




DEPARTEMENT DE LA HAUTE LOIRE

Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Modification n°1

Extraits du rapport de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

PLUi arrêté le : 17 janvier 2023
PLUi approuvé le : 20 juin 2023
Modification n°1 le : 9 décembre 2025

Altéreo - Europarc - 7 Rue Pascal - 69500 Bron

Pièce du PLU	Rapport de présentation
Titre du document	Rapport de présentation_TOME 2
Version	décembre 2025
Rédacteur	Antoine LECUYER / AL / ER
Vérificateur	Benjamin PESQUIER / BEP
Chef d'agence	Benjamin PESQUIER / BEP

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Sommaire

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES P.4

1.1 Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire p.5
1.2 Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales p.19
1.3 Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement p.24

2. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX P.31

2.1 Le SDAGE Loire Bretagne p.32
2.2 Le SAGE Allier Aval p.34
2.3 Le SAGE Haut Allier p.35
2.4 Le SAGE Alagnon p.36
2.5 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes p.37
2.6 Les Plans de Prévention Risques Inondation p.40

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE P.41

3.1 Méthodologie utilisée pour l'élaboration du zonage p.41
3.2 Consommation d'espaces du PLUi p.51
3.3 Description et vocation des zones p.53
3.4 Bilan des zones p.71
3.5 Élements de sur-zonage p.72

4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT P.76

4.1 Justification des règles écrites p.76
4.2 Compatibilité du règlement (écrit et graphique) avec le PADD p.107

5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION P.113

5.1 Les OAP sectorielles à vocation d'habitat p.113
5.2 L'OAP sectorielle à vocation économique p.119
5.3 L'OAP thématique Commerciale p.127
5.4 L'OAP thématique Trame Verte et Bleue p.128
5.5 Compatibilité des OAP avec le PADD p.129

6. INDICATEURS DE SUIVI P.132

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Brioude Sud Auvergne doit permettre aux communes de mener une réflexion sur le développement futur de leur territoire. Ce projet politique est exprimé dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**, aussi appelé PADD, qui présente les orientations des communes en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les douze prochaines années.

A partir des constats issus du diagnostic, des enjeux ont pu être dégagés permettant ainsi aux élus d'axer leur réflexion sur des problématiques spécifiques. Des comités techniques et comités de pilotage ont également été organisés afin de permettre aux élus de s'exprimer sur **l'identité du territoire, son évolution passée et son devenir**. Chaque thématique définit par le Code de l'Urbanisme a ainsi pu être abordée : politiques publiques d'urbanisme, logements, transports et déplacements, développement des communications numériques, implantations commerciales, équipements structurants, développement économique, touristique et culturel, qualité paysagère, protection et mise en valeur des ressources naturelles, lutte contre l'étalement urbain, préservation et remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet des communes s'articule autour de **trois grands axes** :
- Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire
- Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales
- Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.1. Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire

1.1.1 Consolider la croissance démographique

Les axes de dessertes ont grandement influencé la croissance démographique du territoire intercommunal depuis les années 90, notamment avec l'aménagement de l'A75 et bientôt le doublement de la RN102. La Communauté de communes Brioude Sud Auvergne a connu une **croissance moyenne de 0,4% par an entre 1999 et 2016**.

Néanmoins ce développement a été facteur **d'étalement urbain et de périurbanisation**. Les axes de grande circulation, vecteurs de temps de parcours raccourcis pour rejoindre les polarités d'Issoire et Clermont Ferrand, ont contribué à développer un **habitat diffus et plus proche des axes que des centres bourgs des communes**.

De plus, même si le territoire attire principalement des familles, le diagnostic fait ressortir un vieillissement de la population ainsi qu'un desserrement des ménages.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a donc retenu les objectifs suivants :

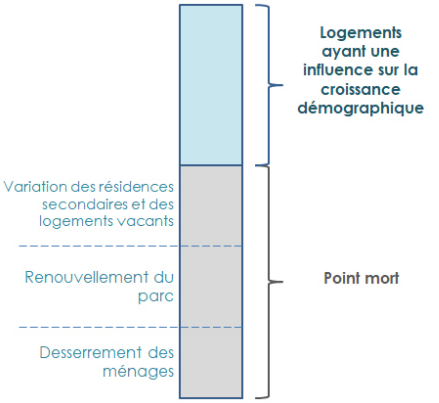
. Mettre en oeuvre un projet intercommunal qui conforte la croissance démographique

Afin de déterminer un objectif de croissance démographique pour le projet intercommunal, il faut en premier lieu calculer le **«point mort» du territoire de la Communauté de communes Brioude Sud Auvergne**.

Le point mort est le nombre de logements produits (ou à produire) pour **maintenir la population au même niveau entre deux dates (1999 et 2016)** et tenir compte des **mutations existantes au sein du parc de logements**.

Le point mort est ainsi un **seuil** :
. En dessous de ce seuil, on considère que le territoire d'analyse perd des habitants
. Au-delà de ce seuil, le territoire d'analyse gagne des habitants

Pour le calculer, il faut s'intéresser aux logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du **desserrement**, aux logements issus du **renouvellement du parc de logements**, ainsi qu'aux **logements occasionnels** (résidences secondaires et logements vacants).



Desserrement des ménages

Population de la CCBSA en 1999 : 15 886 habitants
Taille des ménages en 1999 : 2,35 personnes / ménage
Taille des ménages en 2016 : 2,13 personnes / ménage

(Pop 1999 / Taille ménages 2016) - (Pop 1999 / Taille ménages 1999)
= (15 886 / 2,13) - (15 886 / 2,35) = 7 458 - 6 760 = 698 logements

Avec la baisse de la taille des ménages entre 1999 et 2016, **698 logements** ont uniquement servi à maintenir la population de 1999.

Renouvellement du parc de logements

Nombre **total** de logements en 1999 : 9 033 logements
Nombre **total** de logements en 2016 : 10 858 logements
Nombre total de **logements neufs** produits entre 1999 2016 : 1 464 logements

(Log neufs produits entre 1999 et 2016) - (Evolution du parc de logements total entre 1999 et 2016)
= 1 464 - (10 858 - 9 033) = 1 464 - 1825 = -361 logements

Aussi **361 logements** ont été produits à partir du parc de logements existants entre 1999 et 2016 (restructuration, division de logements, réhabilitation, changements de destination…).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Variation du parc de logements

Nombre de résidences secondaires en 1999 : 1 238 logements
Nombre de résidences secondaires en 2016 : 1 205 logements
Nombre de logements vacants en 1999 : 1 034 logements
Nombre de logements vacants en 2016 : 1 693 logements

(Evolution résidences secondaires 1999-2016) + (évolution logements vacants 1999-2016)
= (1 205 - 1 238) + (1 693 - 1 034) = -33 + 659 = 626 logements

626 logements produits ont servi à compenser l'augmentation des logements vacants constatée entre 1999 et 2016.

Bilan du calcul du point mort

Desserrement des ménages : 698 logements
Renouvellement du parc de logements : -361 logements
Variation du parc de logements : 626 logements

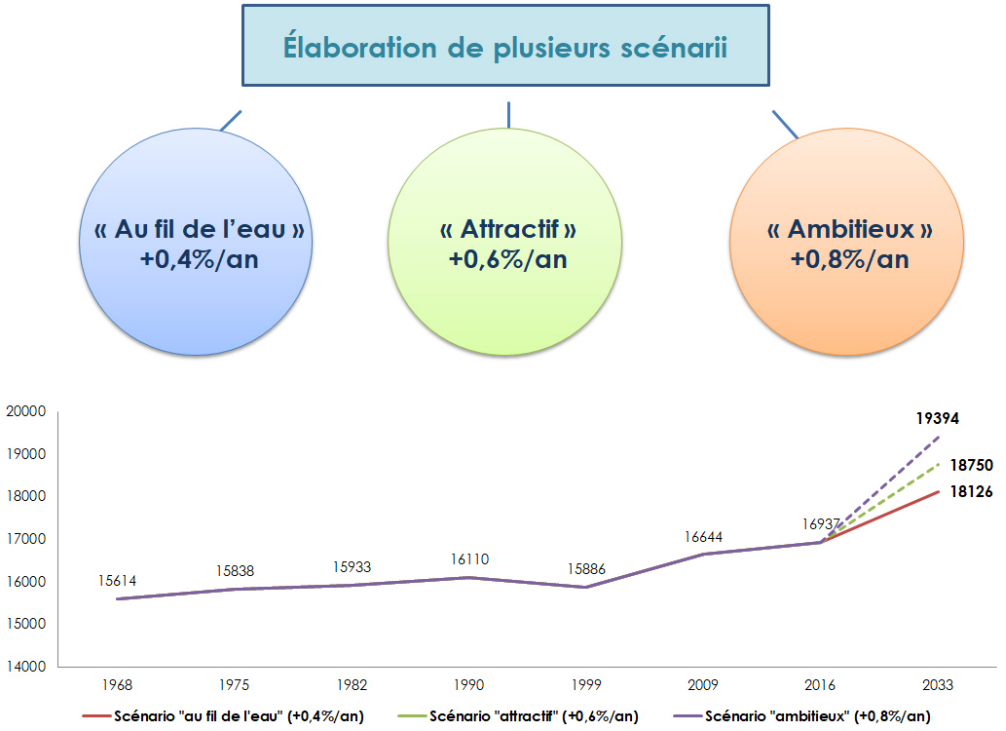
Desserrement + Renouvellement + Variation
= 698 - 361 + 626 = 963 logements

Entre 1999 et 2016, le point mort s'élève à **963 logements (soit 56 logements/an)** : jusqu'à ce seuil, la croissance démographique n'évolue pas.

Dans les scénarios de besoins en logements, il est nécessaire de tenir compte de ce point mort.

La Communauté de communes Brioude Sud Auvergne a fait le choix selon **3 scénarios différents** afin de déterminer un objectif de croissance démographique pour les douze prochaines années. Tous les scénarios ont en commun le calcul du «point mort» qui représente la production de 56 logements/an.

Les scénarios envisagés sont les suivants :
. Scénario «**Au fil de l'eau**» : ce scénario a pour objectif de perdurer la croissance démographique moyenne observée entre 1999 et 2016, à savoir **0,4% par an**.
. Scénario «**Attractif**» : ce scénario prend en compte les points d'attractivité actuels et à venir du territoire intercommunal, facteurs d'accueil de nouvelles populations. La croissance démographique moyenne visée est alors de **0,6% par an**.
. Scénario «**Ambitieux**» : ce scénario mise sur une forte attractivité du territoire pour les douze prochaines années et donc une forte croissance démographique moyenne, à savoir **0,8% par an**.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Le PADD se fixe comme objectif de consolider la croissance démographique en suivant un rythme de **croissance moyenne de 0,6% par an pour les douze années suivant l'approbation du PLUi.**

Cet objectif se base sur les éléments de l'attractivité présente et future du territoire (positionnement géographique et accessibilité renforcée avec la mise à 2x2 voies de la RN 102, qualité et cadre de vie (ensoleillement, territoire préservé), accessibilité financière du foncier. Cet objectif de croissance permet de **garantir le renouvellement démographique**, le développement du territoire en cohérence avec la qualité des services et la capacité des équipements.

Synthèse des besoins en logements de la Communauté de communes Brioude Sud Auvergne pour les douze prochaines années

le PADD prévoit la réalisation de **1 500 à 1 650 logements sur la période 2023-2035**. Cette enveloppe de logements englobe à la fois la construction neuve, la réhabilitation, les changements de destination, le renouvellement urbain et la reconquête des logements vacants. L'orientation 1.1.3 présente la ventilation entre production de logements neufs et changements de destination/reconquête des logements vacants/renouvellement urbain.

	Scénario n°1 « au fil de l'eau »	**Scénario n°2 « Attractif »**	**Scénario n°3 « Ambitieux »**
Besoin en logements issus du « point mort »	672 logements	672 logements	672 logements
Objectifs de croissance 2023-2035	**+ 0,4%/an**	**+0,6%an**	**+0,8%/an**
Population projetée en 2035	18 126	18 750	19 393
Variation Population 2023-2035	**+ 1189 hab**	**+ 1813 hab**	**+ 2456 hab**
Taille des ménages projetée en 2035	2,00	2,00	2,00
Besoin en logements	594 logts	906 logts	1 228 logements
TOTAL besoin en logements (T)	**672 + 594 1 266 logements**	**672 + 906 1 578 logements**	**672 + 1228 1 900 logements**

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

La communauté de communes Brioude Sud Auvergne a choisi une croissance démographique moyenne de 0,6%/an pour les raisons suivantes :

. La position geographique et stratégique du territoire intercommunal
La communauté de commune est située à l'intersection de 3 départements (la Haute-Loire, le Cantal et le Puy de Dome). En termes de desserte, elle est située à moins d'une heure de transports de Clermont Ferrand/Issoire et du Puy en Velay, qui représentent des pôles d'emplois majeurs à proximité. L'intercommunalité, consciente que sa position géographique est un facteur d'attractivité, prépare le territoire a une augmentation de la population et à une diffusion de cette dernière, notamment à travers l'armature territoriale mise en place par le PADD (orientation 1.2 du PADD) afin de veiller à une répartition plus homogène de la population.

. L'évolution des pratiques du travail
La crise sanitaire a été le support de nouvelles méthodes de travail émergentes comme le télétravail régulier. Le télétravail permet aux salariés de limiter les déplacements quotidiens jusqu'aux lieux de travail. Cette tendance permet aux populations de rechercher un lieu d'habitation avec un cadre de vie plus qualitatif, le territoire de Brioude Sud Auvergne se prête particulièrement à cette pratique de par son cadre de vie rural, ensoleillé, préservé, paysager et de par sa proximité avec les bassins d'emplois majeurs comme Issoire, Clermont-Ferrand ou le Puy-en-Velay. De plus, le territoire possède une présence de services confirmée et un tissu associatif très développé, ce qui le rend attractif.

. L'attractivité du territoire avec l'autoroute A75 et la route nationale 102
Ces deux axes majeurs du territoire intercommunal, permettant de se rendre vers Clermont-Ferrand, Issoire, le Puy-en-Velay et Saint Etienne, apportent une dynamique démographique importante aux communes. Les communes de Lorlanges, Saint Beauzire, Espalem et Saint Géron témoignent de ce dynamisme observé par une accessibilité améliorée à l'autoroute. Ces croissances fortent démontrent la position centrale de l'intercommunalité dans le bassin de vie régional.

Communes	Croissance moyenne par an entre 2008 et 2018
Lorlanges	+3,2 %
Saint Beauzire	+4,2 %
Saint Géron	+2,3 %
Espalem	+1,8 %

De plus, le projet de doublement de la RN 102 va bénéficier et irriguer le reste du territoire dont les communes de Cohade et Brioude.

. Revitalisation territoriale en cours
L'intercommunalité et la commune de Brioude sont engagées dans le dispositif Petite Ville de Demain, dans l'optique de revitaliser les centres bourgs. Ce dispositif, qui permettra la signature d'une Opération de Revitatilisation de Territoire, permet à terme de revitaliser et relancer une dynamique démographique à l'échelle intercommunale. De plus, le PLUi prévoit une diversification de sa typologie bâtie (notamment avec de l'habitat collectif ou individuel groupé), ce qui permettra d'accueillir de nouvelles populations.

. Nouvelle zone d'activités
Le projet intercommunal prévoit l'implantation d'une nouvelle zone d'activités à Cohade. Ce nouveau secteur d'activités sera porteur notamment du développement de l'industrie agro-alimentaire qui rayonnera à l'échelle intercommunal. En effet, cette zone comportera également la relocalisation du nouveau pôle «viande» et sera source de création de nombreux emplois.

. Nouveaux équipements intercommunaux
Le territoire intercommunal est en train de se doter de nouveaux équipements à rayonnement intercommunal, comme un pôle petite enfance, un pôle santé ou encore deux pôles culturels avec les communes de Blesle et Brioude. L'émergence de ces pôles d'intérêt collectif permet au territoire intercommunal d'absorber une dynamique de croissance plus importante que celle observée la dernière décennie.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Favoriser une croissance démographique au service de la mixité sociale et intergénérationnelle

Le **renforcement de l'attractivité vis-à-vis des jeunes ménages afin de retrouver un équilibre intergénérationnel** se concrétise par l'accueil des familles, des jeunes, des actifs et des diplômés. A cette fin, il est nécessaire d'offrir des **services et des équipements adaptés** (écoles, crèche, centre de loisirs, activités culturelles-sportives-loisirs,...) variés et répartis sur le territoire.

La réponse au **vieillissement de la population passe par sa prise en compte dans la définition des besoins** et la conception des services, des équipements et leur accessibilité. L'adaptation de l'offre de logement et d'hébergement aux besoins spécifiques des personnes âgées accompagne cette orientation tout en permettant le maintien à domicile le plus longtemps possible.

Traduction règlementaire

Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** peuvent imposer des **typologies bâties différentes** (habitat collectif, habitat individuel groupé, habitat individuel) afin de proposer des logements adaptés à chaque parcours de vie.

Egalement le **règlement écrit** impose une **règle de hauteur minimale** dans les centres bourgs de la ville-centre, des communes structurantes et des communes d'appui afin de diversifier les typologies bâties qui aujourd'hui sont essentiellement tournées vers la maison individuelle.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.1.2 Tendre vers une structuration cohérente du territoire en tenant compte de la proximité des axes, de l'offre en équipements et des activités économiques

L'urbanisation sur le territoire intercommunal entre 2009 et 2021 a été génératrice de forte consommation d'espaces, puisque ce sont **122 hectares** qui ont été mobilisés pour l'habitat pour une densité moyenne de **7 log/Ha**.

Cette urbanisation a été facteur d'**étalement urbain** important sur le territoire intercommunal.

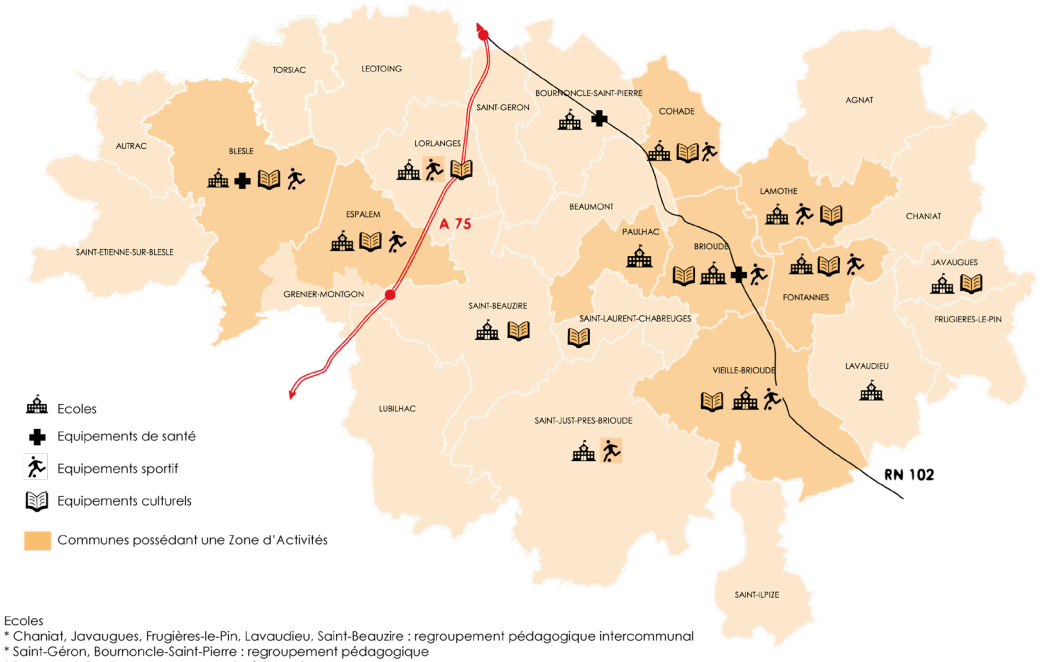
La volonté intercommunale, traduite à travers les objectifs du PADD, est de contrôler l'urbanisation future du territoire à travers les objectifs suivants :

. Structurer l'urbanisation future sur la base de l'armature territoriale identifiée

Afin de tendre vers une cohérence dans son territoire, la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne souhaite en premier lieu mettre en place une **armature territoriale**, dépendant des facteurs d'attractivités du territoire.

Par conséquent toutes les communes ont été classées selon leur :
. **Proximité avec les grands axes de circulation**, à savoir l'A75 et la RN102
. **Poids démographique**
. **Niveau d'équipements**, à savoir la présence d'équipements administratifs, équipements de santé, équipements culturels, équipements sportifs, écoles
. Présence de zones d'activités
. Présence de commerces de proximité
. Nombre d'emplois

La proximité des axes de circulation, le niveau d'équipements et la présence de zones d'activités sur le territoire de la Communauté de Communes de Brioude Sud Auvergne



Ecoles
* Chaniat, Javaugues, Frugières-le-Pin, Lavaudieu, Saint-Beauzire : regroupement pédagogique intercommunal
* Saint-Géron, Bourmoncle-Saint-Pierre : regroupement pédagogique
* Beaumont, Paulhac : regroupement pédagogique

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

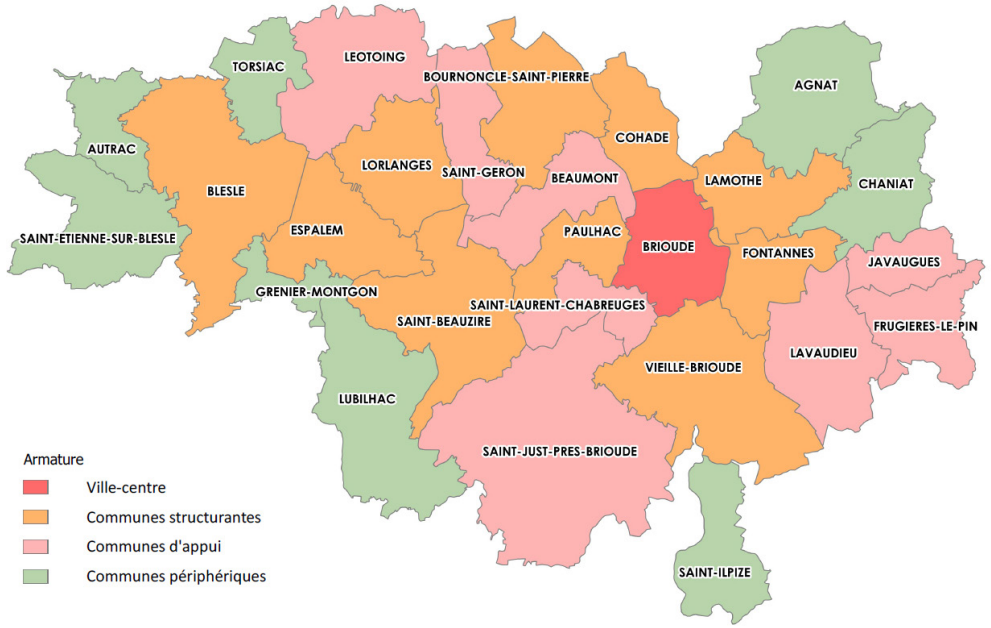
Ainsi, l'armature territoriale se divise en 4 strates :

- **La Ville-Centre** : il s'agit de la commune qui regroupe le plus d'habitants et de logements et qui offre l'ensemble des services à la population : emplois, commerces, équipements... Elle est par ailleurs marquée par une très bonne desserte routière et ferroviaire. La ville centre se caractérise également par son rayonnement sur l'ensemble du territoire et au-delà.
Commune Ville-Centre : **Brioude**

- **Les communes structurantes** : il s'agit des communes présentant un poids démographique «important» à l'échelle de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne et/ou qui répondent aux besoins de proximité. Elles bénéficient d'une très bonne accessibilité (desserte directe) et attirent aussi bien les ménages que les activités. Ces communes présentent également un poids important dans l'économie locales avec les zones d'activités.
Communes structurantes : **Blesle, Bournoncle-Saint-Pierre, Cohade, Espalem, Fontannes, Lamothe, Lorlanges, Paulhac, Saint Beauzire, Vieille Brioude**

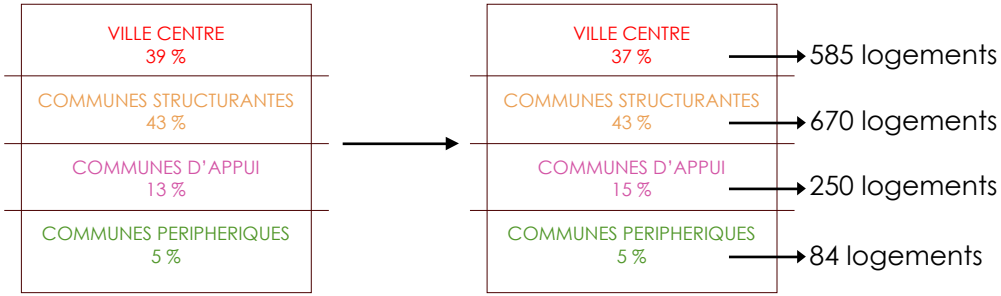
- **Les communes d'appui** : il s'agit des communes présentant un poids démographique moins important qui disposent toutefois de quelques commerces ou équipements de proximité (réponses aux besoins quotidiens). Si elles ne sont pas desservies directement par des axes structurants, elles bénéficient toutefois d'une proximité à ces derniers.
Communes d'appui : **Beaumont, Frugières le Pin, Javaugues, Lavaudieu, Léotoing, Saint Géron, Saint-Just-Près-Brioude, Saint-Laurent-Chabreuges**

- **Les communes périphériques** : il s'agit des communes présentant un cadre de vie naturel et préservé et ne présentant pas d'équipement ou service de proximité et/ou sont éloignées des axes de transport.
Communes périphériques : **Agnat, Autrac, Chaniat, Grenier-Montgon, Lubilhac, Saint-Etienne-sur-Blesle, Saint-Ilpize, Torsiac**



Traduction règlementaire

La mise en place de l'armature territoriale permet alors de répartir **l'urbanisation prévue en logements** par le projet intercommunal pour les douze prochaines années. La répartition se base sur le poids démographique actuel de chaque strate par rapport au territoire intercommunal. Dans une recherche de solidarité entre les communes du territoire, la Ville-Centre a cédé 2 points de pourcentage de l'urbanisation prévue au profit des communes d'appui.



Répartition actuelle du poids démographique

Répartition de l'urbanisation sur la durée de vie du PLUi

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Une fois l'urbanisation prévue sur la durée de vie du PLUi répartie par strates, il faut déterminer **l'objectif de création de logements neufs par communes du territoire intercommunal**.

Cette répartition a été établie selon **deux critères** :
. Le poids démographique de la commune
. Le dynamisme en matière de construction neuve les douze dernières années

Le **poids démographique** ne suffit pas à pouvoir répartir l'objectif de création de logements neufs puisque cela donnerait peu de logements à certaines communes qui ont pourtant une croissance démographique importante.

De même que la **dynamique de construction neuve les douze dernières années** n'est pas suffisante en elle-même pour appliquer cette répartition, dans le sens où des petites communes pourront se retrouver sous-équipées pour accueillir une croissance trop importante.

C'est pour ces raisons qu'une **recherche d'équilibre** est appliquée pour toutes les communes de Brioude Sud Auvergne en couplant ces deux facteurs.

Traduction règlementaire

OBJECTIF DE CRÉATION DE LOGEMENTS NEUFS PAR COMMUNE

Ville-centre	**420**
Brioude	420
Communes structurantes	**540**
Cohade	70
Bournoncle-Saint-Pierre	70
Vieille-Brioude	70
Lamothe	55
Fontannes	55
Blesle	50
Paulhac	50
Espalem	40
Lorlanges	40
Saint-Beauzire	40

Communes d'appui	**200**
Saint-Géron	35
Saint-Just-Près-Brioude	30
Léotoing	25
Beaumont	25
Saint-Laurent-Chabreuges	25
Lavaudieu	20
Frugières	20
Javaugues	20
Communes périphériques	**60**
Chaniat	15
Saint-Ilpize	10
Agnat	10
Autrac	5
Saint-Etienne-sur-Blesle	5
Torsiac	5
Grenier-Montgon	5
Lubilhac	5

Focus sur l'ecoquartier de la commune de Vieille Brioude

La commune de Vieille Brioude a comme volonté de créer un ecoquartier sur au sein de son enveloppe urbaine. L'ecoquartier de Vieille Brioude a été comptabilisé dans l'enveloppe de logements attribuée par le PLUi. Le projet n'étant pas assez abouti, un zonage prématuré sur le site n'aurait pas été adapté au projet. La commune a donc souhaité classer le secteur en zone agricole, le temps que le projet se définisse. Le projet pourra alors prendre forme dans le PLUi par une évolution du document.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Permettre à chaque commune d'accueillir une population nouvelle tout en assurant un développement maitrisé, à proximité des axes de desserte et desservis par les équipements de voiries et réseaux divers

Afin d'engendrer une **modération différenciée de la consommation foncière**, l'armature territoriale n'a pas les mêmes exigences urbaines selon les strates.

En effet une densité plus importante va être demandée aux communes dont les formes d'habitat sont plus compactes (habitat collectif ou habitat individuel groupé), tandis qu'une densité plus faible sera demandée aux communes dont l'habitat prévu sera caractérisé en grande partie par de l'habitat individuel.

Traduction règlementaire

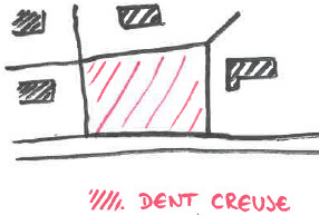
DENSITÉS VENTILÉES RETENUES POUR LES FUTURES OPÉRATIONS* 2023-2035

VILLE CENTRE 20 logements/ha
COMMUNES STRUCTURANTES 15 logements/ha
COMMUNES D'APPUI 12 logements/ha
COMMUNES PERIPHERIQUES 10 logements/ha

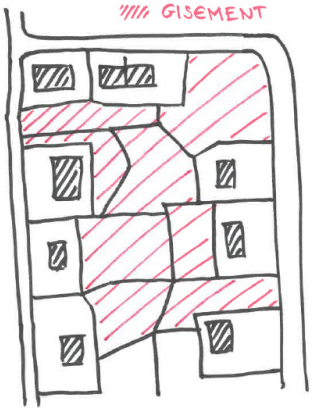
*** Les densités ventillées retenues pour les futures opérations ne s'appliquent pas sur toutes les disponibilité foncières**

Le PLUi retient trois disponibilités foncières distinctes :

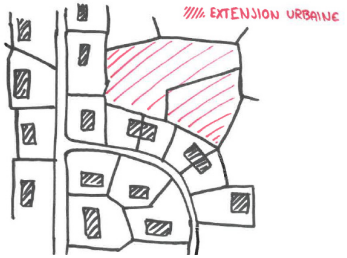
. Les dents creuses : une dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties et accessible depuis une voirie.



. Les gisements : un gisement est un tènement foncier dont la surface et les caractéristiques parcellaires permettent la réalisation d'une opération d'aménagement et de programmation.



. Les extensions urbaines : une extension urbaine désigne la localisation d'un secteur d'urbanisation future sur un espace agricole, naturel ou forestier entrainant une extension de l'enveloppe bâtie existante.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Les **dents creuses**, parcelles souvent contraintes par une faible surface et des caractéristiques /configurations de terrains difficiles, les densités ventillées ne s'appliquent pas dessus.

Les **densités ventilés s'appliquent** donc sur les **gisements** et les **extensions urbaines**.

. Veiller à la gestion économe et cohérente du foncier

Afin de répondre à l'objectif de consommation d'espace, l'ambition du PLUi est de **modérer la consommation foncière** et d'adapter la disponibilité foncière en fonction des besoins réels liés à la croissance démographique et à la mutation des ménages et du parc de logements.

L'objectif est de **rationnaliser l'espace en repensant des formes urbaines plus denses** (densification et remplissage des dents creuses) contribue à cet objectif tout en respectant l'identité des bourgs et hameaux.

Les collectivités pourront ainsi mettre en place des dispositifs incitatifs pour la libération des terrains afin de lutter contre la rétention foncière.

La consommation foncière entre 2009 et 2021 en faveur de l'habitat a été de 122 hectares. **L'objectif du projet intercommunal est d'augmenter la croissance démographique moyenne tout en réduisant la consommation foncière correspondante aux douze dernières années.**

Traduction règlementaire

le PADD vise une consommation foncière de **80 hectares entre 2023 et 2035**.

Cela représente **6,7 hectares par an hors rétention foncière et espaces consommés pour les voiries et réseaux divers.**

> La consommation d'espaces projetée au PLUi est détaillée au chapitre *3.2 Consommation d'espaces du PLUi*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.1.3 Inscrire le projet dans une logique de renouvellement urbain et de revitalisation des centres (villes et bourgs)

Le territoire de Brioude Sud Auvergne est caractérisé par un bâti éclaté prenant la forme de plusieurs hameaux, cette organisation urbaine participe à l'identité du territoire. A partir des centres bourgs historiques et denses, se sont développées des extensions peu organisées, sans réellement réflexion d'ensemble, et bien souvent de façon linéaire, le long des axes de communication. Ces extensions prennent pour la plupart la forme d'extension pavillonnaire fortement consommatrice d'espace.

Afin de conserver des espaces de respiration entre chaque entité bâtie et de limiter l'étalement urbain, les communes se sont fixées pour objectif **d'assurer un développement au sein des enveloppes bâties principales et de limiter les possibilités d'évolution des hameaux secondaires**. Cet objectif doit permettre de renforcer la structure des hameaux principaux.

Parallèlement à ce premier objectif, les communes souhaitent apporter une autre réponse à la **modération de la consommation foncière**, consistant à prendre en compte les potentiels identifiés au sein du parc de logements existants.

En effet la vacance s'élève à 8% du parc à l'échelle du territoire intercommunal.

Le projet intercommunal répond à ces enjeux par les objectifs suivants :

. Reconquérir les logements vacants du territoire

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne souhaite **ramener les logements vacants à un taux naturel** (aux alentours de 6 à 7% du parc de logements total).

Le PLUi se fixe comme objectif de reconquerir 120 à 150 logements vacants minimum sur le territoire intercommunal. D'autres actions, ultérieures au PLUi, permettront d'impulser cette reconquête des logements vacants.

. Faire perdurer la dynamique constatée sur la période récente en matière de changements de destination et renouvellement urbain

En parallèle, la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne souhaite accompagner et poursuivre la dynamique constatée sur la période récente en fixant un **objectif de 15% de productions des futurs logements sur la période 2023-2035** par renouvellement urbain et changement de destination (afin de faciliter la reconquête d'ensembles bâtis anciens).

. Revitaliser les centres-villes et bourgs en améliorant l'attractivité des centralités et pour dynamiser la vie locale

Dans l'optique de dynamiser la vie locale, le projet vise à :
- **Poursuivre les actions en faveur de la rénovation du bâti ancien** (opah, sites patrimoniaux remarquables et exonération fiscale, aide à la reconquête ...)
- **Mener une action globale de revitalisation et redynamisation des centres-ville et bourgs** (espaces publics, services, équipements, commerces, déplacement doux, stationnement, curetage, patrimoine architectural ancien de qualité)
- **Faire évoluer le patrimoine bâti ancien en l'adaptant aux modes de vies actuels** (adapter les règles en matière de stationnement pour les logements de centre-ville et centre-bourg, performance énergétique...).

