirs, de détente et d'agrément et au développement d'équipements à vocation touristique. Il intègre la gravière dont le réaménagement à vocation d'espace de loisirs est programmé. <p>L'indice « i » indique que le secteur est concerné par un risque d'inondation identifié au Plan des Surfaces Submersibles.</p>	8 m	<p>Pas de cos en N et Nj</p> <p>Cos de 0,20 en Nj*</p> <p>Cos de 0,10 en NI</p>