Traduction règlementaire

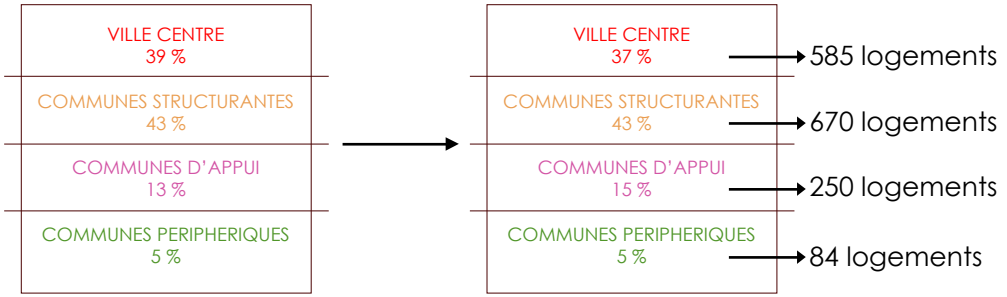
Le PLUi identifie des **zones UD** (centre bourgs) qui autorisent la **mixité fonctionnelle**, cette règlementation permet des actions de revitalisation dans les centres bourgs.

Le PLUi prévoyant une modération foncière importante des espaces naturels et agricoles, permet d'inciter à **plus de rénovation du bâti ancien**. De plus les **changements de destination** identifiés permettent une rénovation de ces bâtis.

Les **principaux secteurs de développement urbain** sont situées dans les centres bourgs, afin de revitaliser ces derniers.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

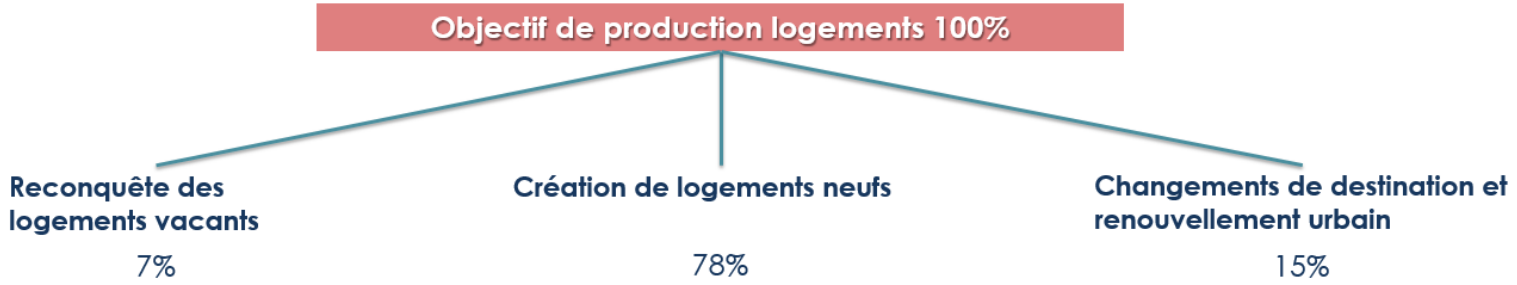
Afin de résumer la méthodologie du PADD quant à la répartition de logements sur le territoire intercommunal, voici un rappel de la production de logements fixée par l'orientation 1.2 du PADD.



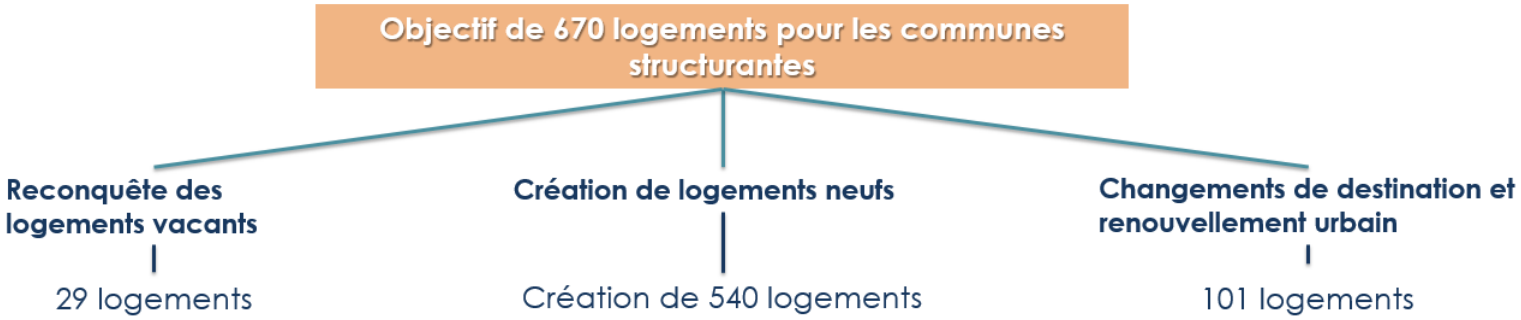
Répartition actuelle du poids démographique

Répartition de l'urbanisation sur la durée de vie du PLUi

La répartition par strate se fait donc par la méthodologie suivante, en adéquation avec l'objectif de reconquête de logements vacants, de renouvellement urbain et changements de destination et de création de logements neufs.



Voici pour exemple la répartition prévue par le PLUi concernant les Communes Structurantes.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.1.4 Diversifier l'offre de logements afin d'améliorer les parcours résidentiels

Le parc de logements du territoire est aujourd'hui **monotypé** que cela soit en termes de forme de l'habitat (prédominance de la maison individuelle de grande taille) qu'en termes de statut (prédominance des ménages propriétaires).

Ce déséquilibre au détriment des petits logements et du parc locatif ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des parcours résidentiels et par extension limite les possibilités de **captation de nouveaux habitants**.

L'élaboration du PLUi doit permettre d'assurer une **diversification du parc de logements** afin de prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages et d'assurer un parcours résidentiel qui permettra de répondre **aux besoins de tous**.

C'est pourquoi il est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les objectifs suivants :

. Encourager la diversification de l'offre (superficie des logements, typologie, location) afin de répondre aux parcours résidentiels, en s'appuyant sur l'armature territoriale mise en place

Cette orientation se concrétise par les actions suivantes :
- **Concevoir des opérations diversifiées proposant des typologies plurielles** (propriété/locatif/individuel/semi-collectif/collectif) afin de créer des quartiers mixtes et intergénérationnels.
- **Eviter le départ des jeunes en début de parcours résidentiel** et **proposer une offre alternative aux séniors** qui occupent de grands logements inadaptés (diversifier la production de logements, notamment en faveur de logements de plus petite taille dans les communes les mieux desservies en axes de communication, en équipements, services et commerces).
- **Continuer à répondre aux besoins des familles** (en tenant compte des spécificités des communes) et poursuivre la production de logements individuels (accès individuel, accès à un extérieur privé, ...) tout en veillant à la nécessité d'opérer une plus grande diversification des futures maisons (formes groupées, terrain plus petit).

- **Répondre aux demandes spécifiques de logement ou d'hébergement** tels que les logements passerelles, locatifs, étudiants, saisonniers ainsi que la sédentarisation des gens du voyage qui le souhaite. La valorisation des logements collectifs existants dans les centres-bourgs et centre-ville peuvent accompagner cette orientation.

Traduction règlementaire

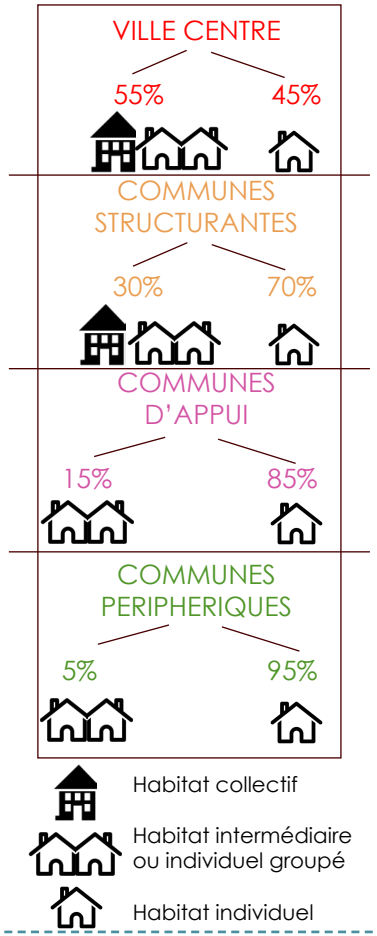
La diversification s'appuie sur l'armature territoriale identifiée. Les typologies bâties tendent à se répartir en suivant le schéma ci-contre:

Ainsi, pour chaque strate de l'armature territoriale, **des objectifs de diversification des typologies bâties sont fixées**.

Dans un principe de **complémentarité entre les quatre strates**, les objectifs sont plus affirmés pour la ville-centre et les communes structurantes.

La diversification se traduit dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, où les différentes typologies bâties peuvent être imposées.

Afin de compléter les dispositions prises dans les OAP, le **règlement des centres bourgs de la ville-centre**, **des communes structurantes et des communes d'appui** (zones les plus denses du PLUi) prescrit une **hauteur minimale des constructions.**



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Mettre en place une stratégie foncière globale

Le projet intercommunal vise à instaurer une stratégie foncière globale par le biais d'une **veille foncière stratégique.**

Traduction règlementaire

Le projet intercommunal permet la mobilisation du **droit de préemption urbain** par les communes de Brioude Sud Auvergne.

1.1.5 Offrir un niveau d'équipements et de services adapté aux besoins de la population

Le territoire intercommunal possède une **offre satisfaisante d'équipements** qu'il convient de maintenir et développer. C'est pourquoi le projet intercommunal inscrit les objectifs suivants :

. Maintenir et soutenir l'offre de services et d'équipements existante
. Réduire les inégalités d'accès et de localisation du territoire

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne veut proposer une **offre satisfaisante et durable** pour tous les habitants sans créer d'inégalités d'accès et de localisation, il s'agit ainsi de :
- **Rénover les équipements existants en valorisant le bâti «existant» et organiser le développement des équipements culturels, de loisirs et sportifs**: économie de foncier, maintenir les centralités existantes (projets de cinéma, médiathèque, pôle de petite enfance, ...)
- **Intégrer le maintien des services et équipements publics** dans la réflexion du développement urbain
- **Développer le maillage en équipement et professionnel de santé** (télémédecine, installation de professionnels de santé)
- **Encourager le commerce et services de proximité, itinérant et les circuits courts dans les centres-bourgs et centre-ville** afin de répondre aux besoins des populations résidant dans les villages et hameaux, tout en permettant de **lutter contre l'isolement** notamment des personnes âgées et de péreniser l'attractivité des villages.
- **Créer des espaces tiers-lieux dans les centres bourgs**
- Proposer une **offre innovante en service**

Traduction règlementaire

La construction des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la plupart des **zones urbaines U** (UA, UB, UC, UD, UH) et **zones à urbaniser AU**. De plus, lorsque le secteur est dédié uniquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il est classé en **zone urbaine UE**. Ces autorisations permettent de maintenir et développer le niveau d'équipements et de services adapté aux besoins de la population.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.2 Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales

1.2.1 Maintenir et développer le tissu industriel et artisanal en cohérence avec l'armature territoriale

Bénéficiant d'une bonne desserte aux axes de l'A75 et la RN102, des zones d'activités ont vu le jour sur le territoire intercommunal. Ces dernières se sont développées de manière progressive **dans la ville-centre et la plupart des communes structurantes** (Cohade, Lamothe, Fontannes, Vieille-Brioude, Paulhac, Espalem, Blesle) de l'armature territoriale mise en place.

Sur les 12 dernières années, la consommation foncière économique a été évaluée à **25 hectares, aujourd'hui la majorité des zones d'activités sont saturées**. Afin d'accueillir de nouvelles activités et de répondre aux besoins de développement des entreprises déjà implantées, il est nécessaire de **localiser de nouveaux espaces d'activités économiques**.

L'ensemble des objectifs développés ci-après concourrent à **maintenir et développer le tissu d'emplois** en facilitant l'installation des porteurs de projet pour contribuer à l'attractivité démographique de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne.

. Optimiser les zones d'activités existantes en mobilisant le foncier et les bâtiments industriels encore disponibles dans ces zones
. Permettre le développement de zones artisanales de superficie limitée
. Valoriser les friches industrielles
. Mobiliser les leviers de développement économiques générés par les politiques de l'habitat et le vieillissement de la population

Les orientations liées à la politique de l'habitat (construction neuve, intervention sur le bâti existant et amélioration de la performance énergétique du parc de logement) constituent un **potentiel d'activités économiques** qui permettra de soutenir le **développement de l'activité artisanale**.

Un **développement de l'économie liée à l'accompagnement du vieillissement de la population et du handicap** est également possible : habitat adapté, pôles médicaux, aides à domicile, filière de formation liée...

Traduction règlementaire

Les zones d'activités sont classées en **zone urbaine UI** qui comprend plusieurs sous-secteurs, chacun ayant son propre règlement. Ce qui permet d'adapter les règles à chaque secteur spécifiquement, et ainsi maintenir et développer les activités existantes sur le territoire.

La nouvelle zone d'activités va accueillir la relocalisation de l'abattoir, aujourd'hui situé sur la commune de Brioude dans une zone d'activités existante. La relocalisation de l'abattoir va créer une friche et le règlement du PLUi de la zone UI va permettre la revalorisation des friches comme l'exemple de l'abattoir.

La diversification des typologies bâties (habitat collectif, individuel groupé ou individuel) permet de s'adapter au différents parcours de vie et donc d'adapter le parc de logements au vieillissement de la population.

La relocalisation de l'abattoir va créer une friche et le règlement du PLUi de la zone UI va permettre la revalorisation des friches comme l'exemple de l'abattoir.

. Créer une nouvelle offre en zone d'activités économiques
. Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne

Le PADD a également pour objectif de proposer une offre foncière supplémentaire de **15 hectares** au nord de la commune de Cohade selon les critères suivants :
- Maintenir une **proximité avec le bassin d'emplois** de Brioude ;
- Rechercher une **proximité avec les axes structurants du territoire** de la communauté de communes (RN102 et A75) afin que les futures implantations bénéficient d'un effet vitrine ;
- Eviter l'émergence de **nouvelles nuisances** vis-à-vis de l'environnement résidentiel ;
- Tenir compte du **PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)** de l'Allier qui impacte l'Est de la plaine Brivadoise (sur les communes de Cohade, Lamothe, Brioude et Fontannes).
- Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande»

Cette localisation anticipe par ailleurs **l'aménagement de la mise à 2x2 voies de la RN102** qui prévoit la création d'une nouvelle entrée de ville au nord de Cohade.

Traduction règlementaire

La **zone à urbaniser AUIa**, située au Nord de Cohade et d'une superficie de 15 hectares, permettra de créer une nouvelle zone économique répondant aux besoins du territoire de Brioude Sud Auvergne, notamment à la relocalisation du pôle «viande».

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.2.2 Pérenniser le tissu commercial existant et proposer une offre commerciale attractive

La ville-centre Brioude **polarise les activités commerciales du territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne.** Le centre-ville de Brioude concentre les principaux commerces de la commune et représente un **enjeu pour le maintien de l'activité commerciale**.

Malgré que la ville-centre remplisse le rôle de pôle commercial auprès des ménages qui résident dans le bassin de vie, l'analyse des comportements d'achats des ménages met en avant une **évasion commerciale importante** en direction des pôles qui disposent d'une offre plus conséquente et diversifiée dans les gammes (comme les pôles d'Issoire et Clermont Ferrand).

Le territoire intercommunal comprend une activité commerciale impulsée par le centre ville mais également dans les zones commerciales périphériques, la pérennité de cette activité implique de **ne pas opposer centre et périphérie**.

C'est pourquoi le projet intercommunal retient les objectifs suivants :

. Consolider et maintenir l'offre commerciale présente sur le territoire
. Instaurer une mixité fonctionnelle au sein des enveloppes urbaines

Ces objectifs seront atteints à travers les actions suivantes :
- **Valoriser les axes commerçants** en préservant la destination des commerces existants dans certains secteurs de la ville-centre ;
- **Maintenir le commerce de proximité** dans les centres-bourgs afin de répondre aux besoins, notamment des personnes âgées et pérenniser l'attractivité des villages ;
- **Conforter les centralités commerciales** en créant notamment une halle commerciale en circuit-court dans le centre-ville de Brioude ;
- Développer l'offre commerciale de rang départemental pour **limiter l'évasion commerciale** ;
- **Proposer une offre accessible à tous** (tel que du commerce itinérant pouvant répondre aux besoins des personnes avec handicap mais aussi des personnes isolées géographiquement).

Traduction règlementaire

Les activités artisanales commerciales sont **autorisées dans les zones urbaines** sous conditions de ne pas créer de nuisances pour l'habitat. Ainsi cette orientation permettra aux **activités économiques compatibles avec l'environnement résidentiel** de se développer.

Une **Orientation d'Aménagement et de Programmation Commerciale** est créée afin d'identifier une armature commerciale et les orientations spécifiques qui s'y rapportent. L'offre accessible à tous est assurée par l'orientation qui prescrit que les places principales des centres bourgs doivent avoir la capacité d'accueil des évènement de type marchés par exemple.

Dans les **rues Sébastopol, rue Jules Maigne, boulevard Dr Devins, boulevard Vercingétorix et avenue Victor Hugo,** afin de préserver l'offre commerciale stratégique et éviter l'évasion commerciale, le PLUi **interdit les changements de destination des locaux commerciaux** (en s'appuyant sur l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme).

. Assurer une mixité des activités au sein des zones d'activités futures dans une optique de complémentarité

En plus des activités industrielles et artisanales, il s'agit de permettre, selon les opportunités, l'implantation d'activités commerciales souhaitant bénéficier de l'**effet vitrine** des zones d'activités économiques.

Traduction règlementaire

Les activités commerciales sont autorisées dans les **zones d'activités UI**, afin de permettre leur **développement d'activité et de leur visibilité**.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation **préfigurent les orientations futures** pour spécifier les effets vitrine attendues.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.2.3 Maintenir l'activité agricole, limiter les conflits d'usages et valoriser les ressources locales

L'agriculture en Haute-Loire constitue une **force économique** de premier plan. L'agriculture représente 4% des emplois et 11% des établissements actifs en 2015 sur la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne.

Depuis la fin des années 80, les **Surfaces Agricoles Utiles** (SAU) ont peu évoluées sur le territoire intercommunal, puisqu'elles s'élèvent en 2010 à 20 700 hectares (contre 22 000 hectares en 1988), elles représentent donc **50% de la surface totale du territoire**.

Les espaces agricoles prédominent dans la plaine et les plateaux du Brivadois alors qu'ils restent plus morcelés dans les secteurs de montagne.

De nombreux bâtiments d'exploitation agricole se situent à proximité des zones urbaines, ce qui peut engendrer des **conflits d'usage**.

Afin de pérenniser et valoriser ces atouts économiques forts, le PLUi se donne donc comme objectifs :

. Préserver et maintenir l'activité agricole
. Encourager l'innovation et l'installation de nouveaux exploitants
. Valoriser la ressource forestière locale

L'activité agricole représente un **atout économique majeur** sur le territoire intercommunal. Les ambitions affichées en terme d'**économie d'espace** s'inscrivent dans cet objectif.

Ces objectifs se concrétisent en générant une **attractivité résidentielle** : qualité du cadre de vie, aménagement numérique, vie sociale et services de proximité renforcés.

Traduction règlementaire

Les parcelles agricoles sont classées en zone agricole A selon le Registre Parcellaire Graphique 2020 afin de permettre le **développement des activités agricoles** tout en **limitant l'urbanisation liée à l'habitat**.

. Limiter les conflits d'usage

Traduction règlementaire

En fonction de leurs caractéristiques, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètres de protection sanitaire d'un rayon de 50 à 100 mètres. Le projet intercommunal **limite la localisation de secteurs d'urbanisation future** entrant en conflit d'usage avec les exploitations agricoles existantes.

. Valoriser le patrimoine bâti

Traduction règlementaire

L'identification d'**anciens bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination** contribue à la valorisation du patrimoine bâti. Ces bâtiments sont identifées au zonage et auront chacun une fiche référence au règlement écrit.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.2.4 Consolider l'attractivité touristique du territoire

L'**offre touristique du territoire intercommunal** est tournée vers la découverte des sites patrimoniaux, les activités de pleine nature (site de la Bageasse, le Volcan des sens...) et les évènements culturels organisés sur le territoire. L'activité touristique se caractérise par de forts impacts directs (hébergement, restauration...) et indirects (dépenses diverses dans les commerces) sur l'économie du territoire.

La **patrimoine du territoire est riche** et comprend aussi bien des éléments de patrimoine bâti historique, des éléments liés au savoirs-faire (architecture vernaculaire en pisé), que des éléments de patrimoine naturel.

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne dispose d'une **capacité d'accueil non négligeable** : hôtels, campings, chambres d'hôtes, gîtes et aires de camping-cars. Malgré les capacités, il est noté une faiblesse des hébergements à forte capacité et une qualité des hébergements trop irrégulière.

Globalement, le **développement touristique est à consolider** par le renforcement de l'image du territoire et le développement des capacités d'accueil en cohérence avec les nouvelles pratiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables retient par conséquent les objectifs suivants :

. Consolider l'offre touristique existante
. Poursuivre l'aménagement touristique du site de la Bageasse en bordure de l'Allier
. Intégrer le projet de voie verte le long de l'Allier et mener une réflexion sur l'Alagnon et la Senouire
. Développer une offre d'hébergement touristique
. Utiliser les nouvelles technologies au service du développement du tourisme (visites virtuelles, réservations, ...)

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne a pour ambition de **s'appuyer sur l'armature touristique du territoire** qui se compose des sites patrimoniaux, du maillage de sentiers et de randonnées (pédestres et cycles), des évènements culturels, des musées, des châteaux, des sites classés ou inscrits mais également de l'identité paysagère des villages de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne.

Le projet intercommunal souhaite également développer notamment l'**offre hôtelière** sur le territoire ainsi que l'**offre d'hébergement en pleine nature** : il s'agit de permettre l'implantation d'hébergements tels que les eco-lodge, tiny houses, yourtes... Les **changements de destinations en zones agricoles et naturelles** peuvent également contribuer à la création d'hébergements touristiques.

Traduction règlementaire

Plusieurs sites touristiques situés en zone naturelle ou agricole auront leur propre **sous-secteur avec un règlement spécifique**. Afin de permettre le maintien et l'évolution des sites, tel que le site de la Bageasse.

Des **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées** sont mis en place dans le PLUi afin de permettre le **développement limité et encadré** de certaines activités économiques (dont activités touristiques).

Afin d'utiliser les nouvelles technologies au service du développement du tourisme, le règlement écrit indique que lors de toute **opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale**, les équipements nécessaires pour accueillir la **fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication** qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.2.5 Poursuivre le développement des communications numériques sur le territoire

Les travaux de déploiement du très haut débit ont débuté sur le territoire intercommunal. La première phase (2013-2017), a permis de raccorder les communes de Beaumont, Bournoncle-Saint-Pierre, Brioude, Cohade, Paulhac et Saint-Laurent-Chabreuges. La deuxième phase (2017-2021) a pour objectif de relier les communes de Fontannes, Brioude et Vieille-Brioude. Enfin, la troisième phase qui est en cours de renégociation. Elle aura pour objectif de raccorder les communes de Blesle, Chaniat, Lamothe et Lubilhac. Cependant certaines communes sont faiblement desservies par les réseaux de télécommunication.

Les technologies numériques permettent un renforcement à l'**accès à l'information et à la communication**, mais peuvent être une **source d'inégalité** sur le territoire.

Les **méthodes de travail** évoluent avec l'essor des technologies numériques, en effet l'usage du numérique est devenu un facteur indispensable de compétitivité parmis les professionnels. Néanmoins l'adaptation du temps de travail au temps de vie de chacun est une possibilité permise par les outils numériques.

Le PLUi ancre par conséquent les objectifs suivants :

. Poursuivre l'installation du développement des communications numériques sur le territoire
. Accompagner les nouvelles possibilités de méthodes de travail

Le développement des communications numériques est indispensable à la **pérennité des activités économiques** (tourisme notamment pour la visibilité et les réservations) et à la **lutte contre la fracture numérique**.

De plus, l'aménagement des espaces publics numériques, des télé-centres et des zones d'activités multiservices renforcera **l'attractivité du territoire en direction des actifs et des jeunes ménages**.

Traduction règlementaire

Le règlement écrit indique que lors de toute **opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale**, les équipements nécessaires pour accueillir la **fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication** qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

L'objectif du PLUi de **recentraliser l'urbanisation** autour des centre-bourgs et tissus urbains permet de consilder les réseaux numériques et faciliter leur développement.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.3 Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement

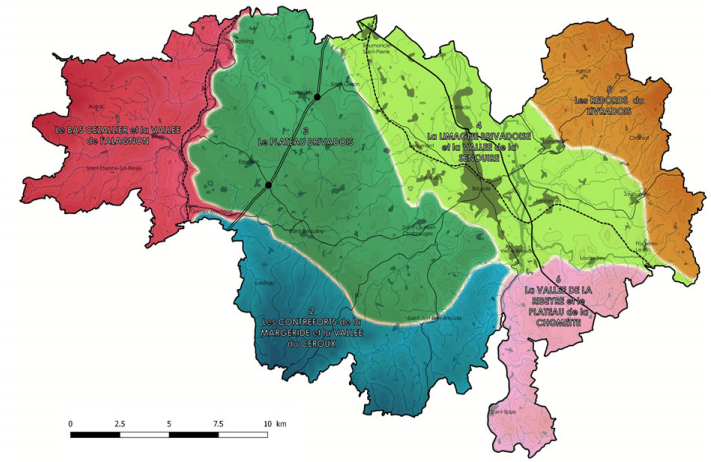
1.3.1 Préserver et mettre en valeur le cadre de vie

L'identité paysagère constitue un **vecteur d'attractivité touristique** pour le territoire et participe également à la **qualité du cadre de vie**. En effet le territoire possède :
- une **grande richesse patrimoniale** faisant l'objet de nombreuses protections et bénéficie d'étoiles du guide Michelin ainsi que des labels «Les plus beaux villages de France» et «Les plus beaux détours de France» ;
- de nombreux **bourgs** ayant conservé leurs qualités patrimoniales ;
- des **châteaux** qui parsèment le territoire ;
- un **petit patrimoine** bâti encore très présent.

Le territoire s'appuie sur une **diversité des unités paysagères** avec le Livradois à l'Est, le Bas-Cézallier à l'Ouest, la vallée de l'Alagnon, la vallée de la Ribeyre, les contreforts de la Margerite, la limagne et le plateau Brivadois.

L'urbanisation diffuse sur le territoire a parfois eu un impact sur les perceptions paysagères, à travers des **constructions nouvelles en rupture avec les tissus anciens**, une implantation des constructions **faiblement adaptée à la topographie** et un effet de **covisibilité engendrée par une implantation en promontoire.**

Les unités paysagères de la CC Brioude Sud Auvergne



C'est pour ces raisons que le PLUi se donne les objectifs suivants :
. Limiter l'étalement des tissus bâtis futurs
. Urbaniser en continuité du tissu urbain

Dans l'optique de **préservation des espaces naturels et agricoles**, la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne souhaite modérer la consommation foncière notamment en **densifiant** les enveloppes bâties principales.

Traduction règlementaire

En compatibilité avec la **loi Montagne**, qui s'applique sur une grande partie du territoire, les surfaces d'extension urbaine ont été délimitées en majorité **en continuité des tissus urbains** afin de renforcer les noyaux bâtis principaux, ce qui contribuera en outre à la **redynamisation des centres bourgs**.

. Préserver l'identité paysagère
. Renforcer l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le paysage
. Poursuivre les actions d'amélioration, notamment énergétique dans le parc existant

La qualité du cadre de vie doit être mise en valeur en **préservant la physionomie et la morphologie des villages** et en **requalifiant la qualité des espaces publics, espaces urbains et entrées de villes** recherchant une **végétalisation plus affirmée** et favorisant le vivre ensemble. Les délaissés des opérations d'aménagement pourront être aménagés en jardins partagés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Traduction règlementaire

Le projet intercommunal compte **veiller à l'intégration paysagère des constructions nouvelles** dans le paysage et également rendre possible les **constructions à basse consommation énergétique**, tant pour l'habitat que pour l'économie ou les équipements publics.

Cette intégration paysagère se traduit également dans les **règles d'intégrations architecturales, urbaines et paysagères** du règlement écrit, ainsi que la prise en compte des **cônes de vues** et le principe de **covisibilité** des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le règlement prescrit des **règles de volumétrie des constructions** propres à chaque zones, ainsi que **l'identification des haies à préserver** (au titre de l'article L151-19 cu Code de l'Urbanisme) pour garantir l'identité paysagère du territoire intercommunal.

. Préserver et valoriser le patrimoine

Dans un objectif de **protection du patrimoine présent sur le territoire**, la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne a pour ambition d'identifier, de préserver, de valoriser le patrimoine (architecture vernaculaire en pisé) et notamment le petit patrimoine (croix, four, puit, ...).

Traduction règlemetaire

D'après l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier et définir les **prescriptions** de nature à assurer leur réservation, leur conservation ou leur restauration.

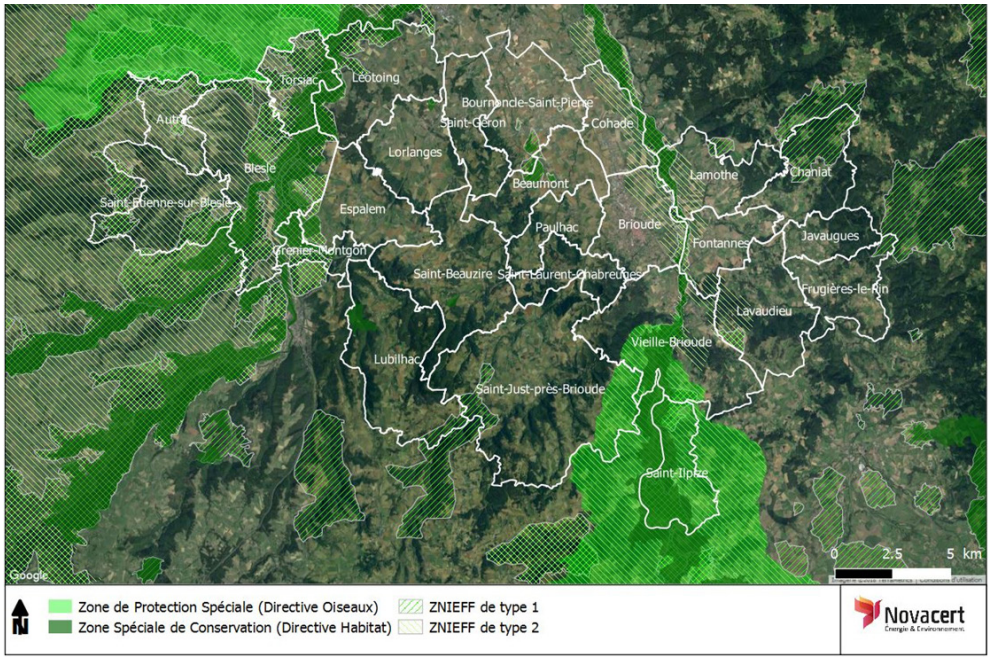
Un **inventaire des éléments de paysage** est identifié dans le règlement graphique. Le règlement écrit instaure des **prescriptions** pour chaque élément, ce qui contribue à leur **préservation** et permet leur **évolution**.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.3.2 Préserver les espaces de biodiversité et les continuités écologiques du territoire

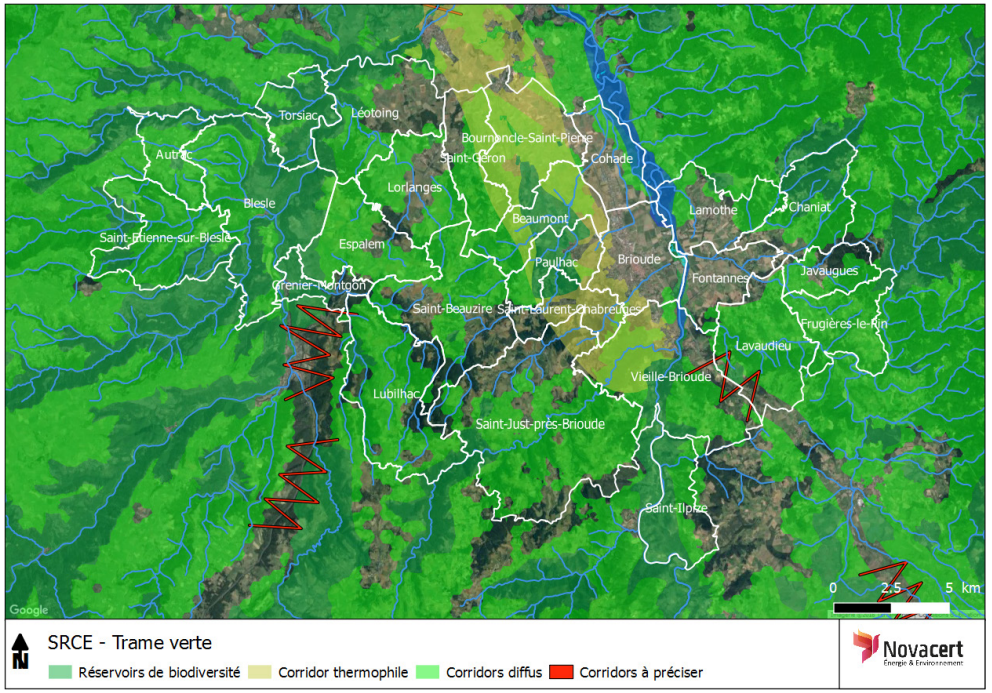
Consciente de sa **richesse en biodiversité**, la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne a pour ambition de **préserver les espaces de biodiversité et les continuités écologiques** sur son territoire.

En effet le territoire intercommunal possède de **nombreux sites de biodiversité** qui bénéficient de protections supra-intercommunales. Le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne possède des sites Natura 2000, des ZNIEFF type I, des ZNIEFF type II et un site ZICO.



Le territoire possède également des **corridors écologiques** identifiés par la Trame verte et bleue. La **Trame bleue** est représentée principalement par 2 corridors Nord/Sud. La **Trame verte** quant à elle se traduit par plusieurs corridors d'Est en Ouest s'appuyant sur des milieux forestiers qu'il convient de protéger.

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne est impactée par un **fort risque d'inondation**, en effet plusieurs **Plans de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRNI)** sont présents sur le territoire.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Afin de préserver les espaces de biodiversité et les continuités écologiques du territoire intercommunal, Brioude Sud Auvergne inscrit les objectifs suivants :

. Eviter les incidences sur les réservoirs de biodiversité
. Prendre en compte les risques en amont des choix d'urbanisme

Traduction règlementaire

En prenant en compte tous les risques (naturels et technologiques) connus, le projet intercommunal veille à **ne pas générer d'incidences** sur les réservoirs de biodiversité dans la **définition et la localisation des futurs secteurs d'urbanisation**.

. Protéger la ressource en eau

Le projet intercommunal prévoit également de :
- **Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales** dans les aménagements futurs en favorisant la récupération et l'infiltration
- **Poursuivre les efforts visant à réduire les pollutions qui altèrent la qualité de la ressource en eau et la biodiversité** (amélioration de la gestion des eaux usées domestiques, des eaux pluviales, promotion d'une agriculture toujours plus respectueuse de l'environnement, développement des populations de saumons sur l'Allier et l'Alagnon)
- **Mettre en adéquation l'ouverture des différents secteurs du territoire à l'urbanisation avec les ressources et les capacités des réseaux** (eau potable et assainissement)

Traduction règlementaire

Le **règlement** et les **orientations d'aménagement et de programmation** prescrivent des orientations dans l'optique de protéger la ressource en eau, en instaurant un taux d'imperméabilisation maximal de la parcelle par exemple ou en recommandant une gestion alternative des eaux pluviales.

. Maitriser la pollution lumineuse

Traduction règlementaire

En délimitant les extensions urbaines en **continuité du tissu urbain** et en limitant l'étalement urbain par une **densification des tissus urbains**, le PLUi participe à la modération de la pollution lumineuse.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.3.3 Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables

La Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne, consciente de l'impact environnemental de son développement, souhaite **réduire la consommation des énergies fossibles** afin de tendre vers un **territoire vertueux** en terme de production d'énergies renouvelables.

Le territoire possède des **ressources locales** qui sont propices à la production d'énergies renouvelables :
- Filière bois/chanvre
- Filière géothermie
- Filière solaire
- Filière hydroélectrique
- Turbinage du réseau d'eau
- Méthanisation par le recyclage des déchets issus des exploitations agricoles et des industries agro-alimentaires et par l'utilisation des boues de stations d'épuration

La production d'énergies renouvelables peut néanmoins avoir un **impact sur la qualité paysagère** du territoire intercommunal qu'il faut prendre en compte.

Afin de répondre à ces enjeux énergétiques, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prend comme objectifs :

. Tendre vers une sobriété énergétique

Le développement urbain peut contribuer à l'économie d'énergies afin de **réduire les besoins énergétiques**, par le biais des **réhabilitations des logements**, la **conception des bâtiments** (conception bioclimatique), la **rénovation énergétique** du parc de logements et des équipements publics.

Traduction règlementaire

La densification de l'habitat sur le territoire, par le biais de la localisation des secteurs d'urbanisation et les **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, impliquera la **réalisation d'opérations aux formes urbaines plus groupées** (maisons groupées, petits collectifs) propices à la **réduction des déperditions énergétiques**.

La volonté de localiser les secteurs de développement urbain autour des tissus urbains existants peut inciter à **la création de réseaux de chaleur** ainsi qu'à **l'essor de la mobilité douce dans les usages quotidiens.**

. Valoriser les énergies locales renouvelables

Le projet intercommunal a pour ambition de favoriser le développement des énergies locales renouvelables pour **réduire la consommation des énergies fossiles**.

Traduction règlementaire

Cet objectif se réalise dans l'accompagnement de production des énergies renouvelables, par exemple valoriser le **gisement solaire** notamment dans les **secteurs déjà imperméabilisés** (parking, zones d'activités, ...) dans le **règlement écrit** et les prescriptions architecturales, urbaines et paysagères des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**, tout en veillant à respecter la **sensibilité paysagère et environnementale du territoire** et sans nuire à la qualité des sites.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

1.3.4 Développer la mobilité tout en réduisant les inégalités d'accès sur le territoire

La mobilité sur le territoire est **majoritairement dépendante de la voiture**. Cette dépendance s'explique par plusieurs facteurs :
- Le développement du territoire a été influencé par l'aménagement des **axes structurants** : **A75** pour les communes du plateau brivadois, **RN102** qui traverse la limagne qui est en projet de mise à 2x2 voies.
- Le **réseau de transport en commun est peu développé** sur le territoire, malgré la présence d'une **desserte TER** sur la ligne (Clermont - Issoire - Brioude et Aurillac - Clermont passant par Arvant) qu'il est important de défendre et de renforcer.

Néanmoins ce constat est à nuancer par une volonté de développement de projets et d'équipements à destination des **modes doux** :
- Le projet de voie verte le long de l'Allier ;
- Les sentiers de randonnées, itinéraires VTT, itinéraires cyclables existants ;
- La mise en valeur des centres bourgs qui favorise les déplacements piétons.

Les axes structurants sont facteurs d'essor de mobilité mais à l'inverse sont aussi **créateurs d'inégalités d'accès aux services** sur le territoire pour les communes les plus éloignées. Cependant des dispositifs existent pour favoriser la mobilité et éviter l'isolement par l'établissement du transport à la demande sur le territoire intercommunal.

Le territoire intercommunal possède plusieurs **aires de covoiturage** (Espalem, Brioude) qui sont **très utilisées dans la mobilité quotidienne**, la création de nouvelles aires permettrait de proposer des alternatives à la voiture individuelle.

Le PADD fixe alors les objectifs suivants :

. Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle
. Maitriser les besoins de mobilité
. Limiter l'isolement des populations les plus éloignées des axes

Dans une optique de **réduction de la pollution de l'air** et de la **réduction à la dépendance automobile**, le projet intercommunal a pour ambition de :
- **Conforter l'offre multimodale**
- **Renforcer le stationnement à destination du covoiturage** et notamment baliser des stationnements de covoiturage sur les parkings des commerces/ services.
- **Aménager des bornes de recharge éléctrique**
- **Identifier et aménager des emplacements sécurisés** de type «Stop pouce»
- **Renforcer le maillage des pistes et voies cyclables** entre Brioude et les communes de Vieille Brioude, Paulhac, Fontannes, Cohade, Lamothe, Beaumont, Saint Beauzire, Bournoncle-Saint-Pierre (Arvant), Saint-Laurent-Chabreuges, Javaugues, ... (impliquant la **sécurisation des pistes existantes** et **l'aménagement de nouvelles pistes**). La création de la **nouvelle zone d'activités** au Nord de Cohade intégrera le prolongement de la piste existante allant de Brioude à Cohade
- **Identifier et aménager un maillage d'itinéraires modes doux** (piétons, cycles) à l'échelle intercommunale
- **Améliorer les transports collectifs et scolaires** sur le territoire

Le projet se fixe comme objectif de **limiter l'isolement des populations les plus éloignées des axes** et **développer une maison de services itinérants** en complémentarité de l'offre de services existante.

Traduction règlementaire

Le règlement du PLUi instaure des **emplacements réservés**, qui permettent aux communes de **renforcer le maillage de déplacements doux** (voies et pistes cyclables, cheminements doux).

Le PLUi, en prenant parti de recentraliser l'urbanisation autour des centres-bourgs et centres-villes, contribue à **faciliter l'accès aux soins aux personnes vulnérables**. La traduction réglementaire qui en découle se traduit dans la localisation des futures zones à urbaniser dans le règlement graphique.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Adapter les aménagements et équipements urbains aux nouvelles pratiques

Le projet intercommunal prévoit également l'aménagement des **places de stationnements vélos et stations vélo** (entretien, réparation...), l'aménagement des **espaces de cheminement piéton** dans les futures opérations et la réflexion sur l'espace urbain à destination des piétons: cheminement sécurisé, aménagement urbain adapté (bancs, végétalisation, ...).

Le confortement des centres bourgs ou centre ville contribue à **rapprocher l'habitat des équipements et services de proximité**, ce qui peut favoriser l'essor des mobilités douces dans les usages quotidiens.

Traduction règlementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation localisent les **emplacements** de **cheminements doux** dans les secteurs concernés. La configuration des secteurs visera à **rapprocher l'habitat des équipements, services et commerces de proximité** afin de réduire les déplacements.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2. COMPATIBILITÉ DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le PLUi de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne doit respecter les dispositions de documents élaborés à l'échelle supra-communale qui s'imposent au PLUi en matière de compatibilités ou de prise en compte.

La prise en compte des documents supra-communaux dans le PADD se réalise par la traduction de leurs objectifs spécifiques dans le projet d'aménagement et de développement durables.

Ce chapitre permet de s'assurer de quelle manière le projet communal est compatible avec les documents de planification suivants :
- Le SDAGE Loire Bretagne
- Le SAGE Allier Aval
- Le SAGE Haut Allier
- Le SAGE Alagnon
- Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes
- Les PPRI

Définitions :

La notion de compatibilité :
« La compatibilité d'un document est la non contrariété avec les options fondamentales du document de norme supérieure. Elle implique une cohérence, une harmonie entre les documents. La décision ou la règle inférieure ne doit pas avoir pour effet d'empêcher l'application de la règle supérieure. » (Source : Conseil d'État – juin 1998).

La notion de prise en compte :
Si un PLUI ne fait pas l'objet d'une mise en compatibilité avec certains documents supra-communaux, il doit cependant prendre compte ses orientations (obligation de ne pas les ignorer).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.1 Le SDAGE Loire Bretagne

Le SDAGE Loire Bretagne a été révisé en 2022, le nouveau programme de mesures s'étend de 2022 à 2027. Le SDAGE s'articule autour de 14 grandes orientations :

- Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant
- Réduire la pollution par les nitrates
- Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique
- Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides
- Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau
- Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver la biodiversité aquatique
- Préserver le littoral
- Préserver les têtes de bassin versant
- Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques
- Mettre en place des outils réglementaires et financiers
- Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

La Communauté de communes est particulièrement concernée par l'enjeu de préservation des zones humides, de la biodiversité aquatique et de la protection de la ressource en eau.

OBJECTIFS DU SDAGE LOIRE BRETAGNE	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Préserver et restaurer les zones humides	
Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leur fonctionnalité	- Le PLUi, en recentralisant l'urbanisation autour des enveloppes urbaines bâties et en modération sa consommation d'espaces naturels et agricoles, permet de préserver les zones humides.
Préserver la biodiversité aquatique	
Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats	- Le PADD indique comme objectif 3.2.a « Préserver la Trame verte et bleue, les zones humides, les arbres (haies et alignements remarquables) » - Le règlement graphique prescrit une bande d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres des cours d'eau identifiés par le SRCE Auvergne (intégré au SRADDET) mais également les cours d'eau plus petits identifiés par la Haute-Loire (bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autres) afin d'en assurer la protection.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

OBJECTIFS DU SDAGE LOIRE BRETAGNE	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Protéger la santé en protégeant la ressource en eau	
Lutter contre les pollutions	Le projet intercommunal prévoit de : - Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales dans les aménagements futurs en favorisant la récupération et l'infiltration - Poursuivre les efforts visant à réduire les pollutions qui altèrent la qualité de la ressource en eau et la biodiversité (amélioration de la gestion des eaux usées domestiques, des eaux pluviales, promotion d'une agriculture toujours plus respectueuse de l'environnement, développement des populations de saumons sur l'Allier et l'Alagnon) - Mettre en adéquation l'ouverture des différents secteurs du territoire à l'urbanisation avec les ressources et les capacités des réseaux (eau potable et assainissement)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.2 Le SAGE Allier Aval

Une partie du territoire intercommunal est concernée par la SAGE Allier Aval. Les communes concernées sont Agnat, Brioude, Chaniat, Cohade, Lamothe, Beaumont, Lorlanges, Saint-Beauzire, Saint-Géron, Bournoncle-Saint-Pierre, Léotoing, Fontannes, Frugière-le-Pin, Javaugues, Lavaudieu, Lubilhac, Paulhac.

Le SAGE comporte 8 grands enjeux :

- **Enjeu n°1 :** Mettre en place une gouvernance et une animation adaptées aux ambitions du SAGE,
- **Enjeu n°2 :** Gérer les besoins et les milieux dans un objectif de satisfaction et d'équilibre à long terme,
- **Enjeu n°3 :** Vivre avec/à côté de la rivière en cas de crue,
- **Enjeu n°4 :** Restaurer et préserver la qualité de la nappe alluviale de l'Allier afin de distribuer une eau potable aux usagers du bassin versant,
- **Enjeu n°5 :** Restaurer les masses d'eau dégradées afin d'atteindre le bon état écologique et chimique demandé par la directive Cadre sur l'Eau,
- **Enjeu n°6** : Empêcher la dégradation, préserver voire restaurer les têtes de bassin versant,
- **Enjeu n°7** : Maintenir les biotopes et la biodiversité,
- **Enjeu n°8** : Préserver et restaurer la dynamique fluviale de la rivière Allier en mettant en oeuvre la gestion différenciée suivant les secteurs.

La Communauté de communes est particulièrement concernée par le 7eme enjeu.

D'une manière générale, le PLUi cherche à protéger les cours d'eau en les préservant de toute urbanisation nouvelle.

OBJECTIFS DU SAGE ALLIER AVAL	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Enjeu n°7 : Maintenir les biotopes et la biodiversité	
Favoriser la mise en place des trames vertes et bleues et des corridors écologiques en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique	- Le PADD indique comme objectif 3.2.a « Préserver la Trame verte et bleue, les zones humides, les arbres (haies et alignements remarquables) » - Le règlement graphique prescrit une bande d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres des cours d'eau identifiés par le SRCE Auvergne (intégré au SRADDET) mais également les cours d'eau plus petits identifiés par la Haute-Loire (bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autres) afin d'en assurer la protection.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.3 Le SAGE Haut Allier

Le SAGE Haut Allier s'étend des sources de l'Allier, au Mourre de la Gardille (Lozère), à sa confluence avec la Senouire sur la commune de Vielle-Brioude (Haute-Loire). Le SAGE comporte 8 grands enjeux :

- **Enjeu n°1 :** Amélioration de la gestion des barrages en faveur des milieux aquatiques et des usages existants
- **Enjeu n°2 :** Maîtrise des pollutions afin de répondre aux exigences des milieux aquatiques et des activités existantes
- **Enjeu n°3 :** Amélioration de la gestion quantitative des ressources en eau
- **Enjeu n°4 :** Amélioration des connaissances, la préservation et la restauration du rôle fonctionnel, et de l'intérêt patrimonial des zones humides et des têtes de bassin versant
- **Enjeu n°5 :** Amélioration de la qualité hydromorphologique des cours d'eau en faveur des espèces biologiques aquatiques
- **Enjeu n°6** : Maintien ou amélioration de la valeur paysagère et écologique des milieux naturels
- **Enjeu n°7** : Production d'une petite hydroélectricité compatible avec les milieux aquatiques et les usages existants
- **Enjeu n°8** : Gestion des risques d'inondation en favorisant la réduction de la vulnérabilité

OBJECTIFS DU SAGE HAUT ALLIER	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Enjeu n°3 : Amélioration de la gestion quantitative des ressources en eau	
Protection des ressources en eau pour l'alimentation en eau potable	- Le règlement prescrit, dans l'optique de protéger la ressource en eau, un taux d'imperméabilisation maximal de la parcelle. - Les orientations d'aménagement et de programmation recommandent une gestion alternative des eaux pluviales afin de protéger la ressource en eau.
Enjeu n°4 : Amélioration des connaissances, la préservation et la restauration du rôle fonctionnel, et de l'intérêt patrimonial des zones humides et des têtes de bassin versant	
Protection des sites à fort intérêt	- Le règlement identifie les zones humides à fort intérêt répertoriées par le SAGE Haut Allier sur les communes de Lubilhac, Saint Ilpize, Fontannes, Frugières le Pin, Lavaudieu, Vieille Brioude. Toutes les zones humides retranscrites dans le règlement graphique bénéficient de prescriptions de constructibilité dans le règlement écrit. - Le PLUi a pris en compte les zones humides répertoriées par le SAGE dans la localisation des zones à urbaniser de façon à les protéger.
Enjeu n°6 : Maintien ou amélioration de la valeur paysagère et écologique des milieux naturels	
- Préservation ou restauration des corridors écologiques - Amélioration de la fonctionnalité écologique des espaces forestiers et agricoles	- Le règlement graphique prescrit une bande d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres des cours d'eau identifiés par le SRCE Auvergne (intégré au SRADDET) mais également les cours d'eau plus petits identifiés par la Haute-Loire (bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autres) afin d'en assurer la protection. - Le PLUi limite fortement la constructibilité en termes d'habitat en zones agricoles, naturelles et forestières, contribuant à l'amélioration de la fonctionnalité écologique
Enjeu n°8 : Gestion des risques d'inondation en favorisant la réduction de la vulnérabilité	
Arrêt de l'extension de l'urbanisation en zones inondables	- Le PLUi a veillé à ne prévoir aucune nouvelle extension de l'urbanisation dans les zones du PPRI, que ce soit des risques faibles, moyens ou forts. De plus, le PLUi indique l'emprise et les niveaux de risques des PPRI dans son zonage

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.4 Le SAGE Alagnon

Situé au coeur de l'Auvergne, le Bassin versant de l'Alagnon couvre 1 040 km² et s'étend sur trois départements : le Cantal, la Haute Loire et le Puy-de-Dôme. Le périmètre du SAGE comprend 86 communes.

Le SAGE comporte 5 enjeux :

- **Enjeu n°1 :** Gestion quantitative de la ressource en eau
  - Préserver l'état quantitatif des ressources en eau souterraine
  - Maintenir ou améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau superficielle
- **Enjeu n°2 :** Qualité des eaux superficielles et souterraines
  - Préserver la qualité des eaux souterraines
  - Atteindre et maintenir une bonne à très bonne qualité des eaux superficielles
- **Enjeu n°3 :** Qualité des milieux aquatiques et de leurs annexes
  - Restaurer et préserver les zones humides et les cours d'eau de tête de bassin versant
  - Atteindre le bon état hydromorphologique sur les cours d'eau principaux
- **Enjeu n°4 :** Gestion du risque inondation
  - Réduire les conséquences des inondations
- **Enjeu n°5 :** Valorisation paysagère et touristique
  - Accompagner le développement d'un tourisme de valorisation des milieux et des paysages
- **Enjeu n°6 :** Gouvernance du territoire
  - Pérenniser une gestion de l'eau cohérente à l'échelle du bassin versant

OBJECTIFS DU SAGE ALAGNON	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Enjeu n°1 Gestion quantitative de la ressource en eau	
Maintenir ou améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau superficielle	- Le PLUi, en recentralisant l'urbanisation autour des enveloppes urbaines bâties et en modération sa consommation d'espaces naturels et agricoles, permet de préserver les zones humides.
Enjeu n°3 Biodiversité, qualité des milieux aquatiques et de leurs annexes	
Restaurer et préserver les zones humides et les cours d'eau de tête de bassin versant	- Le règlement graphique prescrit une bande d'inconstructibilité de 10 m de part et d'autres des cours d'eau identifiés par le SRCE Auvergne (intégré au SRADDET) mais également les cours d'eau plus petits identifiés par la Haute-Loire (bande d'inconstructibilité de 5 m de part et d'autres) afin d'en assurer la protection.
Enjeu n°4 Gestion du risque inondation	
Réduire les conséquences des inondations	- Le PLUi a veillé à ne prévoir aucune nouvelle extension de l'urbanisation dans les zones du PPRI, que ce soit des risques faibles, moyens ou forts. De plus, le PLUi indique l'emprise et les niveaux de risques des PPRI dans son zonage

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.5 Le SRADDET Auvergne Rhône Alpes

Le SRADDET Auvergne Rhône-Alpes, s'intitule « Ambition Territoires 2030 », a été approuvé le 10 avril 2020. Les objectifs du SRADDET sont de synthétiser, croiser et enrichir les schémas existants pour donner une vision stratégique, unifiée et claire sur l'aménagement, le développement durable et équilibré des territoires pour renforcer l'attractivité de la région Auvergne Rhône Alpes.

Le PLUI, à travers les objectifs du PADD, doit s'intégrer dans les grands principes du SRADDET expliqués ci-dessous. Les règles générales de ce document s'imposent notamment dans un rapport de compatibilité aux plans locaux d'urbanisme.

Les objectifs du SRADDET sont transversaux aux 8 règles principales du SRADDET, afin de répéter les actions et réponses apportées par le PLUi, chaque objectif du SRADDET n'est cité qu'une seule fois.

OBJECTIFS DU SRADDET	RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PLUI
Règle n°2 - Renforcement de l'armature territoriale	
- Promouvoir une organisation multipolaire qui renforce les complémentarités des territoires et favorise les fonctionnements de proximité à l'échelle locale - Redynamiser les centres bourgs et les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté	- Le PADD indique comme objectif 1.2 « Tendre vers une structuration cohérente du territoire en tenant compte de la proximité des axes, de l'offre en équipements et des activités économiques ». Le PLUi met en place une armature territoriale prenant en compte plusieurs caractéristiques des communes afin de classer des strates : la Ville-centre , les Communes structurantes, les Communes d'appui et les communes Périphériques. De cette manière ,le PLUi ne donne pas les mêmes objectifs en termes d'accueil de nouvelles populations, de densités des constructions et de consommation d'espaces. - Le PADD inscrit comme objectif 1.3.c « Revitaliser les centres-villes et bourgs en améliorant l'attractivité des centralités et pour dynamiser la vie locale ». Le PLUi a mis l'accent sur la revitalisation des centres bourgs des communes en privilégiant la recentralisation de l'urbanisation autour de ces derniers.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Règle n°4 - Gestion économe et approche intégrée à la ressource foncière	
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces - Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face au changement climatique - Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes - Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels et agricoles dans et autour des espaces urbanisés. - Préserver la trame verte et bleue	- Le PLUi identifie et mobilise tout d'abord les potentielles dents creuses à l'intérieur du tissu urbain des communes avant d'identifier les extensions urbaines. Cette méthodologie permet de renforcer le tissu urbain déjà urbanisé tout en préserveant les espaces agricoles, naturels ou forestiers. Cette mesure est en cohérence avec l'objectif 3.1 du PADD « Préserver et mettre en valeur le cadre de vie ». - Le PLUi passe d'une disponibilité foncière estimée à 490 Ha à une consommation estimée à 82,8 Ha de 2023 à 2035. Pour rappel le territoire intercommunal a connu une consommation d'espaces de 122 Ha entre 2009 et 2021. La consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers entre 2009 et 2021 était de 89 Ha, le PLUi prévoit une consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers entre 2023 et 2035 était de 37,2 Ha, ce qui représente une réduction de consommation de ces espaces de 58%. - Il en est de même pour la consommation à vocation économique. Le territoire intercommunal a connu une consommation d'espaces de 25,8 Ha entre 2009 et 2021 et le PLUi prévoit une consommation d'espaces de 17,5 Ha entre 2023 et 2035 (comprenant la nouvelle zone d'activités et les espaces paysagers associés), ce qui représente une réduction de consommation de 33%. - Le PLUi met en place une OAP commerciale qui a pour objectif d'identifier une armarture commerciale sur le territoire intercommunal (centre ville de Brioude, zone commerciale périphérique de Brioude et Cohade, pôles commerciaux des autres communes) et d'inscrire des orientations spécifiques à chaque strate. Cette OAP est en cohérence avec l'objectif 2.2 du PADD « Pérenniser le tissu commercial existant et proposer une offre commerciale attractive ». - Le règlement graphique identifie les cours d'eau et les continuités écologiques à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme dans le but de préserver la Trame Verte et Bleue du territoire. Cette mesure est en cohérence avec l'objectif 3.2 du PADD « Préserver les espaces de biodiversité et les continuités écologiques du territoire ».

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Règle n°5 - Densification et optimisation du foncier économique existant	
- Augmenter de 54 % la production d'énergie renouvelable - Répondre aux besoins de mobilité en diversifiant les offres de services en fonction des spécificités des personnes et des territoires.	- A travers l'objectif 3.3 « Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables » du PADD, le PLUi contribue à l'économie d'énergies par le biais de préconisations de conception bioclimatique des bâtiments dans les OAP et le règlement, par l'encouragement de la production d'énergies renouvelables autorisée dans le règlement. De plus, la recentralisation de l'urbanisation dans les centres bourgs et la diversification des formes bâties vers des formes plus denses (habitat individuel groupé, habitat semi-collectif, habitat collectif) contribuent à la réduction des déperditions énergétiques. - Le PADD inscrit comme objectif 3.4 « Développer la mobilité tout en réduisant les inégalités d'accès sur le territoire ». De cette manière le PLUi permet le renforcement des aires de covoiturage, l'aménagement de bornes de recharge électriques, le renforcement du maillage des pistes et voies cyclables, l'amélioration des transports collectifs. Ces mesures permettent de limiter l'isolement des populations les plus éloignées des axes principaux du territoire intercommunal.
Règle n°6 - Encadrement de l'urbanisme commercial	
- Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes.	- Le PLUi met en place une OAP commerciale qui a pour objectif d'identifier une armarture commerciale sur le territoire intercommunal (centre ville de Brioude, zone commerciale périphérique de Brioude et Cohade, pôles commerciaux des autres communes) et d'inscrire des orientations spécifiques à chaque strate. Cette OAP precrit mar exemple la préservation de la destination commerciale des locaux présents en centre ville ainsi que la complémentarité avec les zones d'activités du territoire intercommunal.
Règle n°8 - Préservation de la ressource en eau	
- Préserver la ressource en eau pour limiter les conflits d'usage et garantir le bon fonctionnement des écosystèmes notamment en montagne et dans le sud de la région.	- Le règlement prescrit, dans l'optique de protéger la ressource en eau, un taux d'imperméabilisation maximal de la parcelle. - Les orientations d'aménagement et de programmation recommandent une gestion alternative des eaux pluviales afin de protéger la ressource en eau. - Le règlement met en place des prescriptions pour la Trame bleue et les zones humides identifiées afin de protéger le bon fonctionnement des écosystèmes. La Trame bleue identifie les cours d'eau classés au SRADDET mais également les cours d'eau plus petits identifiés par la Haute-Loire afin d'en assurer la protection.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

2.6 Les Plans de Prévention Risques Inondation

Les plans de prévention des risques sont élaborés par l'État et ont valeur de servitude d'utilité publique. Ils sont opposables à tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols, ils sont opposables au PLUi. Les plans de prévention des risques traduisent pour les communes, dans leur état actuel, l'exposition aux risques tels qu'ils sont connus à ce jour.

Plusieurs PPRI impactent le territoire de la CCBSA et sont tous pris en compte dans l'élaboration du document :

- **Le PPRI de l'Allier**
- **Le PPRI de la Voireuze**
- **Le PPRI de l'Alagnon, la Sianne et de la Voireuze**
- **Le PPRI de la Leuge**
- **Le PPRI de l'Alagnon**

Le PLUi a veillé à ne prévoir aucune nouvelle extension de l'urbanisation dans les zones du PPRI, que ce soit des risques faibles, moyens ou forts. De plus, le PLUi indique l'emprise et les niveaux de risques des PPRI dans son zonage. De cette manière le PLUi est compatible avec les PPRI.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

3.1 Méthodologie utilisée pour l'élaboration du zonage

Le PLUi fait l'objet d'un découpage en quatre grands types de zones : les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles/forestières (N).

Le zonage correspond au maximum à l'occupation actuelle des terrains. Les enveloppes urbaines prennent ainsi en compte les dents creuses mobilisables ainsi que les coupures vertes à préserver.

La définition des sous-secteurs a été faite à partir de l'observation de typologies et de densités existantes sur chaque commune ainsi que des documents d'urbanisme en vigueur afin de s'inscrire dans la continuité des formes urbaines en présence tout en permettant une évolution et notamment une densification.

L'enjeu de préservation des sols agricoles et naturels est au coeur des choix règlementaires en parallèle à la question de la valorisation patrimoniale et paysagère ainsi que de la gestion des risques, en particulier naturels.

. Définition des enveloppes urbaines

La première étape de l'élaboration du zonage a été la définition des enveloppes urbaines bâties. Les enveloppes urbaines ont été délimitées au plus près des habitations définissant le tissu urbain constitué. L'enveloppe urbaine prend notamment en compte la surface des jardins associés aux constructions à destination de logements.

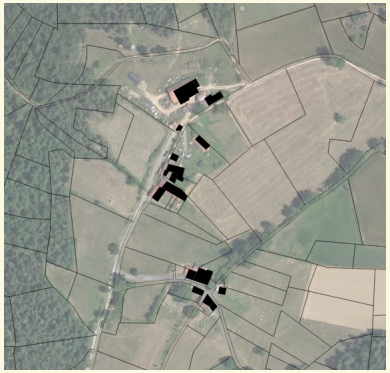
Zoom sur le tissu urbain constitué

Le tissu urbain constitué prend la forme de plusieurs habitations constituant une cohérence urbaine et un noyau bâti. Le tissu urbain constitué peut être plus ou moins dense selon les typologies et formes bâties. Ainsi, le PLUi permet de délimiter des tissus urbains selon les habitations existantes.

Sont exclus du tissu urbain constitué :
- Les bâtiments agricoles non présents dans le noyau bâti
- Les hameaux de moins de 4-5 habitations
- Les habitations isolées


Les Vignes à Paulhac


Pressac à Saint Etienne sur Blesle


Habitations isolées ne formant pas un tissu urbain constitué

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Intégration des permis de construire et nouvelles constructions

Le cadastre du PLUi se base sur l'année 2022, mais lorsqu'un permis de construire est délivré en cours d'année et que les travaux de la nouvelle construction se réalisent, cette dernière n'apparait pas sur le cadastre.

Afin d'obtenir une enveloppe urbaine au plus proche de la réalité des hameaux et villages, les nouvelles constructions sont intégrées en zone urbaine lorsqu'elles sont continues avec le tissu urbain constitué.

Permis de construire autorisé, construction absente du cadastre



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Potentiel de densification des enveloppes urbaines

Une fois les zones urbaines définies, le PLUi calcule le potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines. Le potentiel de densification se définit selon les dents creuses et les divisions parcellaires.

Cas des divisions parcellaires

Une division parcellaire est une unité foncière partiellement bâtie présentant une surface importante pouvant potentiellement faire l'objet d'un redécoupage afin de permettre l'accueil d'un ou plusieurs logements, selon les configurations du terrain.

C'est un phénomène qui est dur à évaluer dans le territoire de Brioude Sud Auvergne, de par une rétention foncière qui est élevée et pour la durée de vie du PLUi (10-12 ans). De plus, la plupart des communes de l'intercommunalité sont des communes rurales avec, bien souvent, un phénomène de division parcellaire qui est peu élevé par rapport à des communes urbaines ou périurbaines.

> Afin de ne pas fausser le calcul de potentiel de densification au sein des enveloppes urbaines, les divisions parcellaires ne sont pas comptabilisées.

Distinction entre dent creuse et gisement

Une **dent creuse** est une unité foncière ou un ensemble d'unités foncières au sein de l'enveloppe urbaine entourée par des parcellaires bâties et desservie par les réseaux et voirie.

Lorsque la dent creuse est un ensemble d'unités foncières d'une surface importante, la dent creuse est soumise à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Pour simplifier la distinction, les dents creuses concernées sont appelées des **Gisements**. Cette dernière permet d'intégrer des règles d'accessibilité, de programmation, d'intégration architecturales, urbaines et paysagères visant à porter un projet d'aménagement spécifique sur le gisement.

Les gisements devant assurer la desserte de plusieurs lots, il est comptabilisé environ 20% de surface du gisement pour la **réalisation de voiries et réseaux divers (VRD)**. Par exemple, dans une commune structurante (densité 15 log/Ha), un gisement de 1 Ha n'aura pas la capacité d'accueillir 15 logements mais 12 logements en comptabilisant 20% de la surface du gisement pour la réalisation de VRD.



Dent creuse à Cohade



Gisements (dents creuses importantes) soumis à des OAP à Fontannes

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Le PLUi comptabilise au sein de ses enveloppes urbaines :

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES	SURFACE DENTS CREUSES	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN GISEMENTS	SURFACE GISEMENTS (hors VRD)
VILLE CENTRE	70	8,8 Ha	103	5,3 Ha
COMMUNES STRUCTURANTES	235	29,8 Ha	152	10,3 Ha
COMMUNES D'APPUI	47	6,7 Ha	29	2,5 Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES	17	1,8 Ha	0	0
TOTAL PLUi	**369**	**47,1 Ha**	**284**	**18,1 Ha**

Le potentiel « brut » de densification urbaine au sein des enveloppes urbaines de Brioude Sud Auvergne représente 653 logements en dents creuses et gisements sur 65,2 Ha. A cela, en prenant en compte la réalité foncière du terrain, il faut appliquer le coefficient de rétention foncière.

Rétention foncière : La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local.

Aux vues de la rétention foncière très élevée de certaines communes (atteignant plus de 50% de rétention foncière) et de la rétention foncière dite «naturelle» oscillant entre 10 et 20%, le coefficient de rétention foncière appliqué sur les dents creuses et gisements s'élève à **30% des potentiels de logements.**

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES ET GISEMENTS	SURFACE	LOGEMENTS COMPTABILISÉS APRÈS RETENTION FONCIERE (30%)	SURFACE COMPTABILISÉE APRÈS RETENTION FONCIERE
VILLE CENTRE	173	14,1 Ha	121	9,8 Ha
COMMUNES STRUCTURANTES	387	40,1 Ha	271	28,2 Ha
COMMUNES D'APPUI	76	9,2 Ha	53	6,4 Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES	17	1,8 Ha	12	1,2 Ha
TOTAL PLUi	653	65,2 Ha	**457**	**45,6 Ha**

Ainsi, après rétention foncière, 457 logements sont recensés en densification urbaine sur Brioude Sud Auvergne, pour une surface de 45,6 Ha.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Exemple d'analyse de potentiel foncier par strate de l'armature urbaine

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES ET GISEMENTS	SURFACE	LOGEMENTS COMPTABILISÉS APRÈS RETENTION FONCIERE (30%)	SURFACE COMPTABILISÉE APRÈS RETENTION FONCIERE
VILLE CENTRE	173	14,1 Ha	121	9,8 Ha



Exemple de potentiel foncier (commune de Brioude)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

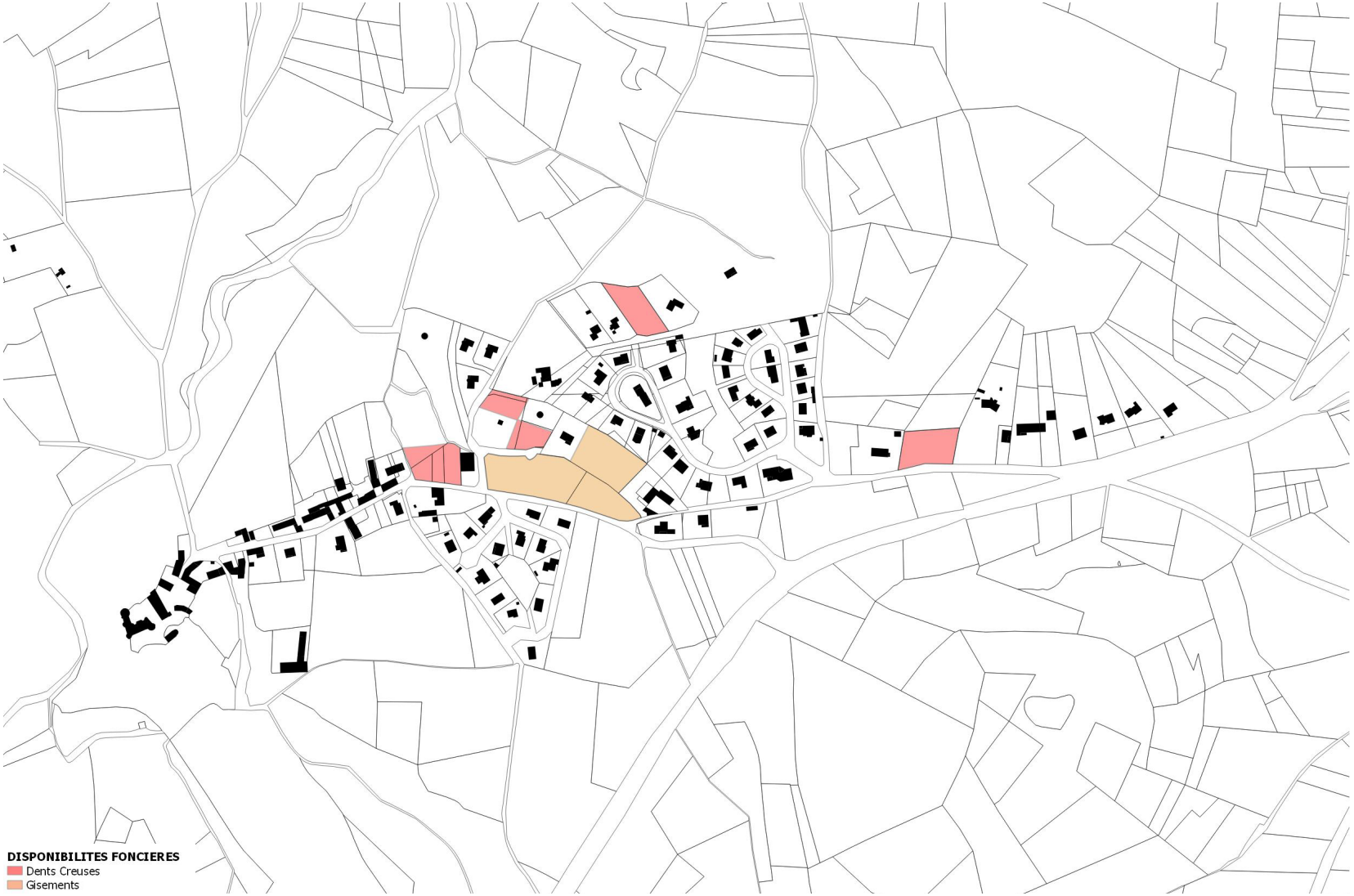
ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES ET GISEMENTS	SURFACE	LOGEMENTS COMPTABILISÉS APRÈS RETENTION FONCIERE (30%)	SURFACE COMPTABILISÉE APRÈS RETENTION FONCIERE
COMMUNES STRUCTURANTES	387	40,1 Ha	271	28,2 Ha



Exemple de potentiel foncier (commune de Lorlanges)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES ET GISEMENTS	SURFACE	LOGEMENTS COMPTABILISÉS APRÈS RETENTION FONCIERE (30%)	SURFACE COMPTABILISÉE APRÈS RETENTION FONCIERE
COMMUNES D'APPUI	76	9,2 Ha	53	6,4 Ha



Exemple de potentiel foncier (commune de Saint Laurent Chabreuges)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS IDENTIFIÉS EN DENTS CREUSES ET GISEMENTS	SURFACE	LOGEMENTS COMPTABILISÉS APRÈS RETENTION FONCIERE (30%)	SURFACE COMPTABILISÉE APRÈS RETENTION FONCIERE
COMMUNES PERIPHERIQUES	17	1,8 Ha	12	1,2 Ha



Exemple de potentiel foncier (commune de Saint Ilpize)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Calcul des surfaces nécessaires en extension urbaine

Rappel des objectifs du PADD

L'orientation du PLUi « *Tendre vers une structuration cohérente du territoire en tenant compte de la proximité des axes, de l'offre en équipements et des activités économiques* » se traduit par :

. La répartition d'environ 1200 logements sur les 4 strates de l'armature territoriale.

. La densité ventilée selon les 4 strates de l'armature territoriale

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS NEUFS A CONSTRUIRE
VILLE CENTRE	420
COMMUNES STRUCTURANTES	540
COMMUNES D'APPUI	200
COMMUNES PERIPHERIQUES	60
TOTAL PLUi	1220

VILLE CENTRE
20 logements/ha

COMMUNES STRUCTURANTES
15 logements/ha

COMMUNES D'APPUI
12 logements/ha

COMMUNES PERIPHERIQUES
10 logements/ha

La traduction directe du PADD représente une construction d'environ 1200 logements à l'échelle du territoire intercommunal, à cet objectif il faut déduire le potentiel de densification urbaine (calculé précedemment) afin de dimensionner les extensions urbaines du PLUi.

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS NEUFS A CONSTRUIRE	POTENTIEL DE LOGEMENTS DENSIFICATION URBAINE (APRÈS RETENTION FONCIERE)	POTENTIEL DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE À DIMENSIONNER	DENSITÉ VENTILÉE DU PLUI	SURFACE EN EXTENSION URBAINE À DIMENSIONNER
VILLE CENTRE	420	121	299	20 log/Ha	15 Ha
COMMUNES STRUCTURANTES	540	271	269	15 log/Ha	18 Ha
COMMUNES D'APPUI	200	53	147	12 log/Ha	12,2 Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES	60	12	48	10 log/Ha	4,8 Ha
TOTAL PLUi	1220	457	**763**		**50 Ha**

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. Dimensionnement des extensions urbaines

ARMATURE URBAINE	POTENTIEL DE LOGEMENTS EN EXTENSION URBAINE À DIMENSIONNER	DENSITÉ VENTILÉE DU PLUI	SURFACE EN EXTENSION URBAINE À DIMENSIONNER	LOGEMENTS DIMENSIONNÉS EN EXTENSION URBAINE	SURFACE EN EXTENSION URBAINES (hors VRD)	SURFACE EN EXTENSION URBAINES APRÈS RÉTENTION (15%)
VILLE CENTRE	299	20 log/Ha	15 Ha	250	12,5 Ha	10,7 Ha
COMMUNES STRUCTURANTES	269	15 log/Ha	18 Ha	201	14,4 Ha	12,2 Ha
COMMUNES D'APPUI	147	12 log/Ha	12,2 Ha	139	12,1 Ha	10,3 Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES	48	10 log/Ha	4,8 Ha	54	4,8 Ha	4 Ha
TOTAL PLUi	763		50 Ha	**644**	**43,8 Ha**	**37,2 Ha**

Le PLUi dimensionne un total de 644 logements en extension urbaine des enveloppes bâties, pour une surface brut de 43,8 Ha. Il ne dimensionne pas 763 logements comme permis par le PADD pour la raison de consommation d'espaces. En effet la densité ventilée s'applique sur les gisements et extensions urbaines et pas sur les dents creuses, ces dernières présentent une consommation d'espaces importante et contraignent les extensions urbaines en terme de surfaces. **Ainsi le PLUi prend le parti de dimensionner moins de logements neufs en extension urbaine pour rester compatible avec son objectif de consommation d'espaces.**

Tout comme les gisements, les extensions urbaines doivent assurer la desserte de plusieurs lots, il est comptabilisé par conséquent environ 20% de surface de l'extension urbaine pour la **réalisation de voiries et réseaux divers (VRD)**.
Également, les documents d'urbanisme en vigueur (PLU, cartes communales) qui sont surdimensionnés, démontrent une forte rétention foncière sur les extensions urbaines dimensionnées. C'est pourquoi le PLUi, conscient que la rétention foncière qui s'applique sur les extensions urbaines est moins importante que sur le tissu urbain (30%), applique une **rétention foncière de 15% sur les extensions urbaines.**

Les extensions urbaines sont, selon leur surface, classées soit en zone AU soit en zone urbaine correspondante.

ARMATURE URBAINE	POTENTIEL DE LOGEMENTS EN TISSU URBAIN (APRÈS RÉTENTION FONCIÈRE)	SURFACE EN TISSU URBAIN (APRÈS RÉTENTION FONCIÈRE)	LOGEMENTS DIMENSIONNÉS EN EXTENSION URBAINE	SURFACE EN EXTENSION URBAINE (APRÈS RÉTENTION FONCIÈRE)
VILLE CENTRE	121	9,8 Ha	261	11,1 Ha
COMMUNES STRUCTURANTES	271	28,2 Ha	201	12,2 Ha
COMMUNES D'APPUI	53	6,4 Ha	139	10,3 Ha
COMMUNES PERIPHERIQUES	12	1,2 Ha	54	4 Ha
TOTAL PLUi	**457**	**45,6 Ha**	**644**	**37,2 Ha**

Le PLUi dimensionne par conséquent environ 1100 logements au sein des enveloppes urbaines et en extension urbaine, pour une surface de 82,8 Ha.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.2 Consommation d'espaces du PLUi

3.2.1 Consommation d'espaces à vocation d'habitat

Rappel des objectifs du PADD

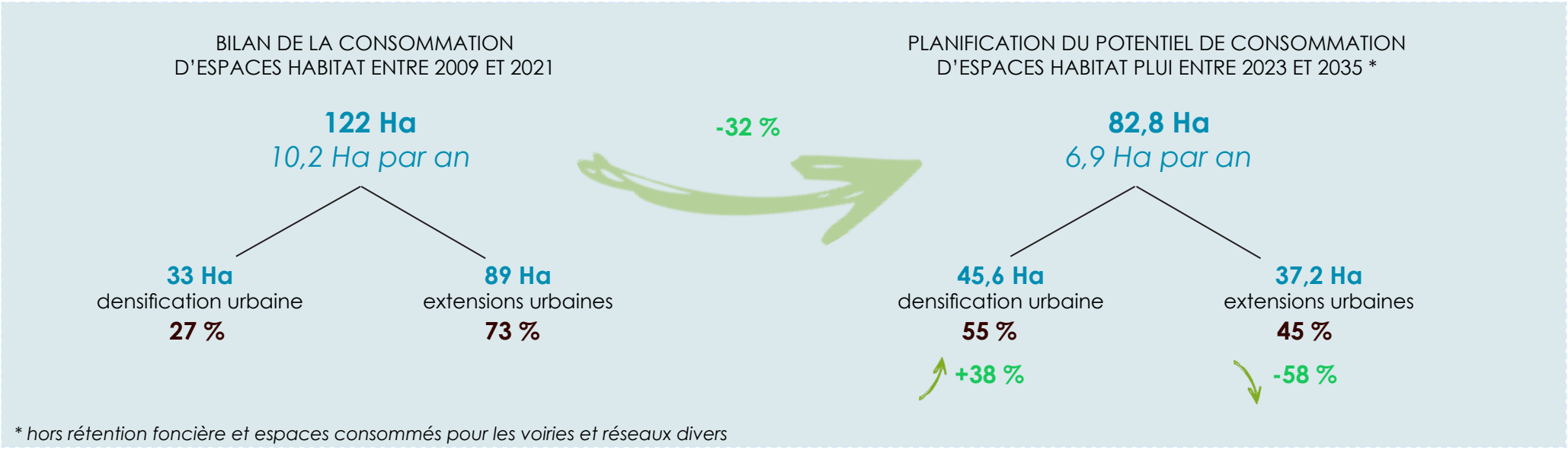
L'orientation du PLUi « *Veiller à la gestion économe et cohérente du foncier* » donne l'objectif suivant :

. Consommation foncière de 80 hectares entre 2023 et 2035, ce qui représente 6,7 hectares par an hors rétention foncière et espaces consommés pour les voiries et réseaux divers.

A l'échelle du territoire intercommunale, ce sont 122 Ha qui ont été consommés entre 2009 et 2021 pour répondre aux besoins de développement de l'habitat, soit une consommation annuelle moyenne de 10,2 Ha/an. Afin de répondre à l'enjeu de réduction de la consommation d'espaces tout en tenant compte du niveau de production de logements attendu les 12 prochaines années, le PLUi permet de **réduire la consommation d'espaces fonciers de 32% par rapport aux années précédentes.**

Le PLUi planifie une consommation foncière de 82,8 Ha entre 2023 et 2035, ce qui représente une consommation annuelle par an de 6,9 Ha (hors rétention foncière et espaces consommés pour les voiries et réseaux divers). Il est à noter que cela représente une **grande modération de planification de consommation d'espaces** puisqu'aujourd'hui, l'ensemble du territoire intercommunal présente plus de 500 Ha de disponiblité foncière.

> Le PLUi est donc compatible avec les orientations du PADD dans l'objectif de modération de la consommation foncière.



** hors rétention foncière et espaces consommés pour les voiries et réseaux divers*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.2.2 Consommation d'espaces à vocation économique

Rappel des objectifs du PADD

Les orientations du PLUi « *Créer une nouvelle offre en zone d'activités économiques* » et « *Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne* » donne l'objectif suivant : Proposer une offre foncière supplémentaire de 15 hectares au nord de la commune de Cohade.

Par ailleurs, l'orientation « *Optimiser les zones d'activités existantes en mobilisant le foncier et les bâtiments industriels encore disponibles dans ces zones* » donne l'objectif de renforcer les zones d'activités existantes identifiées dans le diagnostic.

A l'échelle du territoire intercommunale, ce sont 25,8 Ha qui ont été consommés entre 2009 et 2021 pour répondre aux besoins de développement de l'économie. Aujourd'hui le constat est que la disponibilité des zones d'activités est bien inférieure aux besoins identifiées, car il reste 9,7 Ha de foncier mobilisables. Le diagnostic fait ressortir que l'activité économique est un facteur d'attractivité fort du territoire brivadois, le PADD inscrit donc les objectifs de renforcement modéré des zones d'activités existantes et la création d'une nouvelles zone d'activités de 15 Ha.

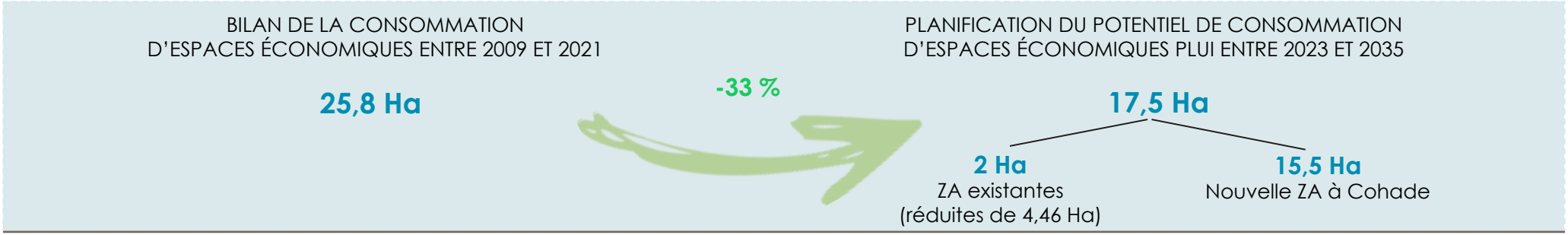
Renforcement des zones d'activités existantes

Le PLUi prend le parti d'aménagement de renforcer quelques zones d'activités existantes, tout en diminuant des zones d'activités existantes par stratégie foncière ou par exposition à des risques naturelles comme les PPRI. Ainsi les zones d'activités de Blesle et Lamothe ont été réduites de 4,46 Ha. Afin de répondre à l'objectif de renforcer les zones d'activités existantes, les zones d'activités des communes de Fontannes, Saint Laurent Chabreuges et Vieille Brioude ont été augmentées au total de 2 Ha. Pour conclure, une réduction de 4,46 Ha et une nouvelle consommation nette des espaces agricoles de 2 Ha est appliquée sur les zones d'activités existantes du territoire intercommunal.

Création d'une nouvelle zone d'activités

Afin de répondre aux besoins d'une nouvelle offre foncière à destination d'activités au nord de Cohade et d'accompagner la structuration d'un nouveau pôle viande, le PLUi prévoit une nouvelle zone d'activités d'une surface de 15,5 Ha (comprenant les espaces paysagers).

> Pour synthétiser, le PLUi prévoit une consommation d'espaces à vocation économique de 17,5 Ha à l'échelle de Brioude Sud Auvergne.



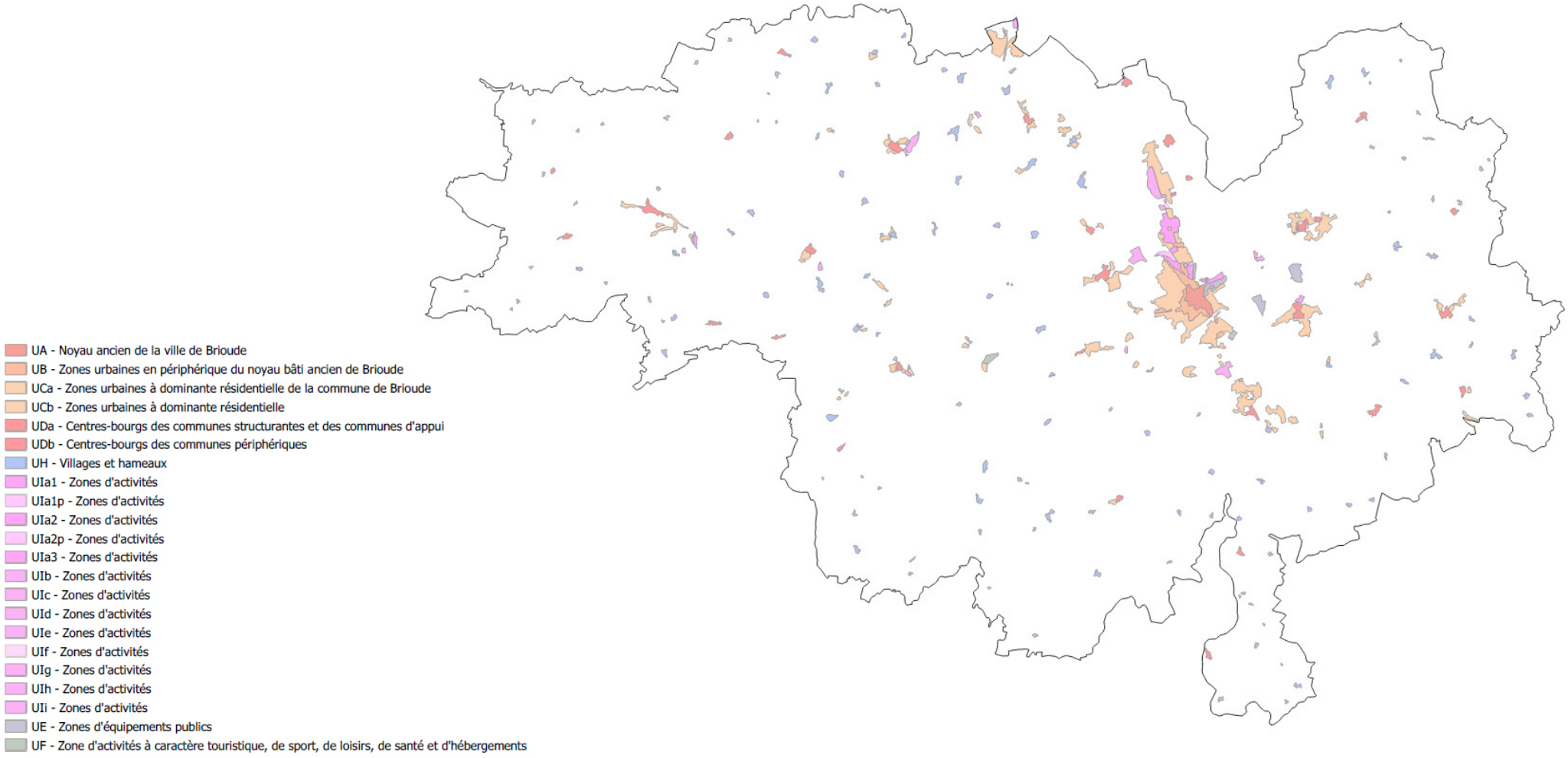
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.3 Description et vocation des zones

3.3.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines (U) comprennent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
(*Article R151-18 du Code de l'Urbanisme*)

On retrouve dans le PLUi huit zones urbaines : les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, UH et UI.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone UA, inscrite à l'intérieur de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), correspond aux différents quartiers qui constituent le noyau historique de la ville de Brioude. Cette délimitation coïncide avec l'ensemble du site historique regroupant les éléments les plus remarquables et les plus caractéristiques du patrimoine architectural brivadois, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

Objectifs :
- *Valoriser le patrimoine bâti et paysager*
- *Conserver les principes d'implantation*





. La zone UB, correspond à des zones urbaines de la ville de Brioude à caractère d'habitat moyennement dense. Cette zone à vocation à accueillir de l'habitat en constructions individuelles ou en petits collectifs, ainsi que des commerces, des équipements publics et des activités compatibles avec l'habitat.

Objectifs :
- *Permettre la densification*
- *Favoriser les constructions renforçant la forme urbaine existante.*





Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone UC, correspond à des zones à dominante résidentielle. Cette zone à vocation à accueillir de l'habitat en constructions individuelles ou en petits collectifs, ainsi que des commerces, des équipements publics et des activités compatibles avec l'habitat. Elle regroupe le tissu urbain pavillonnaire, plus aéré, permettant des implantations en milieu de parcelle. D'anciens champs, épargnés jusqu'alors de l'urbanisation de la ville ont finalement fait l'objet de procédure de lotissements d'époque plus ou moins récente. La morphologie urbaine ainsi définie est très caractérisée par des parcellaires aux formes géométriques régulières perpendiculaires à la voie.

La zone UC comprend un sous-secteur **UCa** applicable à la commune de Brioude et un sous-secteur **UCb** applicable aux autres communes. La différence entre les deux sous-secteurs réside dans la règle de la hauteur maximale autorisée : en effet pour correspondre au tissu urbain et à la morphologie urbaine de la commune de Brioude, le sous-secteur UCa autorise une hauteur maximale plus grande que celle en UCb.

Objectifs :
- *Freiner l'étalement urbain*
- *Aménager des lisières qualitatives avec l'espace agricole et naturel*
- *Permettre la densification tout en conservant le caractère aéré de ces espaces*





Zone UCa





Zone UCb

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone UD, correspond aux centre-bourgs des communes constituant le territoire intercommunal. Cette zone à vocation à accueillir de l'habitat en constructions individuelles ou en petits collectifs, ainsi que des commerces, des équipements publics et des activités compatibles avec l'habitat.

Les centres anciens de la Communauté de commune Brioude Sud Auvergne se caractérisent par une occupation du sol plus dense que dans le reste des espaces bâtis des communes. L'évolution du bâti doit tenir compte de cette densité. C'est pourquoi les règlements de ces secteurs se différencient de ceux des autres parties des bourgs. Ces secteurs présentent un potentiel de densification souvent plus important (présence de dents creuses). L'accueil de nouvelles populations y est donc envisageable et répondrait à un des objectifs affirmé dans le PADD : « Inscrire le projet dans une logique de renouvellement urbain et de revitalisation des centres (villes et bourgs) ».

Objectifs :
- *Préserver la patrimoine bâti et paysager des centre-bours et villages*
- *Valoriser le cadre de vie de ces secteurs*

La zone UD comprend deux sous-secteurs :
. sous-secteur **UDa**, correspondent aux centre-bourgs des communes structurantes et des communes d'appui (hors Beaumont et Lavaudieu). Ces zones ont vocation à porter plus de densification que sur le reste du territoire intercommunal, c'est pourquoi une règle de hautuer minimale des constructions y est appliquée
. sous-secteur **UDb**, correspondent aux centres-bourgs des communes périphériques et de Beaumont et Lavaudieu.




Zone UDa


Zone UDb

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone UH, correspond aux ensembles bâtis secondaires (hameaux) présents sur le territoire intercommunal ne connaissant pas une forte pression de l'urbanisation. Cette zone à vocation à permettre l'évolution des ensembles bâtis existants, le renouvellement des tènements dégradés ou démolis ou bien encore ponctuellement l'édification de nouvelles constructions.

Les hameaux se distinguent également par le caractère ancien des constructions qui y sont présentes. L'implantation du bâti, la hauteur des constructions, le gabarit général, sont spécifiques à cette partie des communes. Les constructions s'implantent sur un parcellaire très morcelé, produit par des siècles d'histoire.

Objectifs :
- *Eviter le morcellement urbain*
- *Valoriser le cadre de vie de ces secteurs*




Zone UH


Zone UH

. La zone UE, correspond à des secteurs d'équipements publics à vocation sportive, technique ou de loisirs.

Objectifs :
- *Permettre l'évolution des équipements existants*
- *Répondre au besoin en services*
- *Veiller à l'accessibilité des équipements*




Zone UE

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone UI, correspond aux zones réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.

la zone UI comprend treize sous-secteurs : **UIa1, UIa1p, UIa2, UIa2p, UIa3, UIb, UIc, UId, UIe, UIf, UIg, UIh et UIi.** Les sous-secteurs se différencient selon les règles suivantes :
- Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités
- Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Objectifs :
- *Permettre aux activités actuelles de s'étendre et d'évoluer*
- *Préserver les terres agricoles*
- *Ne pas augmenter les nuisances*
- *Participer à l'attractivité ciblée du territoire*





Zone UI

. La zone UF, correspond à un secteur d'activités à caractère touristique, de sports, de loisirs, de santé et d'hébergements sur la commune de Saint Beauzire. Le site correspond au centre de loisirs Léo Lagrange. Le zonage UF est adapté à l'emprise de l'activité (bâtiments, espaces de loisirs et de jeux dans le massif boisé et les prairies ouvertes).

Objectifs :
- *Permettre de maintenir l'activité d'hébergement actuelle*





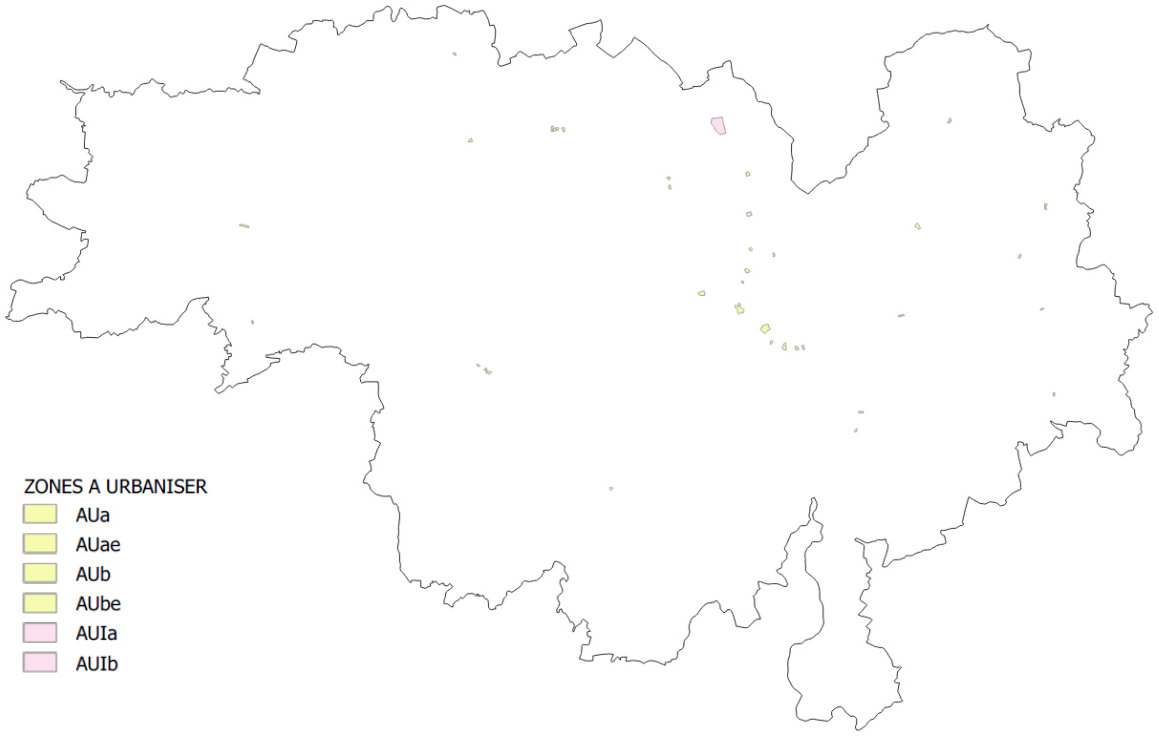
Zone UF

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.3.2 Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser (AU) comprennent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. « *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.* » (*Article R151-20 du Code de l'Urbanisme*)

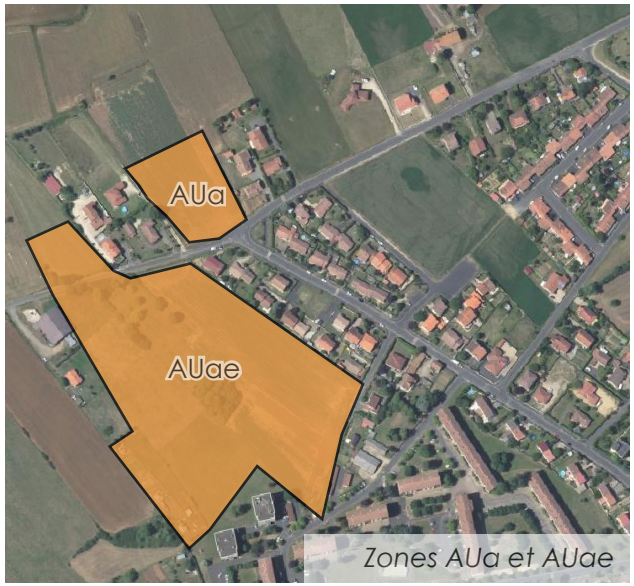
Le PLUi identifie une zone à urbaniser : **la zone AU « à urbaniser immédiatement »** correspondant à des espaces à caractère naturel situés à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation.
D'une manière générale, elles correspondent à des secteurs d'extension directe de l'enveloppe bâtie constituée.
Compte tenu de leur localisation et de leur desserte par les réseaux, ces secteurs sont rendus constructibles sous réserve de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone AUa, correspond à des espaces à caractère naturel ou agricoles situés en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements compatibles avec l'habitat. **Ces zones sont spécifiques à la commune de Brioude,** la différence avec la zone AUb réside dans la hauteur maximale autorisée.

La zone AUa comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur **AUa** urbanisable au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et des réseaux et le sous-secteur **AUae** soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.



Zones AUa et AUae

. La zone AUb, correspond à des espaces à caractère naturel ou agricole situés en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements compatibles avec l'habitat. **Ces zones sont spécifiques aux autres communes de l'intercommunalité,** la différence avec la zone AUa réside dans la hauteur maximale autorisée.

La zone AUb comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur **AUb** urbanisable au fur et à mesure de la réalisation de la voirie et des réseaux et le sous-secteur **AUbe** soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.



Zone AUb



Zone AUbe

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

. La zone AUI, correspond à des espaces à caractère naturel ou agricole et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions d'activités.

La zone AUI comprend deux sous-secteurs : le sous-secteur **AUIa** et le sous-secteur **AUIb.** La différence entre les deux sous-secteurs réside dans les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.





Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.3.3 Les zones agricoles

Les zones agricoles (A) correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Peuvent être autorisées en zone A,

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,*
- *les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

(*Article R151-22 du Code de l'Urbanisme*)

La délimitation des zones A et N est le résultat :
- de l'identification des parcelles classées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2020
- de l'identification et de l'objectif de préservation des espaces naturels protégés
- de la prise en compte de l'occupation du sol actuelle (parcelles exploitées, parcelles boisées ...)

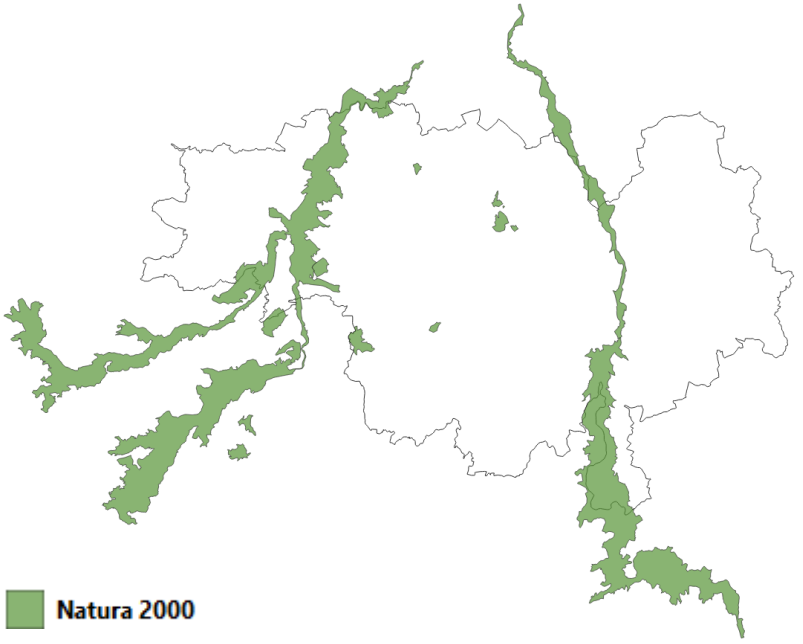
Ainsi les zones agricoles A correspondent aux principales parcelles inscrites au registre parcellaire graphique. Elles comprennent également les principales fermes et bâtiments agricoles et englobent quelques constructions isolées non liées à des exploitations agricoles.

Les zones agricoles A doivent être protégées de l'urbanisation. Ces zones recouvrent aussi bien les espaces exploités et cultivés du territoire que les habitations isolées non liées à une activité agricole.

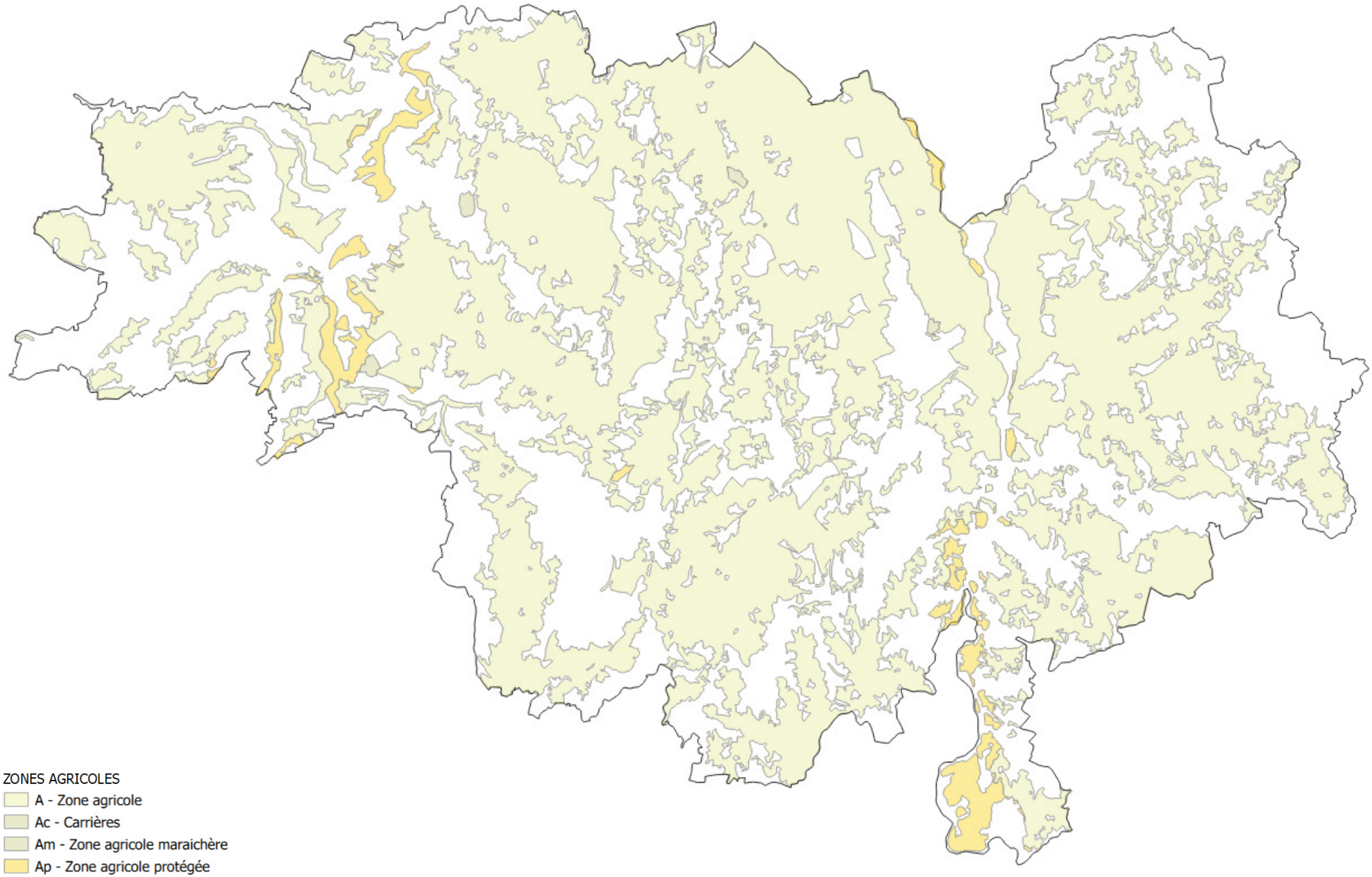
La zone agricole A comprend un **sous-secteur Ac** qui correspond à des secteurs de carrières.

La zone agricole A comprend un **sous-secteur Am** qui correspond à un secteur agricole destiné au maraîchage situé sur la commune de Brioude.

La zone agricole A comprend un **sous-secteur Ap** qui correspond à des secteurs agricoles à protéger pour des raisons d'ordre écologique (présence de sites Natura 2000), où sont autorisés uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.3.3 Les zones naturelles

Les zones naturelles (N) correspondent à des secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

▫ soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
▫ soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
▫ soit de leur caractère d'espaces naturels ;
▫ soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
▫ soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :
▫ *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,*
▫ *les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.*

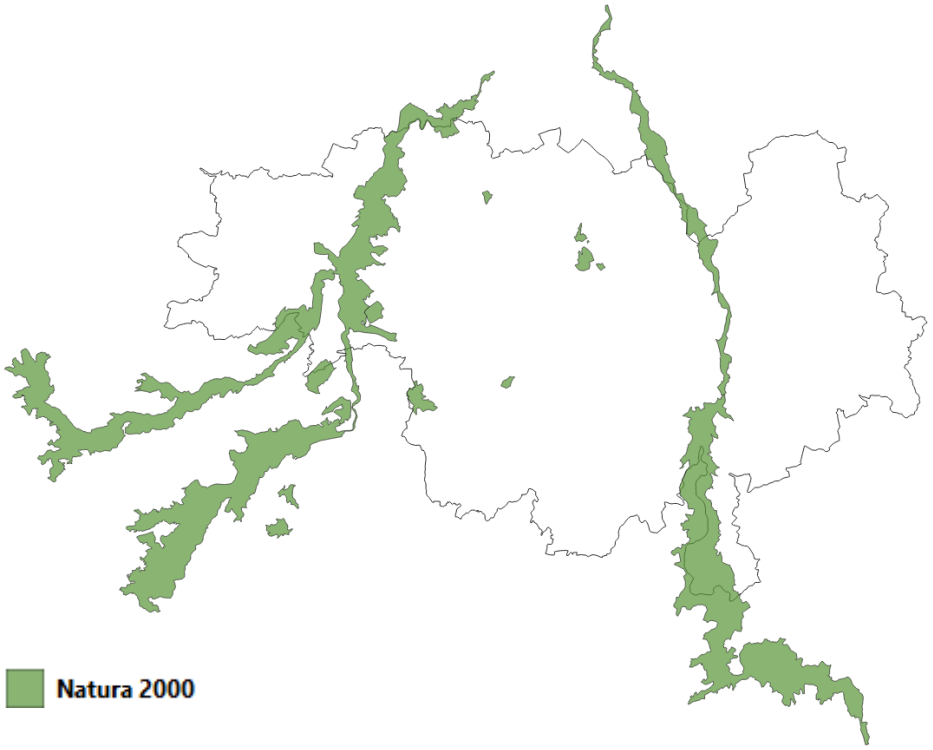
(*Article R151-24 du Code de l'Urbanisme*)

Ainsi, la **zone N** du PLUi correspond aux principaux boisements et espaces naturels du territoire.

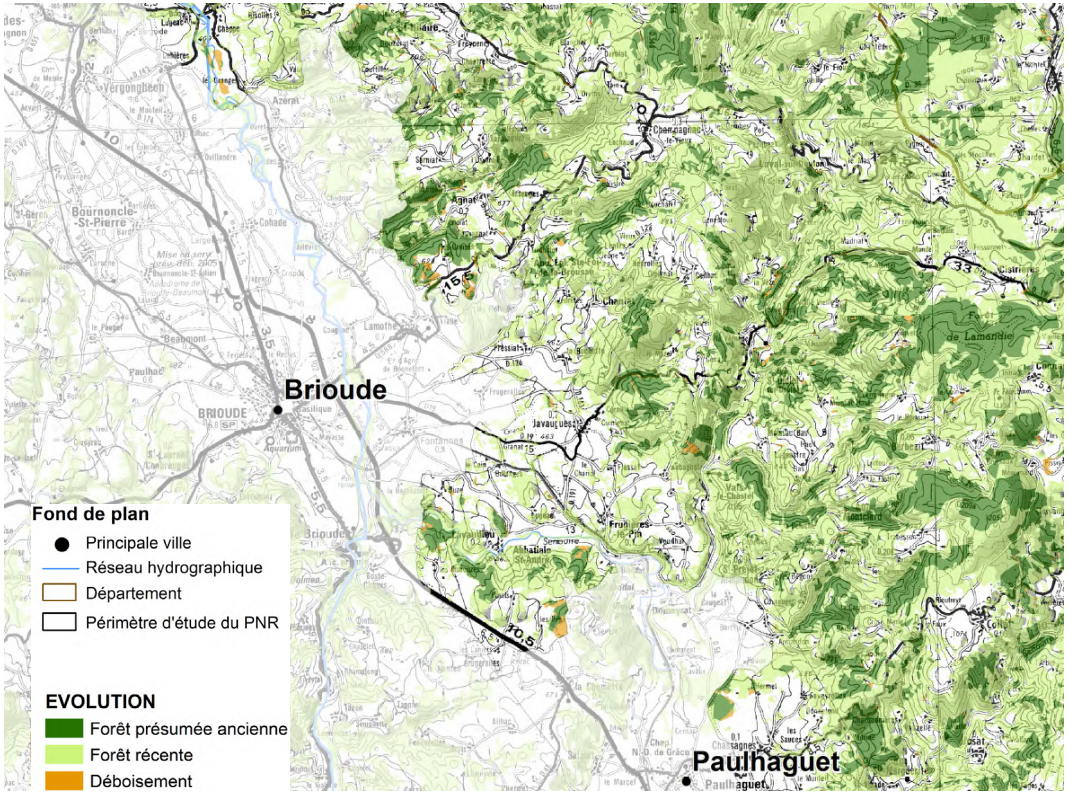
La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

. le **sous-secteur Na** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé à l'aérodrome de Brioude-Beaumont.
. le **sous-secteur Nb** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé au secteur de la Bageasse.
. le **sous-secteur Nl** qui correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) situé sur la commune de Blesle pour des hébergements touristiques.
. le **sous-secteur Np** qui correspond à des secteurs naturels à protéger pour des raisons d'ordre écologique (présence de sites Natura 2000) ainsi que les fôrets anciennes présumées identifiées au PNR Livradois-Forez.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport



Zones Natura 2000 sur le territoire intercommunal



Extrait de la cartographie des forêts anciennes présumées par le PNR Livradois-Forez

Le Parc Livradois-Forez agit avec ses partenaires depuis de nombreuses années pour améliorer l'état écologique des forêts de son territoire. L'ancienneté du couvert forestier constitue un atout certain pour la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes forestiers. Quel que soit l'âge des peuplements, les essences qui les composent ou la gestion qui a été pratiquée, les forêts anciennes sont des espaces boisés qui ont conservé leur vocation forestière depuis au moins le début du XIXe siècle.

Les forêts anciennes présentent des caractéristiques écologiques essentielles (conservation des espèces forestières peu mobiles, préservation des champignons du sol, etc.) et ont pour la plupart assuré et assurent encore des fonctions économiques et sociales indispensables (production de bois de chauffage et de bois d'œuvre, cueillette, chasse, sylvopastoralisme, etc.), qui leur confèrent une valeur indéniable. Pour ces raisons, elles sont intégrées en secteur Np.

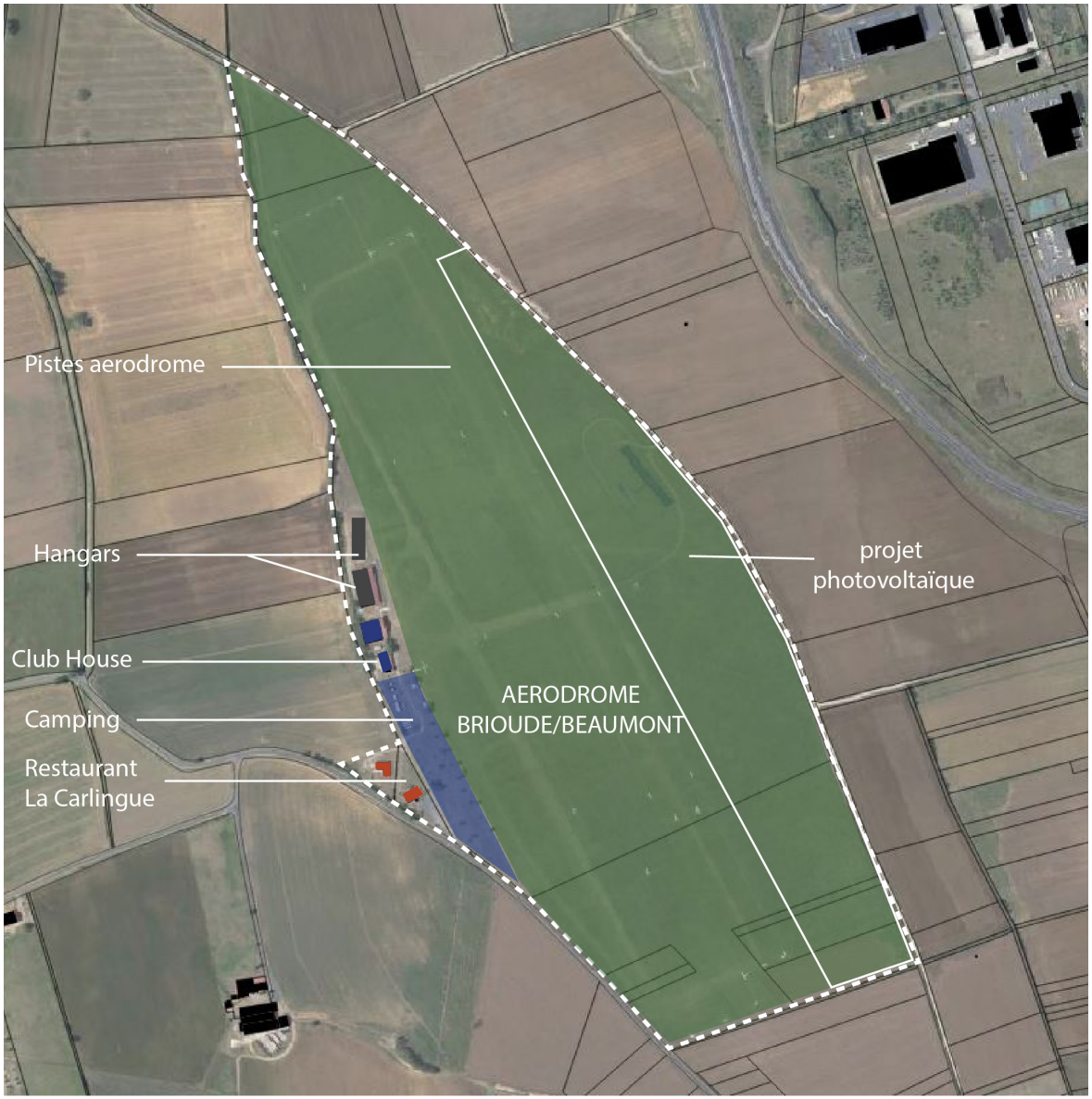
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Sous-secteur Na (STECAL)

L'aerodrome de Brioude/Beaumont est situé sur la commune de Beaumont, en limite avec la commune de Brioude. Il est composé de :
. L'Aero Club (0,3 Ha), permettant l'accueil du public
. Le camping (1 Ha), contribuant à l'attractivité touristique et économoique du site
. Le restaurant La Carlingue (0,4 Ha), contribuant à l'attractivité touristique et économique du site
. Les pistes de l'aerodrome (31,5 Ha), le sol est aujourd'hui artificialisé pour les besoins de décollage et atterrissage des appareils
. Les entrepôts (0,6 Ha), permettant le stockage des appareils

L'aerodrome est un site touristique majeur du territoire intercommunal, c'est pourquoi un STECAL est créé afin de maintenir l'activité et la développer de manière encadrée.

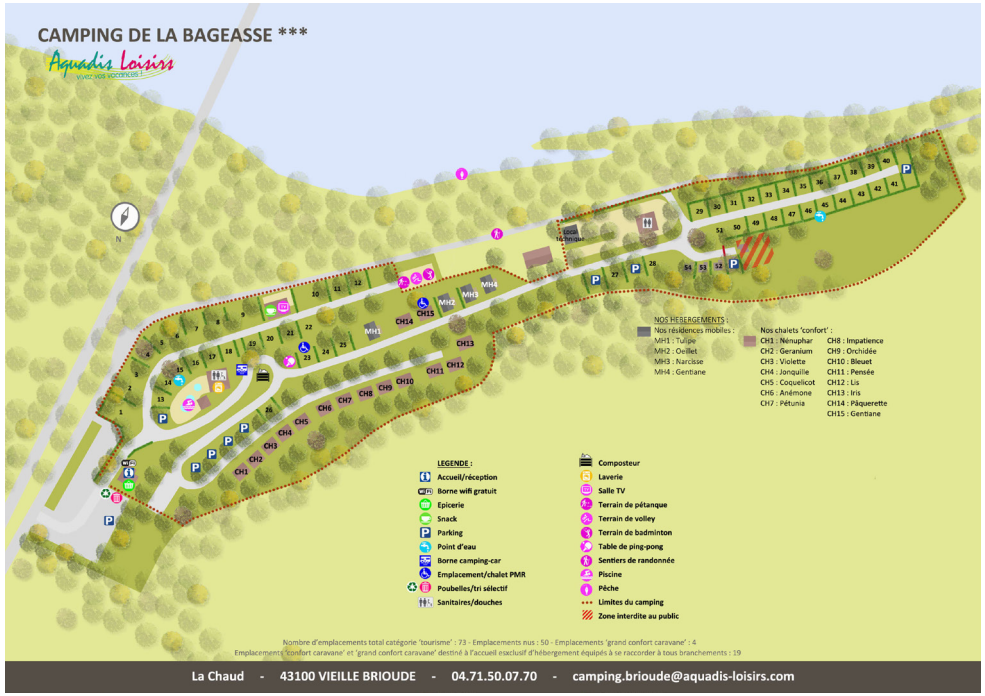
Il est donc prévu d'autoriser dans le règlement de la zone Na :
. Les extensions des constructions existantes à vocation de restauration dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire, dans l'optique de permettre l'évolution du restaurant existant.
. La construction de bâtiments à vocation d'entrepôt/hangars, dans l'optique de permettre de développement de l'activité de l'aerodrome
. La construction de bâtiments liées aux autres équipements recevant du public dans la limite de 150 m² de surface de plancher supplémentaire, dans l'optique de permettre de développement de l'activité de l'aerodrome et notemment l'accueil d'un club house
. Les hébergements touristiques et constructions techniques recevant du public liés au camping dans la limite de 270 m² de surface de plancher supplémentaire, dans l'optique de permettre de développement touristique de l'activité de l'aerodrome
. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.
La création de cette zone permet donc le **développement encadré** de l'activité économique et touristique de l'aérodrome Brioude/Beaumont.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Sous-secteur Nb (STECAL)

Le site de la Bageasse est le site de loisirs touristique majeur du territoire intercommunal, il a un rayonnement départementale et régional. C'est pourquoi un STECAL est créé afin de maintenir l'activité et la développer de manière modérée. Le site est composé des activités suivantes :





Il est donc prévu d'autoriser dans le règlement de la zone Nb :
. Les équipements sportifs et de loisirs compatibles avec les activités extérieures ou de pleine nature sans pouvoir excéder 100 m² de surface de plancher supplémentaire, afin de développer les activités touristiques et loisirs du site de manière modérée
. Les hébergements touristiques liés au camping existant dans la limite de 250 m² de surface de plancher supplémentaire, afin de développer l'accueil des touristes de manière modérée
. Les extensions des constructions existantes à vocation de restauration dans la limite de 60 m² de surface de plancher supplémentaire, afin de maintenir et développer la restauration du site de manière modérée
. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La création de cette zone permet donc le **développement modéré** de l'activité économique et touristique du site de la Bageasse. Le site de la Bageasse est en partie situé en zone inondable dans la zone d'expansion des crues. La zone exposé correspond à un aléa fort. Certaines restrictions de constructibilité peuvent s'appliquer en conséquence (PPRI de l'Alllier).

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Sous-secteur Nl (STECAL)

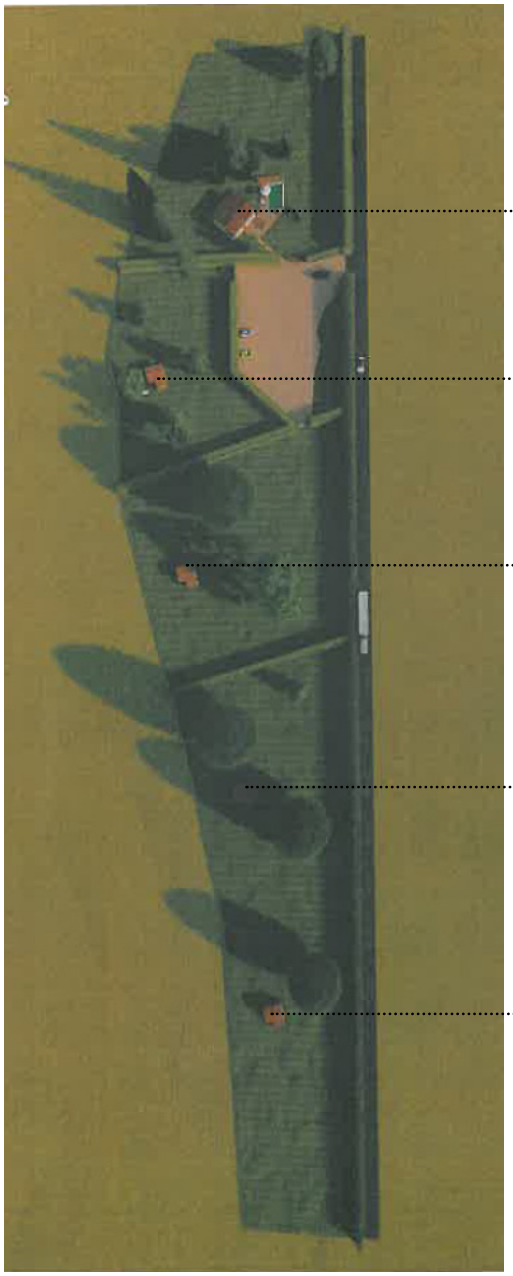
La parcelle de projet est située au nord du hameau de Chantejail, dans la commune de Blesle. Blesle est une des communes les plus touristiques de la Communauté de Communes de Brioude Sud Auvergne.

Le projet consiste à permettre la construction de 4 habitations légères de loisirs sur la parcelle (30 m² chacune), en plus de l'habitation existante (environ 80 m²).

Afin de conserver l'identité naturelle du site, les constructions seront de type chalet en bois. La parcelle étant déjà arborée, la végétalisation des espaces verts sera traitée en prenant des essences locales afin de garantir l'insertion paysagère.

Une étude de perméabilité du sol permettra de concevoir le principe d'assainissement. Ce traitement des eaux usées pourra être étudié soit en micro station soit en traitement par phyto-épurassions, la surface de la parcelle permettant les deux hypothèses.

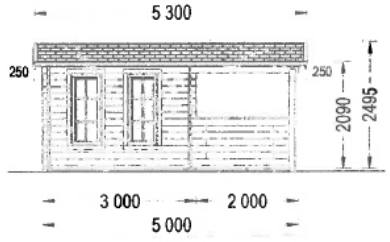


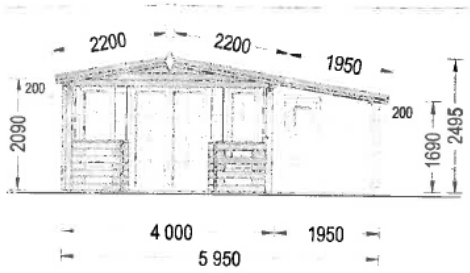


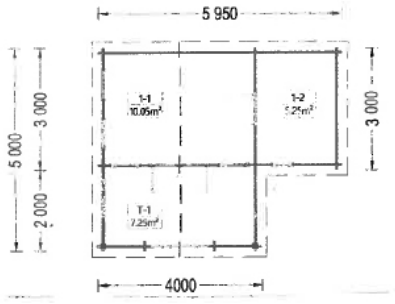
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

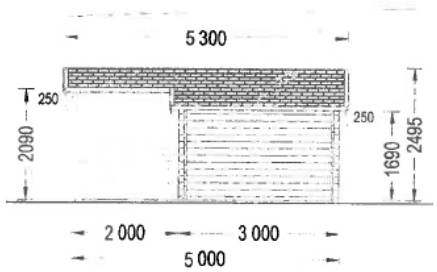
Afin de permettre la réalisation de ce projet, le projet de PLUi prévoit la création d'un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité). L'ensemble de la zone à vocation touristique a été classée en zone Nl (naturelle à vocation de loisirs). Les constructions autorisées devront s'implanter dans les polygones d'implantation prévus par le règlement graphique, le reste de la zone Nl interdisant toute construction.

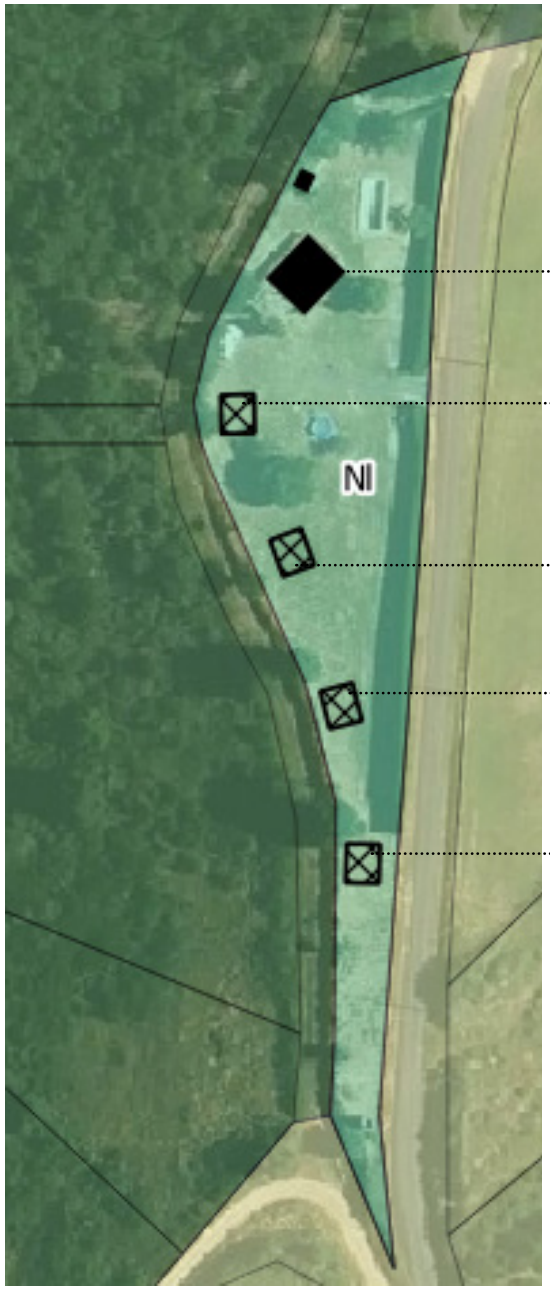
La surface constructible du STECAL représente une emprise au sol de 120 m² (4 x 30 m²). Les constructions sont limitées à une hauteur maximale de 3 m au faîtage.











Habitation existante (80 m²)

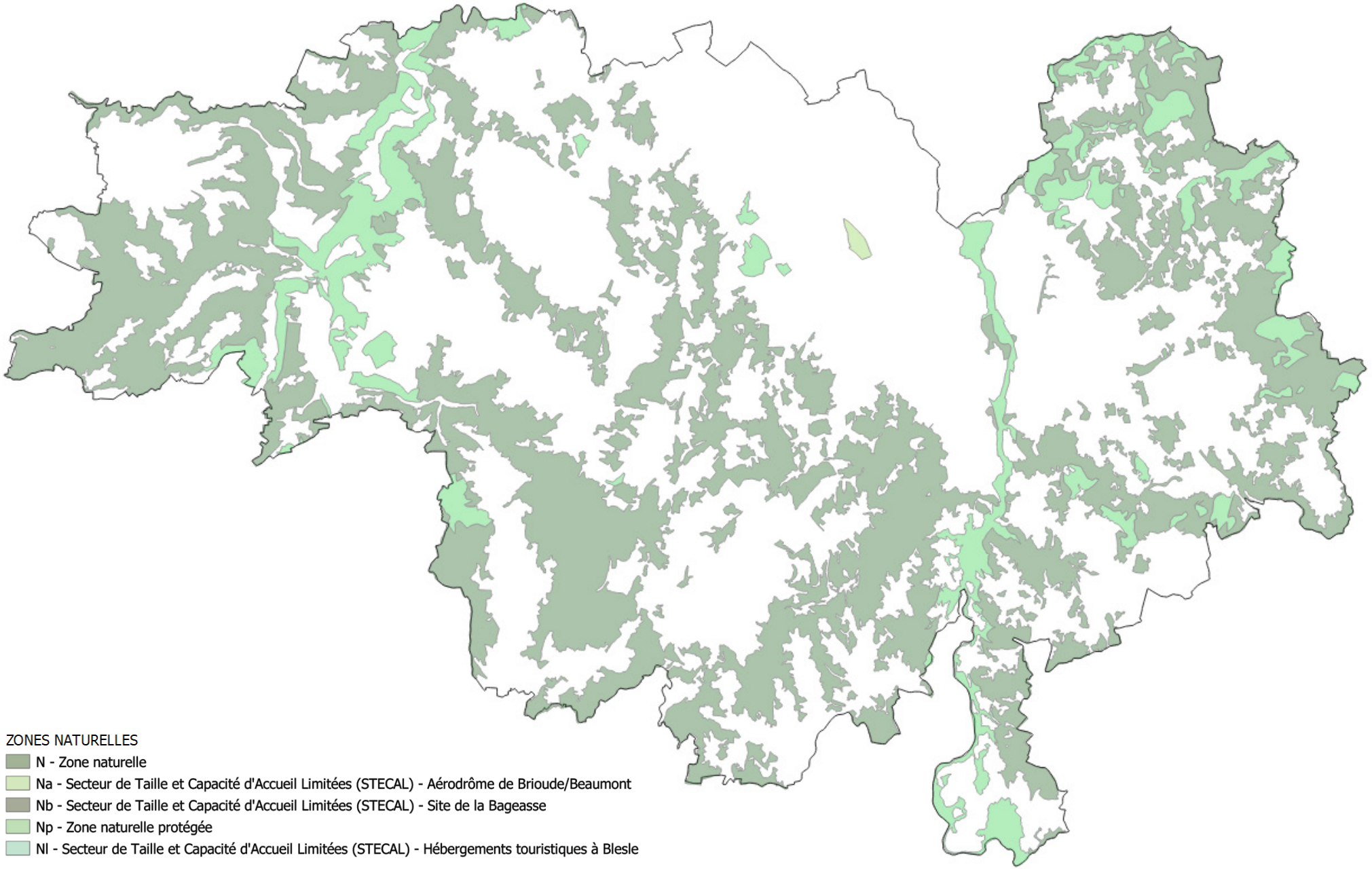
Polygone d'implantation (30 m²)

Polygone d'implantation (30 m²)

Polygone d'implantation (30 m²)

Polygone d'implantation (30 m²)

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.4 Bilan des zones

ZONES	VOCATION DE LA ZONE	SUPERFICIE DE LA ZONE
Les zones urbanisées U		**1 474,5 hectares (3,46 %)**
Zone UA	Centre bourg historique de Brioude	43,9 hectares
Zone UB	Habitat moyennement dense périphérique au centre historique de Brioude	67,9 hectares
Zone UCa	Habitat pavillonnaire spécifique à Brioude	238,6 hectares
Zone UCb	Habitat pavillonnaire	499 hectares
Zone UDa	Centres bourgs des communes structurantes et des communes d'appui	116,6 hectares
Zone UDb	Centres bourgs des communes périphériques	43 hectares
Zone UH	Villages et hameaux	219 hectares
Zones UI	Zones d'activités	178,3 hectares
Zone UE	Equipements collectifs	59,9 hectares
Zone UF	Hébergements touristiques, de sports, de loisirs et de santé	8,3 hectares
Les zones à urbaniser AU		**52,5 hectares (0,12 %)**
Zone AUa	Zone à urbaniser à vocation d'habitat spécifique à Brioude	16 hectares
Zone AUb	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	19,4 hectares
Zone AUIa	Zone à urbaniser à vocation d'activités de Cohade	15,5 hectares
Zone AUIb	Zone à urbaniser à vocation d'activités de Cohade	1,6 hectares
Les zones agricoles A		**23 519,4 hectares (55,18 %)**
Zone A	Zone agricole à protéger en raison de la valeur agricole des terres	22 400 hectares
Aone Ac	Zone de carrières	56,2 hectares
Zone Am	Zone d'activité de maraîchage	9 hectares
Zone Ap	Zone agricole à protéger en raison de la valeur écologique et de la biodiversité	1 054,2 hectares
Les zones naturelles N		**17 577 hectares (41,24 %)**
Zone N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intéret écologique	14 572 hectares
Zone Np	Zone naturelle à protéger en raison de la valeur écologique et de la biodiversité	1 805,3 hectares
Zone Na	STECAL Aérodrôme de Brioude-Beaumont	33,7 hectares
Zone Nb	STECAL secteur de la Bageasse	6,7 hectares
Zone Nl	STECAL à vocation de loisirs (hébergement touristique).	0,3 hectares

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

3.5 Élements de sur-zonage

Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'article L151-6 prévoit que *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

Le règlement graphique indique alors le périmètre de toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation, à savoir 101 périmètres.

Polygones d'implantion des constructions

L'article L151-13 prévoit que *« 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.»

Le PLUi dimensionne un STECAL, classé en zone Nl dans le règlement graphique. Les polygones d'implantation permettent de prescrire la localisation exact des futures constructions et d'assurer une modération de la consomation d'espace.

Marges de recul

L'article L151-17 prévoit que « *le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.* ».
De plus, l'article L151-18 prévoit que « *le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant.* »

Ainsi le règlement graphique indique des marges de recul à respecter en zones urbaines par rapports aux grands axes dans les communes de Cohade, Paulhac et Brioude.

Servitude de pré-localisation de voirie

L'article R151-41 prévoit que *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; (...) »*

Le règlement graphique prescrit donc une servitude de pré-localisation de voirie sur la commune de Saint Laurent Chabreuges, en concordance avec l'OAP *Saint laurent Chabreuges - Baraque David*.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Préservation commerciale

L'article R151-30 prévoit que *« Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :*
1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations.»

Le PLUi, afin de préserver les locaux commerciaux dans la commune de Brioude, prescrit des linéaires commerciaux à préserver sur la commune de Brioude en interdisant le changement de destination. La règle alternative permet de déroger à la règle dans les cas où le local est inaccessible, l'entrée du local et de l'habitation est commune ou la superficie du local est trop exigue.

Elements de patrimoine (murets en pierre, arbres, petit patrimoine)

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que *«le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.»*

Le territoire intercommunal présente un petit patrimoine bâti riche (croix, bassins, four,...). Fort de ce constat, le PLUi identifie 474 éléments de paysage à préserver, des fiches précisant la nature de l'élément, la localisation et la prescription correspondante sont présentes en annexe du règlement. Par ailleurs, le PLUi identifie également des éléments de patrimoine (murets en pierre, arbres) présents dans les OAP à protéger.

Espace Boisé Classé

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme *«les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.»* Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le PLUi identifie plusieurs espaces boisés classés à protéger.

Préservation de la Trame Verte et Bleue (zones humides, alignements d'arbres, haies, ripisylves,)

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit que *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Ainsi, le PLUi identifie les zones humides ainsi que les ripisylves du territoire en raison de la qualité écologique à protéger. Plus précisemment le règlement prescrit une zone non aedificandi de 10 mètres de part et d'autre le long des cours d'eau identifiés au SRADDET et une zone non aedificandi de 5 mètres de de part et d'autre le long des cours d'eau identifiés par le département Haute Loire.
La communauté de communes a également identifié des arbres remarquables et des alignements d'arbres sur le territoire qu'il convient de conserver et de protéger en raison de la qualité écologique et paysagère qu'ils apportent.

Trame soumise à condition spéciale

Conformément à l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme *«dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : 1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols».*

Le PLUi soumet donc un secteur U et AU de la commune de Paulhac à condititon spéciale de réalisation des travaux pour la mise en séparation des réseaux.

Emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme *«le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques».*

Le PLUi a identifié 61 emplacements réservés sur le territoire intercommunal. Les destinations des emplacements réservés peuvent être la création de locaux communaux (7), l'extension ou création de parking (2), l'élargissement ou création de voiries (41), la création de cheminement piétons ou de pistes cyclables (3), la création de logements sociaux (1), la création de réserves incendies (2), la création d'aménagement d'espaces paysager (5).

Changements de destinations

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme précise que « *dans les zones agricoles et naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site [...].»*

La Communauté de communes a transmis une note réalisée par le bureau d'études afin d'aguiller les communes lorsque des propriétaires demandent des changements de destination. La note retranscrit l'intérêt de cibler un changement de destination, les critères architecturaux à retenir et les conséquences du changement de destination. La note est présentée page suivante.

Le PLUi a identifié 76 bâtiments en zone agricole A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Note de synthèse sur les changements de destination dans le cadre du PLUi

Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne, il est possible d'autoriser **d'anciens bâtiments agricoles à changer de destination**, c'est-à-dire qu'ils peuvent devenir des habitations par une rénovation du bâti.

Les changements de destinations sont règlementés par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« I.Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement (du document d'urbanisme) *peut :*

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les ***bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination****, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Quels bâtiments ont la possibilité de changer de destination ?

Tous les anciens bâtiments agricoles ne sont pas susceptibles de changer de destination. En effet il faut que le **bâti ne soit pas une ruine, ait au moins 3 murs porteurs et ait un certain cachet** et une prédisposition pour une **rénovation valorisant le patrimoine bâti** (comme une ancienne grange en pierre par exemple). A titre d'exemple, une ancienne stabulation agricole ne rentre pas dans le cadre d'un changement de destination.

La commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) si le bâtiment se situe en zone agricole ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si le bâtiment se situe en zone naturelle donnent un avis **conforme** pour l'autorisation du changement de destination.





Faut-il recenser tous les bâtiments ayant la possibilité de changer de destination ?

Dans les zones urbaines du PLUi (c'est-à-dire dans les zones constructibles), les changements de destination sont automatiquement autorisés, il n'est donc pas nécessaire de les recenser. En revanche, ce sont **les anciens bâtiments agricoles ayant une potentialité de changer de destination situés en zones non constructibles (zones agricoles et naturelles)** qu'il faut recenser.

Y a-t-il des obligations pour le propriétaire du bâtiment ?

Lorsque le bâtiment est en zone agricole ou naturelle, le PLUi a donc la possibilité de cibler précisément le bâtiment afin d'autoriser le changement de destination. Il est à noter **qu'aucune obligation pour le propriétaire n'est requise** si le bâtiment est ciblé comme changement de destination possible, il est recommandé de le faire car seul le document d'urbanisme peut en donner la possibilité.

En résumé :

- **Seul le PLUi donne la possibilité** aux anciens bâtiments agricoles de changer de destination,
- Il faut cibler **uniquement les bâtiments ayant des prédispositions** pour changer de destination,
- Il faut cible **uniquement bâtiments en zones agricole et naturelle**, car les changements de destination en zones urbaines sont automatiquement autorisés,
- **Aucune obligation n'est requise pour le propriétaire** une fois le bâtiment recensé.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

4.1 Justification des règles écrites

D'après le code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Autrement dit, il précise les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol. Le règlement est un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'écriture réglementaire du nouveau Plan Local d'Urbanisme a évolué dans sa forme par rapport à celle du Plan d'Ocuppation des Sols, d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement, d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des Plan Locaux d'Urbanisme et notamment à la nouvelle structure du règlement.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 «relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du continu du Plan Local d'Urbanisme» a modifié la structuration du règlement des PLU.
Autrefois structuré autour de 14 articles dont deux obligatoires, le règlement ne présente désormais plus aucun article obligatoire.
Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1
Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations
Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Section 2
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions
Article 4 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère
Article 5 : Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 6 : Obligation en matière de stationnement automobile et deux roues

Section 3
Equipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées
Article 8 : Desserte par les réseaux

Ces trois sections permettent de répondre à trois grandes questions :
- Que puis-je construire ?
- Comment dois-je construire ?
- Comment dois-je me raccorder ?

Cette nouvelle structuration se veut plus simple et adaptée à un urbanisme de projet. Aucune thématique et aucun article ne sont obligatoires. Des règles alternatives peuvent être introduites ainsi que des règles qualitatives et quantitatives.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES	EXPLICATIONS DES RÈGLES
Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.

SECTION 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.
Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Exploitation agricole ou forestière
Exploitation agricole
Exploitation forestière

Habitation
Logement
Hébergement

Commerce et activités de service
Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
Hébergement hôtelier et touristique
Cinéma

Equipements d'intérêt collectif et services publics
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
Salle d'art et de spectacles
Equipements sportifs
Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
Industrie
Entrepôt
Bureau
Centre de congrès et d'exposition

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi, l'article 1 développe toutes les destinations et sous-destinations qui sont interdites dans les différentes zones du PLUi. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites.
Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone UA	Zone UB	Zone UCa	Zone UCb	Zone UD	Zone UH	Zone UF	Zone UE	Zone AUa	Zone AUae	Zone AUb	Zone AUbe	Zone AUIa	Zone AUIb
Exploitations agricoles et forestières														
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*Les zones urbaines U du PLUi interdisent les exploitations agricoles et forestières puisque les exploitations agricoles et forestières représentent des activités sources de nuisances et conflits d'usages pour l'environnement résidentiel et l'habitat.*								*Les zones à urbaniser AU du PLUi interdisent les exploitations agricoles et forestières puisque les exploitations agricoles et forestières représentent des activités sources de nuisances et conflits d'usages pour l'environnement résidentiel et l'habitat.*					
Habitation														
Logement	V	V	V	V	V	V	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Hébergement	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	X
Explication de la règle	*Les zones urbaines U ayant une vocation d'habitat, les logements et hébergements sont autorisés.* *La zone UF correspond à un secteur d'activités à caractère touristique, de sports, de loisirs, de santé et d'hébergements. Les logements sont donc autorisés sous conditions d'être contigus aux bâtiments existants et les hébergements autorisés sans conditions .* *La zone UE est à vocation d'équipements publics, les logements sont donc autorisés sous conditions d'être liés au gardiennage, d'intégration à la construction principale et de surface de plancher maximale*								*Les zones à urbaniser AU ayant une vocation d'habitat (AUa, AUae, AUb, AUbe), les logements sont autorisés sous conditions de respecter les OAP qui peuvent s'y appliquer. Les hébergement sont également autorisés.* *Les zones AUI étant à vocation d'activités futures, les logements sont autorisés sous conditions d'être liés au gardiennage, d'intégration à la construction principale et de surface de plancher maximale. Les hébergements sont en revanche interdits.*					

X : Interdit
V* : Autorisé sous condition
V : Autorisé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone UA	Zone UB	Zone UCa	Zone UCb	Zone UD	Zone UH	Zone UF	Zone UE	Zone AUa	Zone AUae	Zone AUb	Zone AUbe	Zone AUIa	Zone AUIb
Commerce et activités de service														
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Restauration	V	V	V	V	V	V	V	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	V*
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V	V	X	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Hébergement hôtelier et touristique	V	V	V	V	V	V	V	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Cinéma	V	V	V	V	V	V	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*Les zones urbaines UA, UB, UCa, UCb, UD et UH sont à vocation principale d'habitat. Néanmoins l'artisanat et le commerce de détail sont autorisés sous conditions d'être compatible avec le voisinage. Le commerce de gros n'est pas compatible avec la vocation d'habitat. La zone UE, à destination d'équipement d'intérêt collectif, ne permet pas l'implantation de commerce et activités de service.*								*Les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa, AUae, AUb et AUbe permettent l'implantation de quelques commerces et activités de services (exceptés le commerce de gros et les cinémas) sous conditions de respecter les OAP du PLUi. Les zones à urbaniser à vocation d'activités AUIa, AUIb permettent leur implantation (exceptés les cinémas) sous condition de respecter les OAP.*					
Equipements d'intérêt collectif et services publics														
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	X	V	V*	V*	V*	V*	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V*	V	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V	V	V	V	V	V*	V*	V*	V*	X	X
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	V	V	V	X	V	V*	V*	V*	V*	X	X
Equipements sportifs	V	V	V	V	V	V	V	V	V*	V*	V*	V*	X	X
Autres équipements recevant du public	V	V	V	V	V	V	X	V	V*	V*	V*	V*	X	X
Explication de la règle	*Les zones urbaines sont compatibles avec les équipements d'intérêt collectif et services publics donc permettent leur implantation. Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont compatibles avec les équipements d'intérêt collectif et services publics donc permettent leur implantation. Néanmoins les zones urbaines à vocation d'activités ne permettent pas leur implantation . Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition dans toutes les zones U. Cette sous-destination recouvre « les équipements d'intérêt collectifs nécessaire à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration ... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques ... » Afin de ne pas bloquer la mise en place d'un transformateur électrique mais d'interdire l'installation d'une fourrière automobile à proximité des habitations, le règlement autorise cette sous-destinations à condition de ne pas entrainer d'incommodité pour le voisinage.*													

X : Interdit
V* : Autorisé sous condition
V : Autorisé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone UA	Zone UB	Zone UCa	Zone UCb	Zone UD	Zone UH	Zone UF	Zone UE	Zone AUa	Zone AUae	Zone AUb	Zone AUbe	Zone AUIa	Zone AUIb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires														
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	V*
Entrepôt	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	V*	V*
Bureau	V	V	V	V	V	V	X	X	V*	V*	V*	V*	V*	V*
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	V	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*Les zones urbaines UA, UB, UCa, UCb, UD et UH sont à vocation principale d'habitat et permettent uniquement l'implantation de bureaux, compatibles avec l'habitat.* *La zone UE à vocation d'équipements d'intérêt collectif permet uniquement les centres de congrès et d'exposition.*								*Les zones à urbaniser à vocation d'habitat AUa, AUae, AUb et AUbe permettent uniquement l'implantation de bureaux sous conditions de respecter les OAP.* *Les zones à urbaniser à vocation d'activités AUIa, AUIb permettent l'implantation des industries, des entrepôts et des bureaux sous condition de respecter les OAP, car étant compatibles avec la vocation des zones.*					

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Zoom sur les zones d'activités UI

Les zones d'activités ne sont pas compatibles avec les exploitations agricoles et forestières, c'est pourquoi ces sous-destinations sont interdites.

Les logements sont autorisées dans certaines zones d'activités sous certaines conditions de gardiennage, d'intégration au volume principale et de surface de plancher maximale (100 m²). Toutes les zones d'activités n'autorisent pas les logements car elles sont parfois situées en périmètre PPRi (Ulh), sur des sols pollués (Ula1p, Ula2p), présentent des surfaces trop petites pour d'autres constructions de logements (Ulb, Ulc), sont des dépôts (Ulf) ou des aires d'autoroutes (Ulf).
Les hébergements sont interdits dans toutes les zones d'activités, étant incompatibles avec la vocation des zones.

Toutes les sous-destinations Commerce et activités de services sont autorisés, interdits ou autorisés sous conditions selon chaque zone d'activités. Les zones d'activités étant toutes existantes et soumises à un documents d'urbanisme, le PLUi conserve la vocation de chaque zone. Les cinémas sont interdits dans toutes les zones d'activités.

Toutes les sous-destinations Equipements d'intérêt collectif et services publics (exceptés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) sont interdits dans toutes les zones d'activités.

Les industries, entrepôts et bureaux sont autorisés dans toutes les zones d'activités exceptés Ulf qui est un secteur de dépôt (où toute construction est interdite) et Uli qui est l'aire d'autoroute de l'A75. Les centre de congrès et d'exposition sont interdits dans toutes les zones d'activités.

X : Interdit
V* : Autorisé sous condition
V : Autorisé

Destinations et sous-destinations	Secteur Ula1	Secteur Ula1p	Secteur Ula2	Secteur Ula2p	Secteur Ula3	Secteur Ulb	Secteur Ulc	Secteur Uld	Secteur Ule	Secteur Ulf	Secteur Ulg	Secteur Ulh	Secteur Uli
Exploitations agricoles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Logement	V*	X	V*	X	V*	X	X	V*	V*	X	V*	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Artisanat et commerce de détail	V*	V	V	V	V*	V	V*	V*	V	X	V	V*	V*
Restauration	V*	V	V	V	V*	V	V*	V*	V	X	V	V*	V*
Commerce de gros	V*	V	V	V	V*	V	V*	V*	V	X	V	V*	X
Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	V*	V	V	V	V*	V	V*	V*	V	X	V	V*	V*
Hébergement hôtelier et touristique	V	X	V	X	V	V	V*	V*	V	X	V	X	V*
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	V
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Industrie	V	V	V	V	V	V	V	X	V	X	V	V	X
Entrepôt	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	X
Bureau	V	V	V	V	V	V	V	V	V	X	V	V	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi, l'article 1 développe toutes les destinations et sous-destinations qui sont interdites dans les différentes zones du PLUi. D'une manière générale, les destinations, sous-destinations et activités non compatibles avec la vocation principale de la zone ou non adaptées à l'armature territoriale de la commune sont interdites.
Cependant, certaines destinations, sous-destinations et activités peuvent être soumises à la satisfaction de plusieurs conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances. Ces dispositions sont définies dans l'article 2.

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone A	Zone Ac	Zone Am	Zone Ap	Zone N	Zone Na	Zone Nb	Zone Np	Zone Nl
Exploitations agricoles et forestières									
Exploitations agricoles	V	V	V	X	V	X	X	X	X
Exploitations forestières	X	X	X	X	V	X	X	X	X
Explication de la règle	*Les zones agricoles A et N autorisent les exploitations agricoles, la zone N autorise également les exploitations forestières. Les zones Ap et Np liés au espaces de biodiversités protégés n'autorisent pas les exploitations agricoles et forestières pour la protection de ces espaces. La zone Am, lié au secteur de maraichage autorise les constructions à destination agricole. La zone Ac, liée à l'exploitation des carrières, doit permettre uniquement les ouvrages et constructions dans ce sens.* *La zone Na correspondant à l'aérodrome, la zone Nb correspondant à des zones de loisirs et d'hébergement et la zone Nl correspondant à l'accueil d'hébergements touristiques ne permettent pas les exploitations agricoles et forestières.*								
Habitation									
Logement	V*	X	X	X	V*	X	X	X	X
Hébergement	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*La zone agricole A autorise les logements à conditions d'être liés à l'exploitation, les zones agricoles A et naturelles autorisent également les extensions et annexes des habitations existantes. Les zones Ap et Np liés au espaces de biodiversités protégés n'autorisent pas les habitations pour la protection de ces espaces. Les zones Am et Ac, liées au secteur maraicher et aux carrières, n'autorisent pas les habitations.* *La zone Na correspondant à l'aérodrome, la zone Nb correspondant à des zones de loisirs et d'hébergement et la zone Nl correspondant à un STECAL pour l'accueil d'hébergements touristiques n'autorisent pas les habitations.*								

X : Interdit
V* : Autorisé sous condition
V : Autorisé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone A	Zone Ac	Zone Am	Zone Ap	Zone N	Zone Na	Zone Nb	Zone Np	Zone Nl
Commerce et activités de service									
Artisanat et commerce de détail	V*	X	X	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	X	V*	V*	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X	X	X	V*	V*	X	V*
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*La zone agricole A autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles afin de permettre le développement de l'activité agricole tout en préservant les terres, par les conditions d'être lié à l'exploitation et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les zones Na (aerodrome) et Nb (zones de loisirs et d'hébergement) autorisent les extensions des restaurations ainsi que les hébergements touristiques dans des limites de surface de plancher adaptées. La zone Nl (STECAL à destination d'hébergement touristique) autorise les hébergements touristiques dans la limite de 120 m² d'emprise au sol totale.*								
Equipements d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X	V*	V*	V	V*	V*	V*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X	X	X	V*	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
Explication de la règle	*Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous condition dans toutes les zones A et N du PLUi. Cette sous-destination recouvre « les équipements d'intérêt collectifs nécessaire à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration ... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie réservée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques ... » Afin de ne pas bloquer la mise en place d'un transformateur électrique mais d'interdire l'installation d'une fourrière automobile dans des espaces agricoles ou naturels, le règlement autorise cette sous-destinations à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone Na (aerodrome) autorise les extensions des autres équipements recevant du public sous limite d'une surface de plancher. La zone Nb autorise les équipements sportifs sous conditions d'être compatible avec les activités extérieures et sous limite d'une surface de plancher.*								

X : Interdit
V* : Autorisé sous condition
V : Autorisé

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Article 1 et 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destination et sous-destinations

DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS	Zone A	Zone Ac	Zone Am	Zone Ap	Zone N	Zone Na	Zone Nb	Zone Np	Zone Nl
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires									
Industrie	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X	X	V*	X	X	X
Bureau	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Explication de la règle	*les zones agricoles et naturelles ne sont pas compatibles avec les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, elles sont donc interdites. Seule la zone Na (aerodrome) autorise les extensions des entrepôts.*								

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
SECTION 2. CARASTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
La volumétrie, l'implantation et la détermination de la hauteur des constructions participent à la définition de la forme urbaine dans les différentes zones du PLUi, et répondent à un souci de paysage urbain. Cet article est donc destiné à garantir l'intégration de tout projet dans l'environnement de l'intercommunalité, de protéger les vues mais aussi la silhouette générale et le caractère spécifique des zones.	
Volumétrie des constructions	
Dans toutes les zones L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs. Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site. Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.	*Cette règle doit permettre l'intégration des constructions sans heurt à la forme généralement observée sur le territoire intercommunal. Une majorité du terrain intercommunal étant soumis à la loi Montagne, les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel en réduisant au maximum les affouillements et exhaussements de sol, afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Dans les zones UA, UD concernées et UI concernées Se reporter au règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Brioude annexé au PLUi. Se reporter au règlement de Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Lavaudieu annexée au PLUi.	*Les communes de Brioude et Lavaudieu comprennent une AVAP et une ZAPPAUP. Le règlement de ces périmètres prévalent sur le règlement du PLUi, il convient donc de se reporter à leur règlement spécifique pour les zones concernées.*
Dans la zone UB Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées soit : • A l'alignement • Avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. Les autres constructions ont une implantation libre.	*La zone UB concerne l'habitat résidentiel périphérique au centre historique de Brioude, elle permet donc une implantation dense des constructions en aligement ou avec un retrait peu permissif.*
Dans les zones UC et AU Les constructions à usage d'habitation doivent être avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.	*Les zones UC et AU représentent l'habitat résidentiel sur toute l'intercommunalité, l'alignement n'est donc pas souhaité et un retrait est imposé.*
Dans la zone UD Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement des emprises et voies publiques. Toutefois, une implantation en retrait pourra être autorisée à condition que la continuité de l'alignement soit assurée par une clôture (définie à l'article UD6).	*La zone UD représentant les centre bourgs des communes, l'habitat y est dense. L'alignement est donc obligatoire soit par le bâti, soit par une clôture.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Dans la zone UH Les constructions ont une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.	*La zone UH représente les villages et hameaux, les parcellaires étant très souvent étroites et contraintes, l'implantation est laissée libre par rapport aux voies et emprises publiques. Néanmoins la règle reprend la règle du RNU par rapport à l'alignement opposé de la voie.*
Dans les zones Ula1, Ula1p, Ulg et Ulh **Dans les zones A, Am, Ac, Ap, N, Na, Nb et Np** Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.	*Les zones Ula1, Ula1p, Ulg et Ulh sont à vocation d'activités, pour des limitations de nuisances, un retrait important est imposé. Les zones agricoles et naturelles comportent des parcelles plus grandes et des habitats moins denses qu'en zone urbaine, un retrait important des voies publiques y est donc imposé.*
Dans les zones Ula2, Ula2p et AUla Les constructions doivent être implantées soit : • A l'alignement, • Avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.	*Les zones Ula2 et Ula2p sont des zones d'activités existantes à Brioude, le retrait reprend les règles du PLU actuel. La zone AUla est la nouvelle zone d'activités à Cohade, elle comporte des règles permettant soit d'être à l'alignement soit d'avoir un retrait minimal pour permettre le passage des véhicules et engins.*
Dans la zone Ula3 Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.	*La zone Ula3 est une zone d'activités existante à Brioude, le retrait reprend les règles du PLU actuel.*
Dans les zones Ulb, Uld et AUlb Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 912.	*Les zones Ulb et Ulad sont des zones d'activités existantes à Cohade, le retrait reprend les règles du PLU actuel. La zone AUlc est une zone d'extension d'activités à Cohade, le retrait reprend les règles du PLU actuel.*
Dans la zone Ulc Les constructions doivent être implantées parallèles ou perpendiculaires à la rue du Breuil avec un retrait minimum de : • 10 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Breuil, • 30 mètres par rapport à l'axe de la RN 2102.	*La zone Ulc est une zone d'activités existante à Cohade, le retrait reprend les règles du PLU actuel.*
Dans la zone Ule Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'axe existant ou futur des voies.	*La zone Ule est une zone d'activités existante à Cohade, le retrait reprend les règles du PLU actuel.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Dans la zone Uli Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A75.	*La zone Uli est l'aire d'autoroute présente sur la commune e Lorlanges, le retrait reprend la règle du PLU actuel.*
Dans les zones UF et UE Les constructions ont une implantation libre par rapport aux voies et emprises publiques.	*La zone UF est une zone d'activités à caractère touristique, de sports, de loisirs, de santé et d'hébergements sur la commune de Saint Beauzire, le retrait reprend la règle du PLU actuel. La zone UE est pour les équipements d'intérêt collectifs, pour leurs futurs besoins l'implantation est laissée libre.*
Dans la zone Nl Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation définis par le règlement graphique.	*Le STECAL Nl est à destination d'hébergements touristiques, afin de s'assurer de l'extension limitée de cette activité, leur implantation est imposée par les polygones définis sur le règlement graphique.*
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, AU Les constructions doivent être implantées : • soit en limite séparative, • soit en respectant un retrait compté horizontalement à partir de tout point de la construction au plus proche de la limite parcellaire, égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.	*Les zones urbaines à vocation d'habitat comportent des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives compatibles avec le voisinage pour éviter les nuisances et conflits.*
Dans les zones Ula1, Ula1p, Ula2, Ula2p, Ula3, Ulh et Uli Les constructions doivent être implantées : • soit en limite séparative, • soit en respectant un retrait compté horizontalement à partir de tout point de la construction au plus proche de la limite parcellaire, égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieur à 5 mètres.	*Les zones d'activités concernées sont toutes des zones existantes des communes de Brioude, Blesle, Lamothe et Lorlanges, la règle reprend donc les retraits imposés par les documents d'urbanisme actuels.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Dans les zones UIe, UIb, UIc, UId, AUIa et AUIb Les constructions doivent être implantées : • soit en limite séparative, • soit en respectant un retrait compté horizontalement à partir de tout point de la construction au plus proche de la limite parcellaire, égal à 5 mètres.	*Les zones d'activités UIe, UIb, UIc, UId, AUIa et AUIb sont des zones du PLU Cohade, la règle reprend donc les retraits imposés par le PLU actuel. La zone AUIa est la nouvelle zone d'activités à Cohade, elle comporte des règles permettant soit d'être à l'alignement soit d'avoir un retrait minimal pour permettre le passage des véhicules et engins.*
Dans la zone UIg Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait compté horizontalement à partir de tout point de la construction au plus proche de la limite parcellaire, égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans être inférieur à 5 mètres.	*La zone UIg représentent les zones d'activités existantes sur les communes de Blesle, Bournoncle Saint Pierre, Espalem, Lamothe, Saint Beauzire, Saint Géron et Saint Laurent Chabreuges, leur retrait permet d'éviter les nuisance et permet le passage des véhicules et engins.*
Dans les zones UF et UE Les constructions ont une implantation libre par rapport aux limites séparatives.	*La zone UF est une zone d'activités à caractère touristique, de sports, de loisirs, de santé et d'hébergements sur la commune de Saint Beauzire, le retrait reprend la règle du PLU actuel. La zone UE est pour les équipements d'intérêt collectifs, pour leurs futurs besoins l'implantation est laissée libre.*
Dans les zones A, Am, Ac, Ap, N, Na, Nb et Np Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.	*Les zones agricoles et naturelles comportent des parcelles plus grandes et des habitats moins denses qu'en zone urbaine, un retrait important y est donc imposé.*
Dans la zone NI Les constructions devront s'implanter dans les polygones d'implantation définis par le règlement graphique.	*Le STECAL NI est à destination d'hébergements touristiques, afin de s'assurer de l'extension limitée de cette activité, leur implantation est imposée par les polygones définis sur le règlement graphique.*
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain	
Dans les zones A et N Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du siège d'exploitation. Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.	*La règle sert à éviter le mitage des constructions en zone agricole et naturelle puisque ces zones présentent des parcelles majoritairement importante en terme de surface.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Hauteur des constructions	
Dans la zone UA La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 13 mètres à l'égout. Les constructions doivent avoir une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout.	*Le centre historique de Brioude doit respecter les hauteurs prescrites par l'AVAP et ainsi ne pas dépasser les hauteurs avoisinantes pour assurer une cohérence architecturale.* *La zone UA, représentant la zone la plus dense du PLUi, se doit d'absorber une certaine densité prévue par le PLUi.*
Dans la zone UB La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 16 m au faîtage ou 13 m à l'acrotère.	*Le tissu résidentiel périphérique au centre historique de Brioude se doit d'apporter une densité importante dans la ville centre, c'est pourquoi une hauteur plus importante est autorisée.*
Dans les zones UCa et UE La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	*Ces zones concernent le tissu résidentiel de la commune de Brioude, une hauteur plus importante que les autres communes est par conséquent autorisée.*
Dans les zones AUa et AUae La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 13 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	*Ces zones concernent le développement du tissu résidentiel de la commune de Brioude, une hauteur plus importante que les autres communes est par conséquent autorisée.*
Dans les zones UCb, AUb et AUbe La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	*Ces zones concernent toutes les communes de l'intercommunalité exceptée Brioude, une hauteur moins importante que le ville-centre est donc autorisée pour assurer une hauteur avec les tissus urbains.*
Dans la zone UD La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes, sans pour autant dépasser 12 mètres au faîtage ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. -zone UDa- les constructions doivent avoir une hauteur minimale de 6 mètres à l'égout.	*La zone UD concerne les centre bourgs des communes, représentés par des tissus urbains denses. Afin d'assurer une cohérence architecturale et la préservation patrimoniale bâtie, la hauteur ne pourra dépasser les hauteurs avoisinantes et le PLUi prescrit également une hauteur maximale.* *Les centres bourgs des communes structurantes et d'appui sont parmis les secteurs les plus denses du territoire, il se doivent d'absorder l'objectif de densification prévue.*
Dans les zones UIa1, UIa1p, UIa2, UIa2p, UIa3 et UIh La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.	*Les zones d'activités concernées sont toutes des zones existantes des communes de Brioude et Blesle, la règle reprend donc les retraits imposés par les documents d'urbanisme actuels.*
Dans les zones UIb, UIc, UId et AUIc La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.	*Les zones d'activités concernées sont toutes des zones existantes de la commune de Cohade, la règle reprend donc les retraits imposés par le PLU actuel.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Hauteur des constructions	
Dans les zones UIe, UIi, AUIa et AUIb La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.	*Les zones d'activités concernées sont toutes des zones existantes des communes de Cohade et Lorlanges, la règle reprend donc les retraits imposés par les documents d'urbanisme actuels. La zone AUIa (nouvelle zone d'activités), la hauteur est limitée à 15 mètres pour conserver les vues et assurer l'intégration paysagère des constructions.*
Dans la zone UIg La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres.	*La zone UIg représentent les zones d'activités existantes sur les communes de Blesle, Bournoncle Saint Pierre, Espalem, Lamothe, Saint Beauzire, Saint Géron et Saint Laurent Chabreuges, la règle de hauteur reprndr la règle des documents d'urbanisme actuels et permettent l'intégration paysagère des constructions.*
Dans la zone UH La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions avoisinantes.	*La zone UH représente tous les villages et hameaux de l'intercommunalité. Ces tissus étant très nombreux et variés, le PLUi prescrit que la règle générale de ne pas dépasser les hauteurs avoisinantes.*
Dans la zone UF La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou 6 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	*La zone UF est une zone d'activités à caractère touristique, de sports, de loisirs, de santé et d'hébergements sur la commune de Saint Beauzire, la hauteur maximale reprend la règle du PLU actuel et permet l'intégration paysagère des constructions.*
Dans les zones A et N La hauteur maximale des bâtiments et constructions agricoles est fixée à 12 mètres au point le plus haut du bâtiment. *zone A* - La hauteur maximale des logements destinés aux actifs agricoles est fixée à 9 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse - *zone N* - Pour les constructions non agricoles, la hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant - La hauteur de la construction en extension ne doit pas excéder la hauteur du bâtiment d'habitation existant. La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres au faîtage ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	*Les zones agricoles et naturelles doivent permettre le développement des activités agricoles sur son territoire. Afin d'assurer l'intégration paysagère, les constructions des logements actifs ou non agricoles ont une hauteur maximale autorisée moins importante.* *Les extensions sont limitées à la hauteur des constructions et la hauteur des annexes est limitée.*
Dans les zones Na et Nb La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres au faitage et 5 mètres à l'acrotère.	*La zone Na (aerodrome) et la zone Nb (espaces de loisirs) sont des zones existantes dans les commune se Beaumont et Brioude, la règle reprend celle du PLU actuel.*
Dans les zones Nl La hauteur des constructions ne pourra excéder 3 mètres au faitage.	*Dans l'optique de limiter l'extension de l'activité, le STECAL Nl prévoit une hauteur maximale correspondant au projet de constructions.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 3 - Volumétrie et implantation des constructions	
Emprise au sol	
Dans les zones A et N Les bâtiments et constructions agricoles ne sont pas règlementés en termes d'emprise au sol. Les logements destinés aux actifs agricoles ne doivent pas excéder 150 m² d'emprise au sol (hors garage). Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation existant à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Les annexes ne doivent pas excéder 35 m² d'emprise au sol (total des annexes, y compris existantes, hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 40 m².	*Les constructions agricoles ne sont pas règlementées pour ne pas freiner l'activitié agricole, contrairement aux logements destinés aux actifs agricoles.* *Ces dispositions sont imposées par le Code de l'Urbanisme qui prévoit que le PLUi, quand il autorise les extensions et les annexes doit «préciser la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise au sol et de densité des extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone». Ces règles permettent de limiter et cadrer le extensions et annexes en zones A et N.*
Dans la zone Na L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à vocation de restauration ne peut pas excéder 50 m². L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à vocation d'entrepôt ne peut pas excéder 100 m². L'emprise au sol des extensions des constructions existantes liées aux autres équipements recevant du public ne peut pas excéder 25 m². L'emprise au sol des constructions liées à de l'hébergement touristique du camping existant ne peut excéder 50 m² pour chaque construction nouvelle.	*La zone Na (aerodrome) est une zone existante dans la commune de Brioude, les règles reprennent celles existantes dans le PLU actuel et permettent de cadrer l'emprise au sol des constructions autorisées.*
Dans la zone Nb L'emprise au sol des équipements sportifs et de loisirs compatibles avec les activités extérieures ou de pleine nature ne peut excéder 100 m². L'emprise au sol des constructions liées à de l'hébergement touristique du camping existant ne peut excéder 50 m² pour chaque construction nouvelle. L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à vocation de restauration ne peut pas excéder 50 m².	*La zone Nb (espaces de loisirs) est une zone existante dans la commune de Brioude, les règles reprennent celles existantes dans le PLU actuel et permettent de cadrer l'emprise au sol des constructions autorisées.*
Dans la zone Nl L'emprise au sol des constructions liées à de l'hébergement touristique ne peut excéder 30 m² pour chaque construction nouvelle.	*Dans l'optique de limiter l'extension de l'activité, le STECAL Nl prévoit une emprise au sol maximale correspondant au projet de constructions.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
Cet article a pour objectif d'intégrer au mieux les constructions futures dans l'environnement et de ne pas dégrader le cadre paysager du territoire intercommunal tout en respectant la cohérence et l'harmonie du tissu de chaque zone. Cet article réglemente notamment l'aspect extérieur des constructions mais aussi leur performance énergétique dans un objectif de développement durable	
Aspect extérieur des constructions	
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UE zones UA, UB, UC, UE - Se reporter au règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Brioude annexé au PLUi - zones UD - Se reporter au règlement de la Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) de Brioude annexé au PLUi -	*Les communes de Brioude et Lavaudieu comprennent une AVAP et une ZAPPAUP. Le règlement de ces périmètres prévalent sur le règlement du PLUi, il convient donc de se reporter à leur règlement spécifique pour les zones concernées.*
Façades	
Dans toutes les zones Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants ainsi qu'aux sites et aux paysages naturels et urbains. Le parement extérieur des murs, s'il n'est pas en maçonnerie de pierres de pays apparents ou en ossature bois (les rondins bois étant exclus), doit être constitué par un enduit d'aspect gratté ou brossé. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit. Les bardages en bois ou autres matériaux sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	*Ces règles, communes à toutes les zones du PLUi, permettent d'assurer l'intégration paysagère de toutes les constructions et la préservation du cadre paysager de l'intercommunalité.*
Egalement dans les zones UB, UC, UD, UF, AU Les nuances des façades doivent présenter des teinte terre de Sienne, ocre jaune ou sable, ou de toute autre teinte se rapprochant de la couleur de la pierre locale. Les couleurs saturées sont proscrites.	*Le territoire intercommunal possède une richesse patrimoniale et une identité architecturale propre à la région, c'est pourquoi dans les zones urbaines, les constructions doivent présenter des teintes de couleurs respectant et préservant cette identité.*
Egalement dans la zone UH Les couleurs saturées sont proscrites.	*La zone UH représente tous les villages et hameaux de l'intercommunalité. Afin de conserver l'aspect historique de ces villages, les couleurs saturées sont proscrites.*
Egalement dans la zone UI, AUI Les enseignes doivent être intégrées dans le volume de la construction et doivent être étudiées afin d'être en harmonie avec les façades concernées et les façades voisines, tout en remplissant leur rôle d'appel commercial.	*Les zones d'activités et futures zones d'activités doivent permettre le développement des activités tout en assurant leur intégration paysagère. C'est pour cela que les enseignes sont règlementées dans ce sens.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur des constructions	
Egalement dans la zone UE Pour les secteurs UE non concernés par l'AVAP de Brioude, aucune prescription n'est appliquée.	*Toutes les zones d'équipements d'intérêt collectif non concernés par l'AVAP de Brioude ne sont pas règlementés pour s'adapter à leur besoin.*
Egalement dans la zone A - Concernant les bâtiments agricoles - Présentant un impact important dans le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité de la finition des bâtiments agricoles doivent être recherchées. Les matériaux mats sont à privilégier afin d'absorber les rayons du soleil. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété. De façon à créer une unité, le bardage de façades et les accessoires (rails, angles...etc.) doivent être de la même couleur. Les couleurs neutres (gris, gris teinté) et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade, en évitant les contrastes entre elles. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.	*Le règlement permet le développement des activités agricoles, néanmoins ces règles permettent d'assurer l'intégration paysagère des constructions.*
Toitures	
Dans la zone UH Les toitures doivent avoir l'aspect et la teinte des toitures traditionnelles rouges (tuiles creuses, tuiles romanes…). Les toitures typiques sont autorisées dans le respect des couleurs avoisinantes. Les tuiles méditerranéennes sont interdites. Les teintes de couleur saturée ou brillante sont interdites. Le bac acier est autorisé à condition que la couleur s'intègre aux couleurs avoisinantes. L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux activités, aux, aux carports, vérandas, aux dômes des piscines et aux abris de jardin.	*La zone UH représente tous les villages et hameaux de l'intercommunalité. Le PLUi affiche la volonté de préserver l'aspect patrimonial des villages et l'historique architecturale. En effet l'application du RNU a parfois permis à des constructions modernes de s'implanter dans des villages historiques en dénontant de l'harmonie architecturale, le PLUi souhaite préserver cette harmonie par ces règles.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur des constructions	
Dans toutes les zones, exceptée UH Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Les toitures doivent avoir une pente inférieure à 30° (57%). L'inclinaison des différents pans d'un même volume doit être identique. Les toitures doivent avoir l'aspect et la teinte des toitures traditionnelles de tuiles rouges (tuiles creuses, tuiles romanes…). Les tuiles brunes, nuancées, panachées ou vieillies sont interdites. Les teintes de couleur saturée ou brillante sont interdites. L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux activités, aux vérandas, aux carports, aux dômes des piscines et aux abris de jardin.	*Ces règles, communes à toutes les zones du PLUi, permettent d'assurer l'intégration paysagère de toutes les constructions et la préservation du cadre paysager de l'intercommunalité.*
Egalement dans les zones UB, UC, AU Les toitures plates sont autorisées ; elles peuvent être accessibles et aménagées ou végétalisées.	*Le PLUi permet, pour des questions de réduction de consommation d'énergie, les toitures plates. Il permet également leur accessibilité ou leur végétalisation.*
Egalement dans les zones UD Les toitures plates sont autorisées ; elles peuvent être accessibles et aménagées ou végétalisées. De plus, les toitures plates ne peuvent excéder 40% de la couverture totale de la construction.	*Les zones UD, centres bourgs de l'intercommunalité, est représentée par des constructions historiques témoignant de l'architecture typique de la région. Le PLUi permet les toitures plates mais sans pour autant permettre une couverture totale de ces dernières, dans le but de garder une cohérence architecturale avec le reste du centre bourg.*
Egalement dans les zones UI et AUI Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions d'être entièrement végétalisées.	*Les zones d'activités et futures zones d'activités présentent souvent des constructions avec une surface de toiture importante, c'est pourquoi le PLUi permet les toitures terrasses mais sous conditions d'être entièrement végétalisées pour garantir leur intégration paysagère.*
Egalement dans la zone UF Pour les habitations, les toitures plates sont autorisées sous conditions d'être entièrement végétalisées.	*La zone UF, située sur la commune de Saint Beauzire, se trouve proche de zones naturelles, c'est pourquoi les toitures plates sont autorisées sous conditions d'être entièrement végétalisées.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 4 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
Aspect extérieur des constructions	
Egalement dans les zones A et N Les toitures terrasses sont autorisées sous conditions d'être entièrement végétalisées. - Concernant les bâtiments agricoles - Les toitures seront de forme simple. Les toitures terrasses peuvent être autorisées uniquement dans le cas d'extension de bâtiment existant. Une attention particulière devra être portée à la répartition des ouvertures en toiture afin de limiter un effet « toiture-gruyère». Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment. Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés dans la mesure où des alignements sont trouvés avec les limites des pans de toiture et/ou avec les ouvertures en murs ou en toiture. Les capteurs solaires seront de préférence implantés sur les volumes secondaires des constructions, lorsqu'ils existent. Leur teinte se confondra avec le matériau de toiture, tout comme la teinte des éléments d'accompagnement.	*Le règlement permet le développement des activités agricoles, néanmoins ces règles permettent d'assurer l'intégration paysagère des constructions.*
Menuiseries et ouvertures	
Dans toutes les zones Les menuiseries extérieures (fenêtres, portes, portails de garage, volets et persiennes) devront présenter des couleurs claires dans une gamme harmonique avec les couleurs des murs et bardages. Les couleurs vives sont interdites.	*Ces règles, communes à toutes les zones du PLUi, permettent d'assurer l'intégration paysagère de toutes les constructions et la préservation du cadre paysager de l'intercommunalité.*
Performances énergétiques et environnementales des constructions	
Dans toutes les zones L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur. Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.	*Ces règles permettent de répondre aux exigences du développement durable, en autorisant la production d'énergies renouvelables dans les constructions. Certaines règles cependant permettent d'assurer l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Cet article incite à la maîtrise des espaces libres et favorise le maintien des plantations. Les règles édictées doivent répondre à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces libres, de favoriser la création des espaces verts et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.	
Dans les zones UA, UB concernées, UC concernées, UI concernées, UE concernées Se reporter au règlement de l'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de Brioude annexé au PLUi.	*Les communes de Brioude et Lavaudieu comprennent une AVAP et une ZAPPAUP. Le règlement de ces périmètres prévalent sur le règlement du PLUi, il convient donc de se reporter à leur règlement spécifique pour les zones concernées.*
Dans la zone UD concernée Les secteurs UD concernés par la ZPPAUP de Lavaudieu doivent se reporter au règlement annexé au PLUi.	*Les communes de Brioude et Lavaudieu comprennent une AVAP et une ZAPPAUP. Le règlement de ces périmètres prévalent sur le règlement du PLUi, il convient donc de se reporter à leur règlement spécifique pour les zones concernées.*
Clôtures	
Dans la zone UB, UF, UE, A, N L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles pourront être constituées : • soit d'un grillage de façon temporaire ou d'une grille n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre, • soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre, *zone UB* -• soit de panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres.- La clôture pourra être doublée par une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Cette dernière devra être constituée du mélange d'essences rustiques locales. Les haies vives ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation. Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours. Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées: • soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 1,60 mètre, • soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre, doublée ou non d'une haie végétale, • soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales, sans que leur hauteur n'excède 2 mètres. Les haies mono spécifiques sont interdites.	*Les zones UF, UE, A et N ne sont pas des zones qui accueillent beaucoup de densité, c'est pourquoi les clôtures possibles sont perméables et peu fermes.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Clôtures	
Dans la zone UC, UD, AU L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. Les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics pourront être constituées : • soit d'un grillage de façon temporaire ou d'une grille n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, • soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur comprise entre 0,60 et 1mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres. • Soit de panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres. La clôture pourra être doublée par une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites et devront par conséquent être constituée d'un mélange d'essences rustiques locales. Les haies vives ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation. Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours. Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées : • soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 2 mètres, • soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, doublée ou non d'une haie végétale, • soit de panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres doublée ou non d'une haie végétale, • soit d'une haie végétale n'excédant pas une hauteur de 2 mètres. Les haies mono-spécifiques sont proscrites et devront par conséquent être constituée d'un mélange d'essences rustiques locales.	*Les zones urbaines UC, UD et AU portent une certaine densité dans le PLUi, c'est pourquoi des clôtures autorisées peuvent être plus strictes.*
Dans la zone UH L'installation de clôtures n'est pas obligatoire. La clôture pourra être doublée par une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Les haies mono-spécifiques sont proscrites et devront par conséquent être constituée d'un mélange d'essences rustiques locales. Les haies vives ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation. Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.	*La zone UH, villages et hameaux, possède un parcellaire parfois chaotique et restreint, imposer des clôtures n'est pas satisfaisant dans le cadre du PLUi.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Clôtures	
Dans la zone UI, AUI Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics ou en limites séparatives, elles pourront être constituées : • soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, • soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 2 mètres. La clôture pourra être doublée par une haie vive ne pouvant dépasser 2 mètres de hauteur. Cette dernière devra être constituée du mélange d'essences rustiques locales. Les haies vives ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation. Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.	*Les zones d'activités ou futures zones d'activités se voient imposer des clôtures strictes par le PLUi, contrairement aux zones urbaines à vocation d'habitat.*
Aspect qualitatif des espaces libres	
Dans toutes les zones Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier.	*Les règles édictées pour l'aspect qualitatif du traitement des espaces libres doivent permettre de favoriser des projets qualitatifs qui s'intègrent à l'environnement.*
Aspect quantitatif des espaces libres	
Dans les zones UIa1, UIa1p, UIa2, UIa2p, UIa3, UId, UIe, UIb, UIc, UIg, AUI L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales. La parcelle doit avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum de 75%.	*Le PLUi permet de développement des zones d'activités ou futures zones d'activités en autorisant une imperméabilisation importante de la parcelle.*
Dans les zones UB, UD, UH L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales. La parcelle doit avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum de 70%.	*Les zones urbaines UB, UD et UH accueillent une grande densité du PLUi ou présentent des parcelles biscornues. Le PLUi donne donc les moyens d'accueillir cette densité par un taux d'imperméabilisation maximal important.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Aspect quantitatif des espaces libres	
Dans la zone UIh L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales. La parcelle doit avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum de 60%.	*Le PLUi permet de développement des zones d'activités existantes en autorisant une imperméabilisation de la parcelle identique à celle prescrite dans les documents d'urbanisme existants.*
Dans les zones UC, AU L'imperméabilisation correspond au recouvrement des sols avec un matériau non-perméable qui empêche l'infiltration des sols par les eaux pluviales. La parcelle doit avoir un taux d'imperméabilisation des sols maximum de 50%.	*Les zones urbaines UC et AU correpondant aux zones ou futures zones à vocation d'habitat permettent d'accueillir de nouvelles populations tout en préservant l'infiltration des sols pour respecter l'environnement.*
Article 6 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues	
Cet article formule des prescriptions en matière de nombre de places de stationnement automobile et deux roues. En effet, le Code de l'Urbanisme (article L 151-30) prévoit que «lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux». Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places est fixé suivant la destination des constructions.	
Stationnement automobile	
Dans les zones UA, UD, UH Il est exigé dans la règle principale : • Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement neuf, *zones UD, UH -*• Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur librement accessible par tranche achevée de 5 logements,- • Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins, • Pour les restaurants et les hôtels, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.	*Les zones UA (centre historique de Brioude), UD (centres-bourgs) et UH (villages et hameaux) accueillent une grande densité des constructions ou présentent des parcelles contraintes, c'est pourquoi les obligations en termes de réalisation de stationnement sont moins importantes que dans les autres zones urbaines.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 6 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues	
Stationnement automobile	
Dans les zones UB, UC, UF, AU Il est exigé dans la règle principale : • Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement ; pour les opérations aboutissant à la création de 5 logements neufs ou plus dans un même volume présentant des parties communes, il est exigé 1 place de stationnement par logement, • Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur librement accessible par tranche achevée de 5 logements, • Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins. • Pour les restaurants et les hôtels, les places de stationnements seront réalisées en fonction des besoins.	*Les zones urbaines du PLUi doivent imposer du stationnement à la parcelle et en dehors des voies publiques afin d'éviter la dispersion du stationnement.*
Dans les zones A et N Il est exigé dans la règle principale : • Pour les réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat, il est exigé 1 place de stationnement minimum par logement.	*Les zones agricoles et naturelles permettent des changements de destination et donc imposent du stationnement par logement.*
Egalement dans toutes les zones Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale : • logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement, • établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement. Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants : • impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle, • équipements d'intérêts collectifs ou services publics, • reconstruction après sinistre, • présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.	*Des dérogations existent aux règles principales des zones afin d'avoir la possibilité de traiter la parcelle selon les cas exceptionnels.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 6 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues	
Stationnement des deux roues	
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH, UI, UE, AU et AUI *zone UA* - Les nouvelles constructions d'immeubles d'habitations neufs devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements. - Les immeubles d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements. Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.	*Le PLUi prévoit des règles souples mais qui permettront d'assurer la réalisation des opérations.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
SECTION 3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	
Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées	
Accès	
Dans toutes les zones Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics. Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants : • la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération, • la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic), • les types de trafic généré par l'opération, • les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.	*Ces règles assurent la sécurité des opérations.*
Voirie	
Dans toutes les zones Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.	*Ces règles assurent la sécurité des opérations et à garantir la cohérence urbaine.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 7 - Desserte par les voies publiques ou privées	
Cheminement piéton	
Dans les zones UA, UB, UC, UD, UH et AU Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur. Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communes créés au sein de l'opération.	*Ces règles permettent de garantir la réalisation de mobilité douce au sein des opérations de plus de 5 logements, en plus de garantir une cohérence urbaine.*
Article 8 - Desserte par les réseaux	
Eau potable	
Dans toutes les zones L'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur. En cas d'utilisation d'une ressource propre d'eau potable, il est rappelé qu'une déclaration doit être faite en mairie et qu'un disconnecteur au réseau d'eau potable devra être prévu.	*Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Par conséquent les règles ci-contre sont issues de la réglementation en vigueur.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 8 - Desserte par les réseaux	
Assainissement des eaux usées	
Dans toutes les zones Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.	*Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Par conséquent les règles ci-contre sont issues de la réglementation en vigueur.*
Assainissement des eaux pluviales	
Dans toutes les zones Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques. Le stockage de l'infiltration des eaux pluviales doit être la première solution technique à envisager. Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe. Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales. L'aménageur devra compenser toute augmentation de ruissellement induite par de nouvelles imperméabilisations de sols (création ou extension de bâtis ou d'infrastructures existants) par la mise en œuvre de dispositifs de régulation des eaux pluviales.	*Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Par conséquent les règles ci-contre sont issues de la réglementation en vigueur.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols	EXPLICATIONS DES RÈGLES Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement
Article 8 - Desserte par les réseaux	
Electricité, télécommunication et réseaux divers	
Dans toutes les zones Les réseaux électriques moyenne et basse tension, les réseaux de téléphone, câblages ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés. Les réseaux correspondant devront être enterrés. Afin de consolider la protection de la Trame noire, l'éclairage collectif devra être économe en énergie et devra prendre en compte la gêne nocturne qu'il engendre pour la faune.	*Ces règles ont pour objectif de limiter l'impact visuel négatif des branchements aériens.* *Cette règle permet de protéger la Trame noire.*

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

4.2 Compatibilité du règlement (écrit et graphique) avec le PADD

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 1 - Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire	
- Mettre en oeuvre un projet intercommunal qui conforte la croissance démographique	- Le règlement graphique classe les zones urbaines en zone U, mais également prévoit des zones à urbaniser AU, permettant d'atteindre l'objectif de croissance démographique fixé à 0,6%/an par le PADD.
- Favoriser une croissance démographique au service de la mixité sociale et intergénérationnelle	- Le règlement écrit des zones urbaines permet d'adapter les règles de prospect des constructions dans chaque zone. Ainsi les zones les plus denses permettent l'accueil de plus de logements que les zones urbaine les moins denses. Par cette diversité de règles de prospect, le PLUi prévoit une diversification des typologies bâties, permettant ainsi d'adapter le parc de logements à la mixité sociale et intergénérationnelle.
- Structurer l'urbanisation future sur la base de l'armature territoriale identifiée	- Le règlement adapte chaque zone selon la strate dans laquelle se trouve la commune (ville-centre, commune structurante, commune d'appui, commune périphérique). Ainsi, des zones destinées à accueillir plus de logements commee les zones UA sur la commune de Brioude par exemple, comprend des règles permettant d'atteindre cet objectif. Il est en de même pour les zones à urbaniser AU : il y en a plus dans les communes plus denses de l'armature et sont quasiment inexistante dans les communes périphériques. Le règlement s'adapte donc selon la structuration de l'armature territoriale mise en place.
- Permettre à chaque commune d'accueillir une population nouvelle tout en assurant un développement maitrisé, à proximité des axes de desserte et desservis par les équipements de voiries et réseaux divers	- La localisation des extensions urbaines (classées en U ou AU) est définie dans la garantie d'un développement maitrisé, à proximité des axes de desserte et desservis par les équipements de voiries et réseaux divers.
-Veiller à la gestion économe et cohérente du foncier	- Le PLUi veille à modérer sa consommation d'espaces en passant de 89 Ha d'extensions urbaines entre 2009 et 2021 à 37,7 Ha entre 2023 et 2035 (hors VRD et rétention foncière), diminuant donc les extensions urbaines à destination d'habitat de -58%. Concernant les extensions urbaines à destination d'activités, le territoire intercommunal passe de 25,8 Ha d'extensions urbaines entre 2009 et 2021 à 17,5 Ha entre 2023 et 2035, diminuant donc les extensions urbaines à destination d'activités de -33%.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 1 - Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire	
- Faire perdurer la dynamique constatée sur la période récente en matière de changements de destination et renouvellement urbain	- Le règlement identifie les anciens bâtis agricoles situées en zone A et N pouvant changer de destination lors de la durée de vie du PLUi, chaque changement de destination possède une fiche associée analysant les incidences sur l'activité agricole ou le paysage.
- Revitaliser les centres-villes et bourgs en améliorant l'attractivité des centralités et pour dynamiser la vie locale	- Chaque commune de l'intercommunalité (excepté Brioude) voit son centre bourg classé en zone UD. Cette zone autorise la mixité fonctionnelle, cette règlementation permet des actions de revitalisation dans les centres bourgs.
- Encourager la diversification de l'offre (superficie des logements, typologie, location) afin de répondre aux parcours résidentiels... En s'appuyant sur l'armature territoriale mise en place	- Le PADD prescrit une diversification des typologies bâties selon les strates de l'armature urbaine. En complément des OAP, le règlement écrit des centres-bourgs de la ville-centre, les communes structurantes et les communes d'appui (classés en UA et UDa, car zones les plus denses du PLUi), prescrit une hauteur minimale des futures constructions afin d'atteindre cet objectif de diversification des typologies bâties.
- Mettre en place une stratégie foncière globale	- Le projet intercommunal permet la mobilisation du droit de préemption urbain par la communauté de communes Brioude Sud Auvergne. Le règlement graphique indique le périmètre du droit de préemption urbain.
- Maintenir et soutenir l'offre de services et d'équipements existante	- Le règlement classe les secteurs dédiés uniquement aux équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UE avec un règlement spécifique permettant de maintenir cette offre.
- Réduire les inégalités d'accès et de localisation du territoire	- La construction des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans la plupart des zones urbaines U (UA, UB, UC, UD, UH) et zones à urbaniser AU. Ces autorisations permettent de maintenir et développer le niveau d'équipements et de services adapté aux besoins de la population.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 2 - Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales	
- Optimiser les zones d'activités existantes en mobilisant le foncier et les bâtiments industriels encore disponibles dans ces zones - Permettre le développement de zones artisanales de superficie limitée - Valoriser les friches industrielles	- - - Les zones d'activités existantes du territoire intercommunale sont classées en zone UI. La zone UI contient beaucoup de sous-secteurs (avec un règlement spécifique) car le PLUi veut préserver et harmoniser les règles de construction de chaque zone d'activités inscrites dans les documents d'urbanisme existants afin de garantir leur pérennité, leur optimisation et leur développement.
- Mobiliser les leviers de développement économiques générés par les politiques de l'habitat et le vieillissement de la population	- La diversification des typologies bâties (habitat collectif, individuel groupé ou individuel), prescite en zone UA et UDa (centres-bourgs de la ville-centre, les communes structurantes et les communes d'appui) et dans les OAP, permet de s'adapter au différents parcours de vie et donc d'adapter le parc de logements au vieillissement de la population.
- Créer une nouvelle offre en zone d'activités économiques - Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne	- La zone à urbaniser AUIa, située au Nord de Cohade et d'une superficie de 15 hectares, permettra de créer une nouvelle zone économique répondant aux besoins du territoire de Brioude Sud Auvergne, notamment à la relocalisation du pôle «viande».
- Consolider et maintenir l'offre commerciale présente sur le territoire	- En cohérence avec l'OAP Commerciale, le règlement interdit les changements de destination des locaux commerciaux (en s'appuyant sur l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme) dans les rues Sébastopol, rue Jules Maigne, boulevard Dr Devins, boulevard Vercingétorix et avenue Victor Hugo, afin de préserver l'offre commerciale stratégique et éviter l'évasion commerciale.
- Instaurer une mixité fonctionnelle au sein des enveloppes urbaines	- Cette orientation est assurée par l'autorisation des activités artisanales dans les zones urbaines sous condition de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.
- Assurer une mixité des activités au sein des zones d'activités futures dans une optique de complémentarité	- Les activités commerciales sont autorisées dans les zones d'activités UI, afin de permettre le développement d'activités et de leur visibilité.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 2 - Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales	
- Préserver et maintenir l'activité agricole - Encourager l'innovation et l'installation de nouveaux exploitants	- - Le règlement localise les parcelles agricoles identifiées au Registre Parcellaire Graphique (2020) et les classe en zone agricole A ou ponctuellement en zone naturelle N, afin de permettre le développement des activités agricoles tout en limitant l'urbanisation liée à l'habitat. Par ailleurs, le secteur maraîcher est classé dans la zone Am afin de permettre le maintien et l'évolution de l'activité de maraîchage.
- Valoriser la ressource forestière locale	- Le règlement localise les parcelles forestières et les classe en zone naturelle N, afin de permettre de développement de l'activité forestière tout en limitant l'urbanisation liée à l'habitat.
- Limiter les conflits d'usage	- En fonction de leurs caractéristiques, les bâtiments d'élevage et certaines de leurs annexes bénéficient de périmètres de protection sanitaire d'un rayon de 50 à 100 mètres. Le règlement graphique limite les zones d'extension urbaine entrant en conflit d'usage avec les périmètres de protection sanitaire.
- Valoriser le patrimoine bâti	- Le règlement identifie les anciens bâtis agricoles situées en zone A et N pouvant changer de destination lors de la durée de vie du PLUi, chaque changement de destination possède une fiche associée analysant les incidences sur l'activité agricole ou le paysage. Cette identification permet la valorisation du patrimoine bâti du territoire.
- Consolider l'offre touristique existante - Poursuivre l'aménagement touristique du site de la Bageasse en bordure de l'Allier	- Le site de la Bageasse est classé en sous-secteur spécifique permettant le maintien et l'évolution du site.
- Développer une offre d'hébergement touristique	- Trois Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont mis en place au sein de la commune de Blesle, Beaumont et Brioude afin de permettre le développement limité et encadré de l'activité économique touristique existante.
- Utiliser les nouvelles technologies au service du développement du tourisme (visites virtuelles, réservations, ...) - Poursuivre l'installation du développement des communications numériques sur le territoire - Accompagner les nouvelles possibilités de méthodes de travail	- Afin de répondre à ces orientations, le règlement écrit indique que lors de toute opération d'ensemble oude toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer devront être réalisés.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 3 - Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement	
- Limiter l'étalement des tissus bâtis futurs - Urbaniser en continuité du tissu urbain	- - En compatibilité avec la loi Montagne, qui s'applique sur une grande partie du territoire intercommunal, le règlement graphique délimite les surfaces d'extension urbaine en majorité en continuité des tissus urbains afin de renforcer les noyaux bâtis principaux, ce qui contribue en outre à la redynamisation des centres bourgs.
- Préserver l'identité paysagère - Renforcer l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le paysage	- - Les règles d'intégration architecturales, urbaines et paysagères du règlement permet de veiller à l'intégration paysagère des constructions.
- Poursuivre les actions d'amélioration, notamment énergétique dans le parc existant	- Le règlement permet d'atteindre cette orientation par des règles de performance énergétique des constructions et de production d'énergies renouvelables.
- Préserver et valoriser le patrimoine	- D'après l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier et définir les prescriptions de nature à assurer leur réservation, leur conservation ou leur restauration. Ainsi, le règlement identifie des éléments de paysage à conserver et à mettre en valeur (murets en pierre, haires, pigeonniers, petit patrimoine). Le règlement écrit instaure des prescriptions pour chaque élément, ce qui contribue à leur préservation et permet leur évolution.
- Eviter les incidences sur les réservoirs de biodiversité	- Le règlement graphique identifie les zones Natura 2000 en zone naturelle protégée (Np) ou agricole protégé (Ap). Ce classement permet de protéger les réservoirs de biodiversité en interdisant toute urbanisation ou bâtiments agricoles.
- Prendre en compte les risques en amont des choix d'urbanisme	- Les extensions urbaines et développements urbains prévus par le PLUi prennent en compte tous les risques (naturels et technologiques).
- Protéger la ressource en eau	- Les extensions urbaines et développements urbains prévus par le PLUi sont dimensionnés en adéquation avec les ressources et les capacités des réseaux. De plus, le règlement instaure pour chaque zone urbaine un taux d'imperméabilisation maximum de la parcelle, afin de favoriser l'infiltration des sols et limiter le ruissellement.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LE REGLEMENT
AXE 3 - Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement	
- Maitriser la pollution lumineuse	- En délimitant les extensions urbaines en continuité du tissu urbain, le règlement graphique participe à la modération de la pollution lumineuse.
- Tendre vers une sobriété énergétique	- Le règlement graphique, en prévoyant une densification de l'habitat, implique la réalisation d'opérations aux formes urbaines plus groupées (maisons groupées, petits collectifs) propices à la réduction des déperditions énergétiques. La volonté de localiser les secteurs de développement urbain autour des tissus urbains existants peut inciter à la création de réseaux de chaleur ainsi qu'à l'essor de la mobilité douce dans les usages quotidiens.
- Valoriser les énergies locales renouvelables	- Le règlement écrit, à travers les règles architecturales, urbaines et paysagères des constructions, encourage et encadre la production d'énergies renouvelables.
- Développer des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle - Maitriser les besoins de mobilité - Limiter l'isolement des populations les plus éloignées des axes	- - - Le règlement graphique instaure des emplacements réservés à destination de la mobilité (cheminements doux, pistes cyclables, voiries) afin d'améliorer la mobilité et maitriser les besoins.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

5. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est un outil d'urbanisme règlementaire définit par les **articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'Urbanisme** permettant de définir les objectifs de certains secteurs stratégiques. Les projets d'aménagement ou de restructuration urbaine élaborés sur ces territoires devront être **compatibles** avec l'OAP sectorielle correspondante. Chaque OAP doit également être en cohérence avec les objectifs du PADD du PLUi et les principes programmatiques définis dans le zonage règlementaire du PLUi.

Il existe deux types d'OAP : les **OAP sectorielles** qui traitent de secteurs d'aménagement ayant un fort enjeu dans leur maîtrise : zones d'extensions, importants secteurs de renouvellement etc. et les **OAP thématiques** qui traitent de larges portions de territoire autour d'un thème clé dans la lecture et la stratégie du territoire.

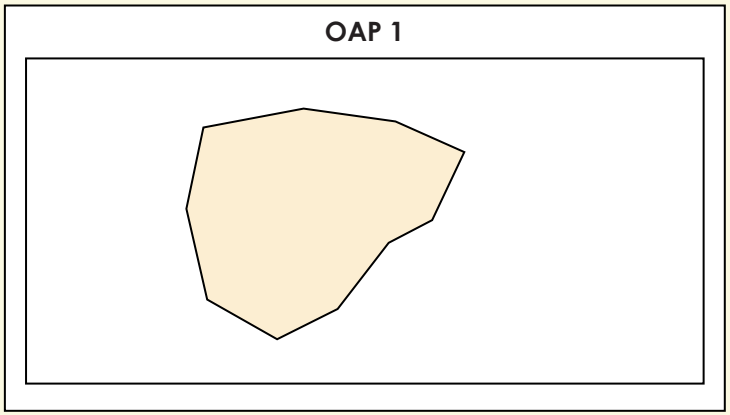
> Le PLUi Brioude Sud Auvergne comporte 148 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques.

5.1 Les OAP Sectorielles à vocation d'habitat

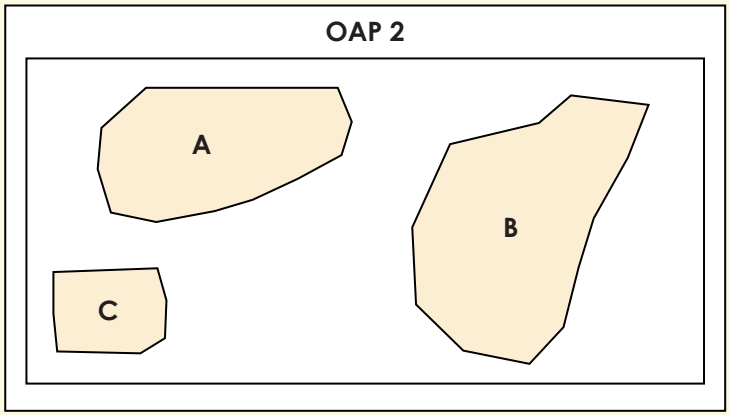
Les OAP à vocation d'habitat sont réalisées sur les potentiels de logements identifiés soit dans le tissu urbain, soit dans les extensions urbaines du PLUi.

Regroupements d'OAP

Afin d'avoir une lecture plus aisée de l'enveloppe urbaine et apporter une cohérence dans le tissu urbain, une OAP peut soit :
. Porter sur un seul secteur avec des orientations spécifiques (exemple OAP 1)
. Regrouper plusieurs OAP avec des orientations spécifiques à chaque OAP (exemple OAP 2)
> A l'échelle intercommunal, le PLUi comporte 148 OAP étant regroupées sur 100 OAP ou regroupement d'OAP.



Exemple d'OAP portant sur un secteur



Exemple d'un regroupement d'OAP

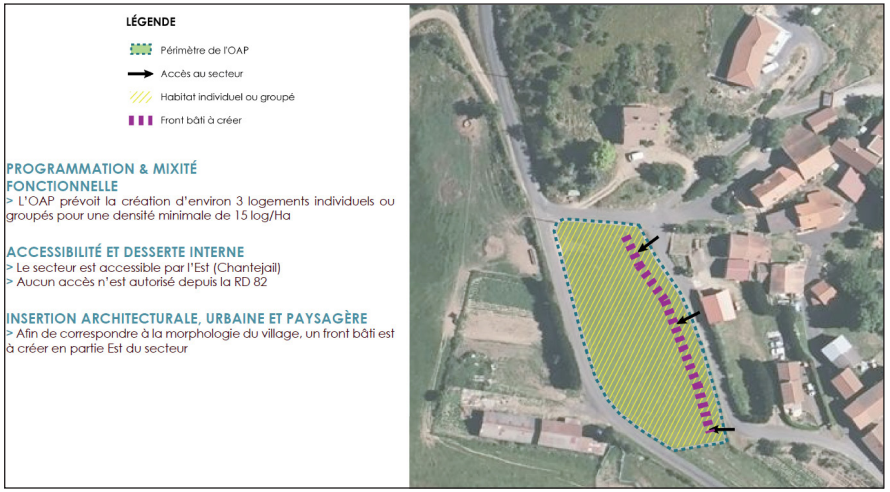
Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Parti pris d'aménagement

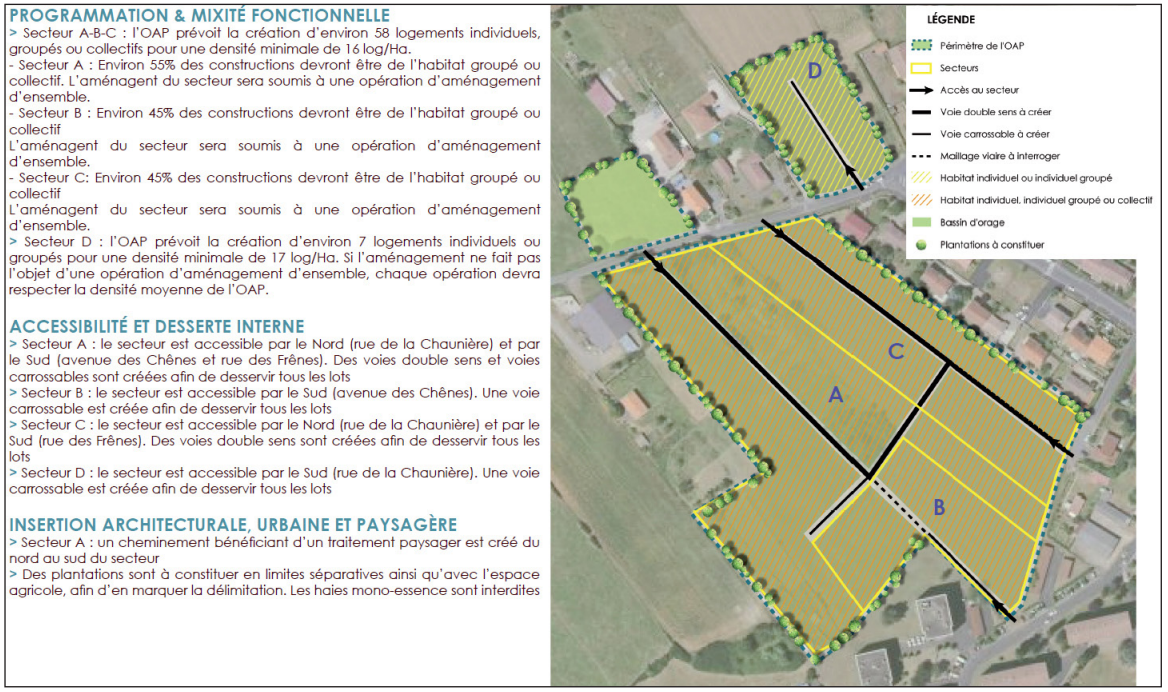
La plupart des communes de Brioude Sud Auvergne sont des communes rurales avec comme modèle de paysage urbain un centre bourg constitué et des villages et hameaux construits au fil des années. La stratégie et le parti d'aménagement des communes a été de priviligier la recentralisation des centres bourgs, mais également de permettre l'évolution très modérée des villages existants constitués. C'est pourquoi le PLUi comporte beaucoup d'OAP portant sur des secteurs de faible surface avec une faible programmation de logements.

En effet les communes ont fait le choix, afin de consolider les enveloppes urbaines existantes et pour garantir l'intégration paysagère, d'une multiplicité de petites OAP plutôt que de grands secteurs OAP consommateurs d'espaces et modèles d'étalement urbain.

Ce parti d'aménagement explique que la majorité des OAP portent sur des secteurs de faible surface et qu'une minorité des OAP portent sur des grandes opérations.



Exemple OAP à Blesle avec une faible programmation de logements



Exemple OAP à Brioude avec une forte programmation de logements

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Implantation des constructions dans les OAP

Toutes les OAP définissent spatialement l'implantation privilégiée des constructions, par un motif hachuré.

Habitat individuel ou individuel groupé

Habitat individuel groupé

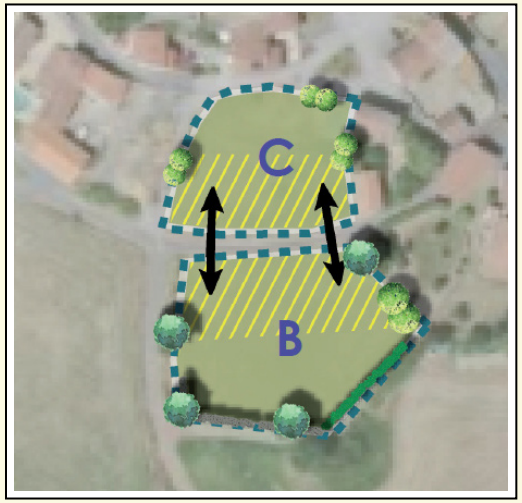
Habitat collectif

Il peut se présenter 2 cas de figures :

. Soit l'implantation privilégiée s'étend sur tout le secteur de l'OAP
. Soit l'implantation privilégiée s'étend sur une partie uniquement du secteur de l'OAP. Dans ce cas l'aménageur devra tendre à respecter au mieux ces implantations privilégiées car elles ont été définies selon les contraintes de risques, les cohérences d'aménagement du secteur ou encore la préservation paysagère d'un tissu urbain.



Exemple d'implantations des constructions sur tout le secteur



Exemple d'implantations des constructions privilégiant la cohérence du paysage urbain

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Densité dans les OAP

Pour rappel, le PADD fixe des objectifs de **densités ventillées à atteindre** pour les futures opérations au sein de chaque strate de l'armature urbaine.

ARMATURE URBAINE	LOGEMENTS NEUFS A CONSTRUIRE
VILLE CENTRE	420
COMMUNES STRUCTURANTES	540
COMMUNES D'APPUI	200
COMMUNES PERIPHERIQUES	60
TOTAL PLUi	1220

VILLE CENTRE
20 logements/ha

COMMUNES STRUCTURANTES
15 logements/ha

COMMUNES D'APPUI
12 logements/ha

COMMUNES PERIPHERIQUES
10 logements/ha

Une grande majorité des OAP présente des **principes de voirie et de réseaux divers (VRD)** afin de desservir tous les lots de l'opération et souvent désenclaver des parcelles. Le PLUi considère que l'emprise de la VRD représente environ **20% de la surface totale** du secteur soumis à l'OAP. **La densité est alors une densité brute, comprenant la réalisation de la voirie et réseaux divers**.

Ce qui a pour conséquence une réduction du nombre de logements réalisables sur un secteur d'OAP. Par exemple, sur un secteur d'OAP de 2 hectares au sein d'une commune d'appui (12 log/Ha à respecter), il ne pourra pas se faire 24 logements mais 19 logements (logements = (12 x 2) x 0,8 = 19 logements).

Egalement afin d'atteindre l'objectif de création de logements fixé par le PADD, un secteur avec un objectif de 10 logements n'aura pas une superficie de 0,80 Ha mais de 1 Ha (surface = (10 / 12) x 1,2 = 1 Ha).



Exemple d'un secteur OAP sur la commune de Beaumont

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Contenu des OAP

Orientations communes à toutes les OAP

Les OAP comprennent en préambule des orientations communes à toutes les OAP. Ces orientations, venant en **complément des orientations spécifiques à chaque OAP**, sont diverses et permettent d'atteindre les objectifs suivants :
- Économie de consommation d'énergie
- Intégration paysagère des constructions (implantation et aspect)
- Mise en valeur de la nature dans les milieux urbanisés
- Gestion alternative des eaux pluviales.

Contenu de chaque OAP

Les OAP peuvent contenir des règles et orientations regroupées en 5 thématiques :

. ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

Les OAP permettent d'appréhender les enjeux et objectifs des secteurs concernés, que ce soit la situation géographique et le parti d'aménagement.

. ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

L'échéancier prévisionnel appliqué à chaque OAP située en zone AU permet d'avoir une vision d'ensemble de la temporalité d'urbanisation prévue par le PLUi.

. PROGRAMMATION ET MIXITÉ FONCTIONNELLE

Cette orientation permet d'instaurer pour chaque secteur :

. un objectif de création de logements

. une densité brute, la densité est brute car elle comprend la réalisation de réseaux et voirie divers (VRD) comptabilisée comme 20% du secteur

. un objectif de diversification des typologies bâties. Les OAP peuvent en effet soit indiquer spatialement et graphiquement des typologies bâties spécifiques (habitat individuel, individuel groupé ou collectif) dans le secteur, soit indiquer un pourcentage de réalisation de diversification des typologies bâties s'appliquant à l'ensemble du secteur

. l'instauration d'une opération d'aménagement d'ensemble pour la réalisation de l'opération d'aménagement du secteur. Les opérations d'aménagement d'ensemble ont été instaurés sur certaines OAP selon la volonté de désenclavement de certaines parcelles, la stratégie foncière de la commune, la volonté d'instaurer un projet d'aménagement cohérent sur les secteurs. Pour les OAP n'étant pas soumises à obligation d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est indiqué que tous les lots devront respecter la densité moyenne de l'OAP afin de s'assurer de la densité sur le secteur.

. ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE INTERNE

Cette orientation permet de définir où sont les accès possibles et accès interdits au secteur, ainsi que d'instaurer la création de voiries (voie double sens, voie sens unique, voie carrossable) permettant de desservir tous les lots de l'opération.

. INTÉGRATION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

Cette orientation permet d'instaurer pour chaque secteur :

. la conservation des éléments de paysage, écologique et patrimoniaux existants sur le secteur (haies, arbres, murets en pierre, pigeonnier,...)

. la constitution de plantations avec les limites séparatives ainsi qu'avec les espaces agricoles et naturels. Cette orientation vise à limiter les conflits d'usages entre les activités agricoles et l'habitat, ainsi que de marquer la délimitation de l'enveloppe urbaine bâtie.

. l'instauration de l'intégration paysagère des nouvelles constructions. Toutes les OAP comprennent l'orientation d'intégrer les constructions au milieu urbain avoisinant. Certaines OAP comprennent des recommandations faites par l'Architecte des Bâtiments de France.

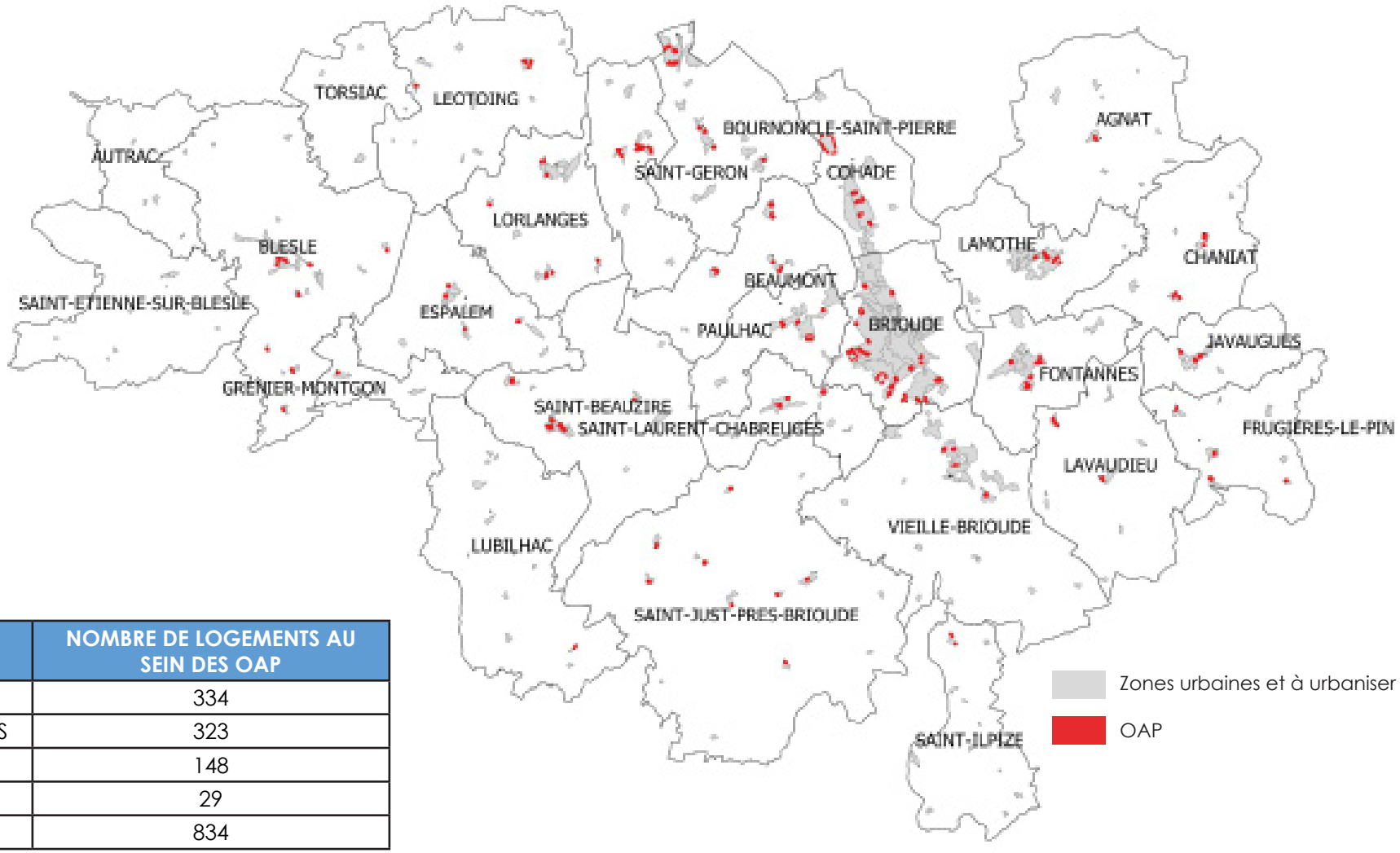
Les orientations communes et orientations spécifiques à chaque OAP permettent de respecter les dispositions des articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Localisation des OAP et logements associés

Afin de respecter les principes du PADD et la loi Montagne, toutes les OAP sectorielles sont en continuité du tissu urbain existant et le PLUi a fait en sorte d'éviter d'impacter les espaces à enjeux environnementaux (zones humides, Natura 2000, ...).

Grâce au PLUi, ce sont 834 logements qui sont soumis à des orientations d'aménagement et de programmation sur le territoire intercommunal. Les OAP s'applique sur les zones à urbaniser (extensions urbaines) mais également dans les zones urbaines au sein des potentiels de densification (gisements).



ARMATURE URBAINE	NOMBRE DE LOGEMENTS AU SEIN DES OAP
VILLE CENTRE	334
COMMUNES STRUCTURANTES	323
COMMUNES D'APPUI	148
COMMUNES PERIPHERIQUES	29
TOTAL PLUi	834

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

5.2 L'OAP Sectorielle à vocation économique

L'OAP à vocation économique concerne la future zone d'activités située en entrée de ville de la commune de Cohade.

Les articles L111-6 et L111-8 du Code de l'Urbanisme

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme est relatif aux entrées de ville. Il conditionne l'urbanisation des secteurs d'entrées de ville situées de part et d'autre des axes routiers majeurs (autoroutes, voies express, déviations et voies classées à grande circulation).

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

L'article L111-8 du Code de l'Urbanisme conditionne la réalisation d'une étude justifiant une dérogation aux règles fixées par l'article L 111-6.

« *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Les voies classées à grande circulation

La commune de Cohade est concernée par l'article L.111-8. La route nationale 102 et la route départementale 14 sont classées voies à grande circulation. En l'absence d'une étude spécifique justifiant des conditions d'aménagement, dans les secteurs d'extensions de l'urbanisation situés en entrée de ville, une bande inconstructible de 75 mètres s'impose de part et d'autres de ces axes routiers.

> Cette étude définit et justifie les conditions d'aménagement qui assurent la qualité des zones d'entrée de ville au regard des obligations fixées par les articles L111-6 et L111-8.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Contexte intercommunal

La Communauté de communes Brioude Sud Auvergne est située au croisement de trois départements (Cantal / Puy-de-Dôme / Haute-Loire). Elle bénéficie d'une bonne desserte aux axes de l'A75 et de la RN102. Le territoire est attractif et dynamique. Il dispose d'un tissu artisanal et industriel endogène important, supérieur à la moyenne régionale qui se localise principalement sur la commune-centre de Brioude.

Des zones d'activités se sont développées de manière progressive **dans la ville-centre et la plupart des communes structurantes** (Cohade, Lamothe, Fontannes, Vieille-Brioude, Paulhac, Espalem, Blesle) de l'armature territoriale mise en place.

Sur les 12 dernières années, la consommation foncière économique a été évaluée à **25 hectares, aujourd'hui la majorité des zones d'activités sont saturées**. Afin d'accueillir de nouvelles activités et de répondre aux besoins de développement des entreprises déjà implantées, il est nécessaire de **localiser de nouveaux espaces d'activités économiques**.

Cette nouvelle zone d'activités économiques s'inscrit dans le projet intercommunal. Elle participe aux objectifs de développement économique suivants :

. Création d'emplois en lien avec l'évolution de la croissance démographique et le maintien des emplois existants
. Accompagnement de la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la Communauté de Communes Brioude Sud Auvergne

Brioude Sud Auvergne a par conséquent un objectif de mobiliser **15 hectares** comme offre foncière supplémentaire à destination de la création d'une zone d'activités.

La localisation de cette nouvelle zone est recherchée selon les objectifs suivants:
- Maintenir une **proximité avec le bassin d'emplois et de services** de Brioude;
- Rechercher une **proximité avec les axes structurants du territoire** de la Communauté de communes (RN102 et A75) afin que les futures implantations bénéficient d'une part d'une bonne accessibilité tout en réduisant les risques liés au trafic routier dans les centres-villes et les centres-bourgs, et d'autre part d'un effet vitrine ;
- Eviter l'émergence de **nouvelles nuisances** vis-à-vis de l'environnement résidentiel ;
- Tenir compte du **PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation)** de l'Allier qui impacte l'Est de la plaine Brivadoise (sur les communes de Cohade, de Lamothe, de Brioude et de Fontannes) ;
- Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande» ;
- Favoriser une meilleur intégration des futures constructions dans le grand paysage.

Le travail et la recherche de localisation s'est fait en collaboration avec les organismes ressources du territoire, à savoir les acteurs économiques tels que la CCI, le CMA et le SYDEC.

Critères retenus

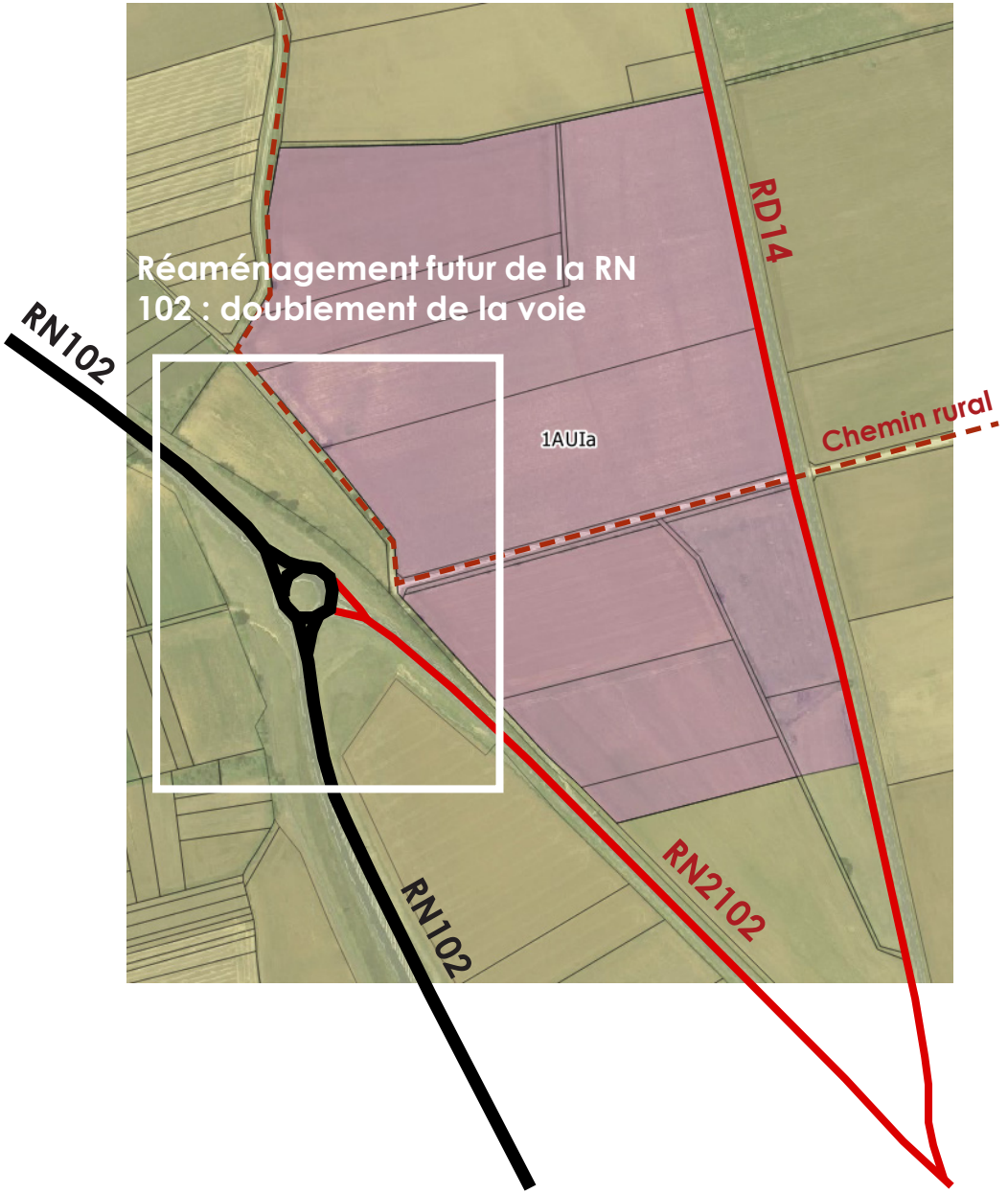
L'entrée nord de Cohade est un secteur important pour l'activité économique du territoire intercommunal pour les années à venir. La localisation du secteur de la zone d'activités a été déterminée selon les critères suivants :

- Proximité de Brioude, pôle administratif et de services de l'intercommunalité
- Proximité des autres zones d'activités existantes
- Proximité des axes structurants du territoire : RN102 et A75
- Prise en compte du rôle de limite physique à l'urbanisation rempli par la RN 102
- Requalification de l'entrée de ville de Cohade avec le 1% paysage
- Effet vitrine des futures entreprises implantées dans la Zone d'Activités
- Limitation des nuisances pour les habitations de Cohade, l'emprise de la zone d'activité future se trouve à plus de 400 m du tissu urbain
- Sécurisation du trafic routier dans les tissus urbains avec le nouveau traffic engendré par la zone d'activités
- Prise en compte des risques du territoire (notamment les PPRI)
- Prise en compte du futur aménagement du doublement de la RN102

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Le secteur de la Zone d'Activités est situé au nord du tissu urbain de Cohade. La Zone d'Activités sera facilement accessible depuis les grands axes, et notamment depuis la RN102 et depuis l'autoroute A75. Le réaménagement de la RN 102 est en cours, le projet prévoit un doublement de la voie qui permettra au flux automobile de contourner le centre-bourg de Cohade.

Le secteur est bordé à l'Est par la RD 14, route départementale reliant le centre bourg de Cohade avec Ouillandre. Il est bordé à l'Ouest par la RN 2102 et la RN 102.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Trame Verte et Bleue

Au sud du secteur se trouve le ruisseau de Vendage, l'emprise du secteur n'impacte pas ce cours d'eau. Le PLUi protège ce cours d'eau par une identification au règlement graphique et des prescriptions de constructions et installations au règlement écrit, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

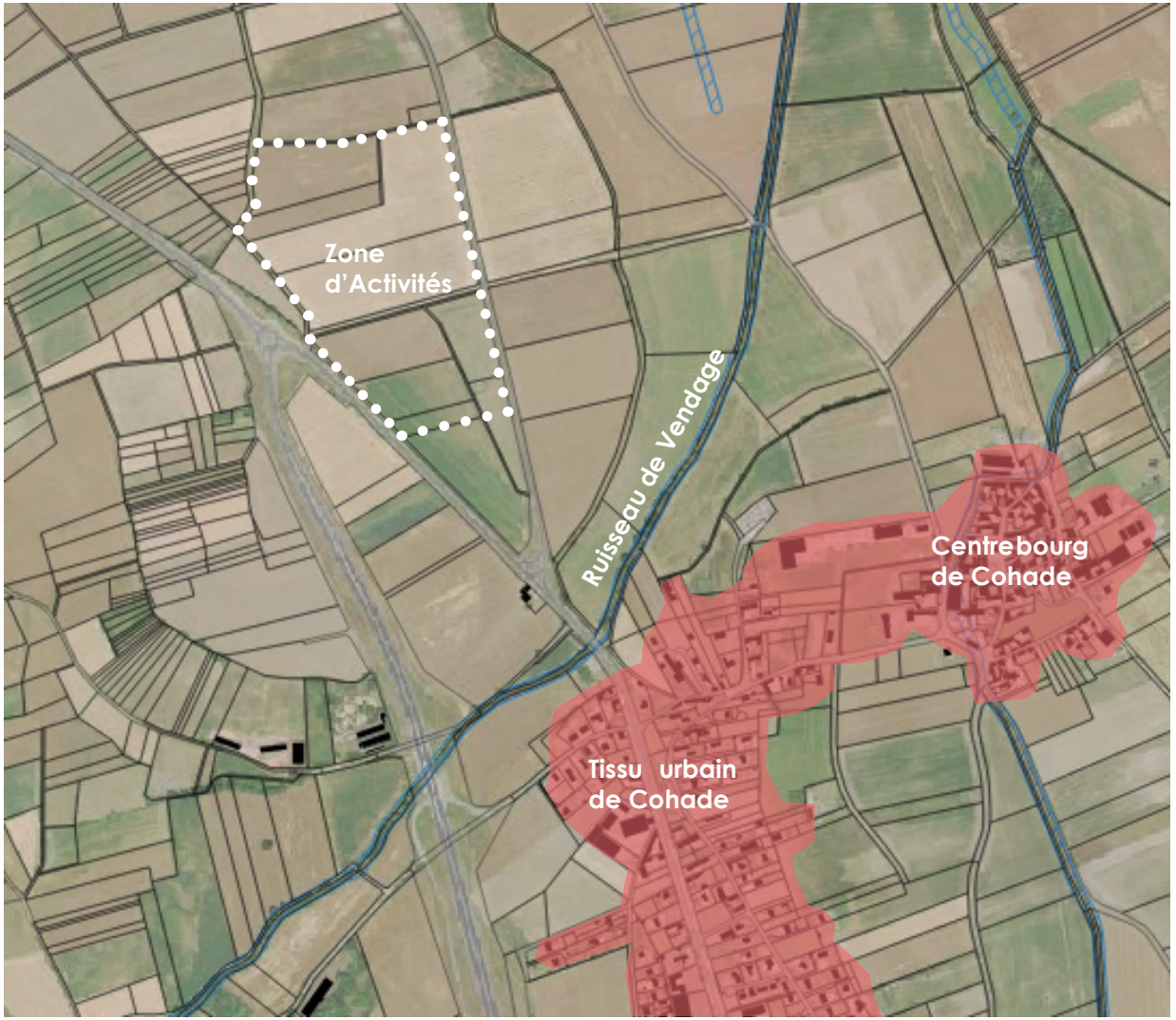
La zone d'activité s'appuie également sur la trame viaire existante, à savoir la RD14 qui sera son unique point d'accès.

Limitation des conflits d'usages

La localisation de la zone d'activités permet d'éviter les conflits d'usages entre la zone, les habitations et le centre bourg de Cohade. En effet, les nombreuses zones d'activités présentes sur le territoire et intégrées au tissu urbain montrent la présence de conflits d'usages.

C'est pourquoi Brioude Sud Auvergne souhaite répondre aux objectifs de développement économique intercommunal tout en limitant les conflits d'usages qui en résultent.

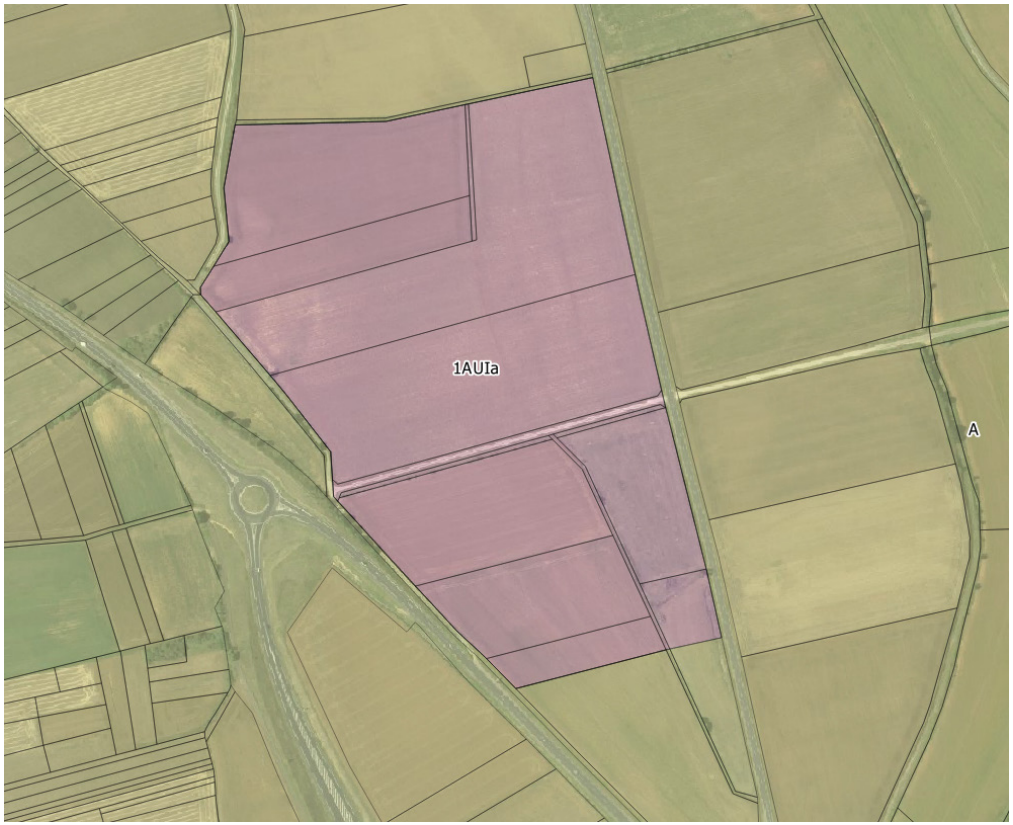
Ainsi l'implantation de la zone d'activités à plus de 400 m des habitations existantes, limite les conflits d'usage et s'adapte à la morphologie générale du site en préservant une respiration marquée par le ruisseau de Vendage.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Zonage au sein du PLUi

La zone d'activités est classée en zone AUIa du PLUi. Cette zone comporte ses propres règles d'implantations, de hauteurs, de qualité architecturale, d'intégration paysagère et urbaine des constructions.



Contenu de l'OAP à vocation d'activités

La zone d'activités, représentant la nouvelle entrée de ville au nord de Cohade, comporte des règles qui garantissent une intégration paysagère, architecturale et urbaine des futures constructions et installations.

L'ensemble de l'OAP fait l'objet d'un travail d'insertion paysagère afin de respecter la typologie du site et de favoriser son insertion dans l'environnement tout en limitant son impact. Le nord-ouest du secteur présente des pentes, des règles d'insertion dans la pente sont mises en place afin que les constructions d'adaptent au mieux à la typologie naturelle du site.

En effet l'OAP a bénéficié d'un travail issu du cadre du 1% paysage, en collaboration entre la DDT, la DREAL, le Département, la commune, le SYDEC et la sous-préfète. La communauté de communes a travaillé son projet également lors de réunions avec le cabinet retenu par l'Etat (dans le cadre du 1% paysage) qui est le cabinet paysagiste de Claude Chazelle.

Le cabinet paysagiste a pu faire des propositions comme laisser une respiration entre le tissu urbain de Cohade et la future zone d'activités, l'aménagement des constructions en fonction de la pente, l'aménagement d'une ceinture verte dans le sens de la pente.

L'OAP comprend également des règles d'aspect des espaces libres.

Le règlement écrit de la zone AUi comporte des règles d'implantations, de hauteurs, d'emprise au sol, d'intégration architecturale, paysagère et urbaine, d'adaptation au terrain naturel, de performances énergétiques **permettant de garantir l'aspect paysager du site.**

L'OAP comprend enfin des règles concernant la sécurité et la structuration viaire pour permettre le bon fonctionnement de la zone d'activités.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

LÉGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Voies existantes structurantes conservées
- Unique accès autorisé à la Zone d'Activités
- Futur échangeur avec aménagement paysager
- Zones d'implantation des activités
- Zones d'implantation des activités avec traitement de la pente
- Aménagement paysager
- Trame bocagère
- Arbres d'alignement
- Césure d'urbanisation

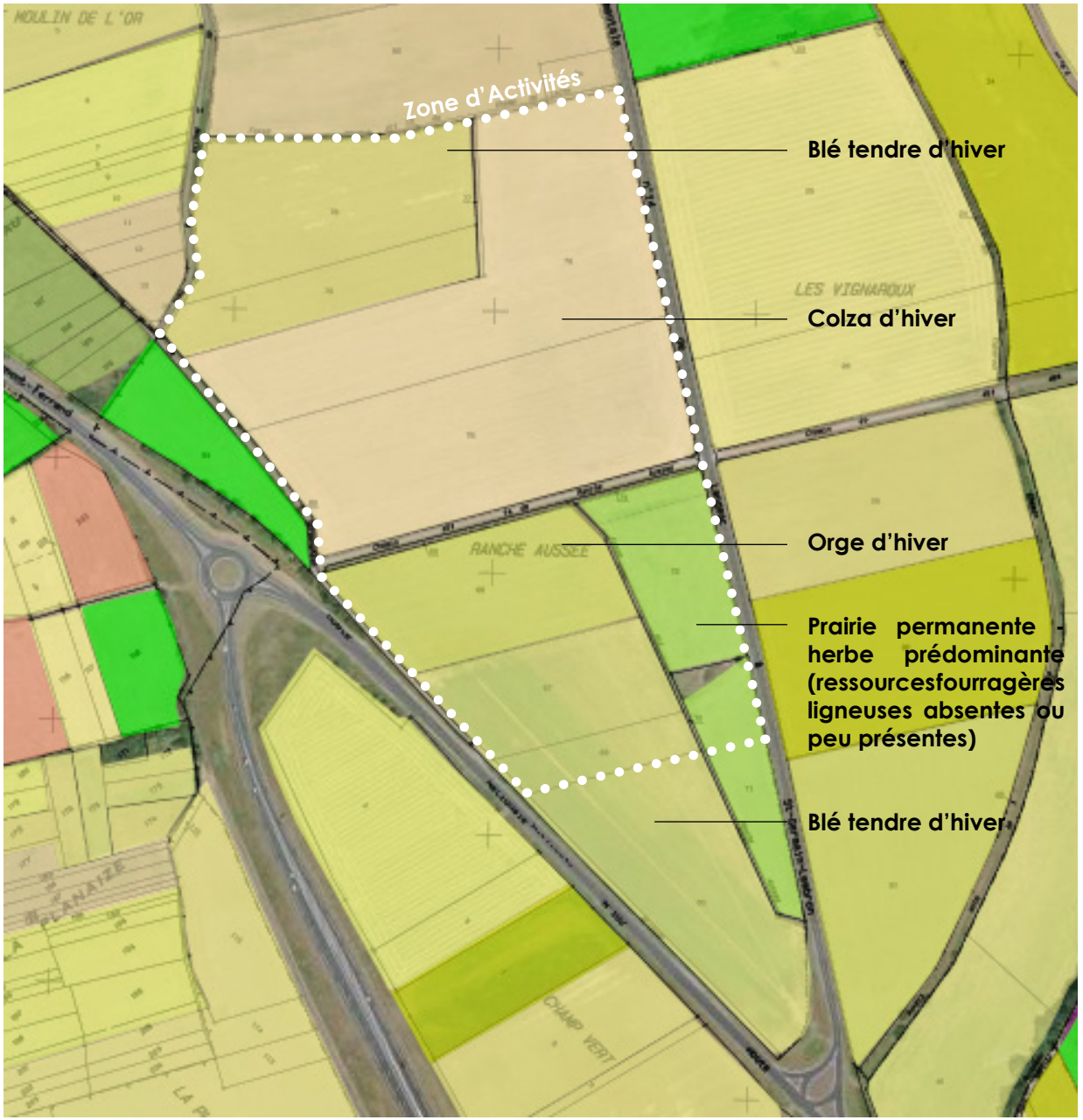


Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Occupation du sol agricole

Le secteur est identifié au Registre Parcellaire Graphique 2019. Les différentes cultures sont :
- Blé tendre d'hiver
- Colza d'hiver
- Orge d'hiver
- Prairie permanente - herbe prédominante (ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes)

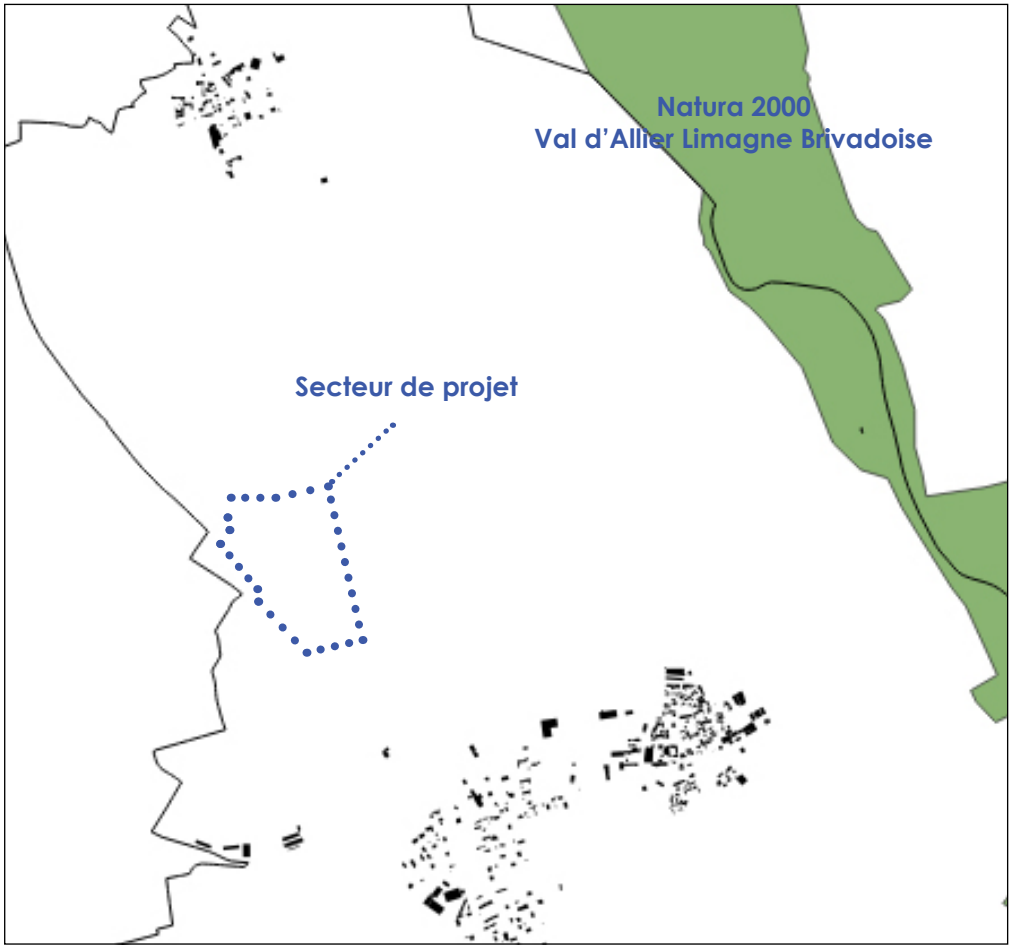
L'emprise du secteur a été déterminée de façon a impacter le moins possible l'activité agricole de la commune. Son emprise s'étend sur un seul tenant (entre la RN 102 et la RD14).



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

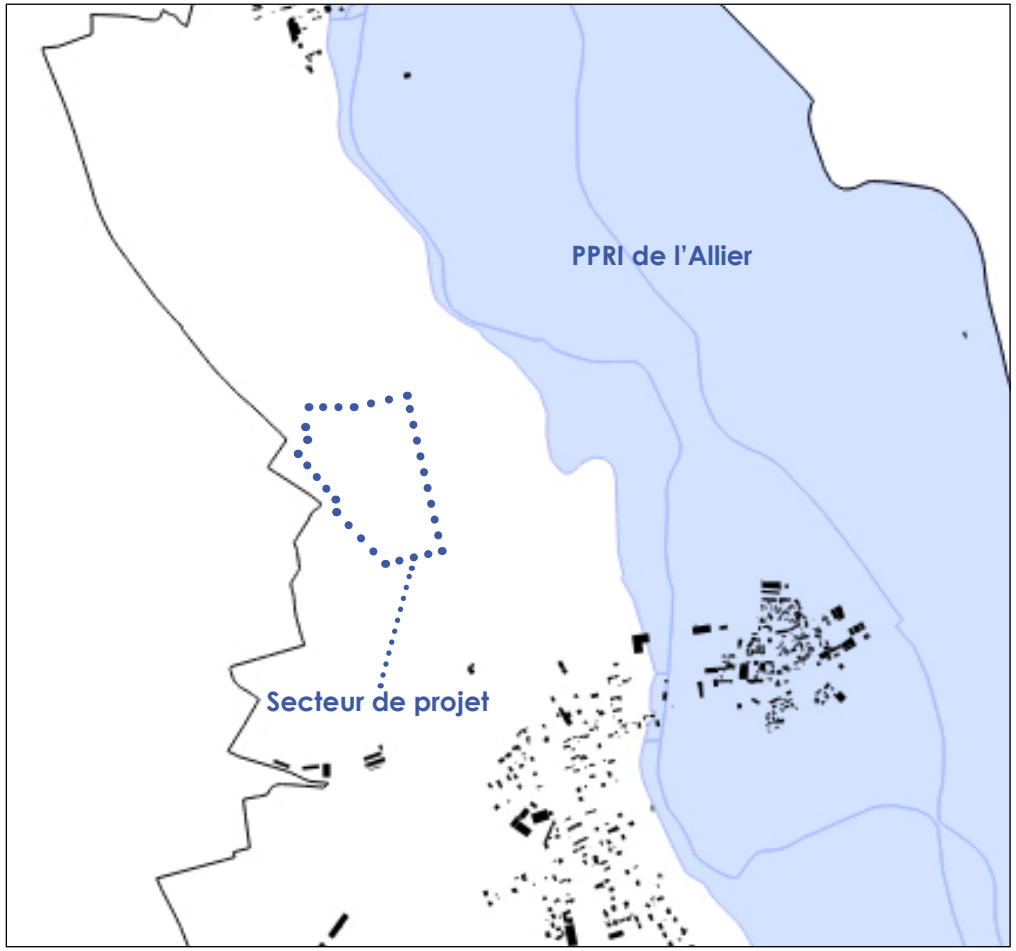
Protection des terres pastorales et forestières

Le secteur de projet n'est pas concerné par la présence de périmètre de protection d'espaces de bioversité (Natura 2000, ZNIEFF type I). Néanmoins l'espace de biodiversité protégé le plus proche est le site Natura 2000 « Val d'Allier Limagne Brivadoise » situé à 1,2 km environ du secteur de projet. L'urbanisation du secteur n'aura aucun impact sur le site Natura 2000.



Protection contre les risques naturels

Le territoire intercommunal est impacté par plusieurs Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Néanmoins, le secteur de projet n'est pas impacté par un PPRI, puisque le périmètre du PPRI le plus proche du secteur de projet (PPRI de l'Allier) se situe environ à 200 m.



Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

5.3 L'OAP Thématique Commerciale

L'OAP thématique Commerciale a pour objet de définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire de Brioude Sud Auvergne. Elle est complémentaire du règlement du PLUi. L'OAP expose la stratégie de Communauté de Communes à l'échelle du territoire.

L'OAP définit les orientations générales du territoire en matière de développement commercial, et précise les orientations d'aménagement relatives aux différentes polarités commerciales existantes et à venir. En cohérence avec le PADD, elle définit une armature commerciale ainsi que des orientations spécifiques à chaque strate de l'armature.

> Le développement des commerces, à toutes les échelles, est donc encadré, d'une part, par le règlement écrit et graphique du PLUi et, d'autre part, par l'OAP Commerciale.

Définition de l'armature commerciale

L'OAP Commerciale définit l'armature commerciale cible du territoire de Brioude Sud Auvergne. La catégorisation des pôles commerciaux, de taille et de rayonnement complémentaires, permet de structurer le commerce sur l'ensemble du territoire et à toutes les échelles.

Cette armature commerciale cible détermine les secteurs de localisation préférentielle des activités commerciales et artisanales sur le territoire de Brioude Sud Auvergne. Elle comprend :
- Le centre ville de Brioude
- La zone commerciale périphérique de Brioude
- Les pôles commerciaux des autres communes du territoire intercommunal

> La catégorisation permet au PLUi de distinguer 3 strates de l'armature commerciale afin d'instaurer des orientations spécifiques pour chacune des strates. La catégorisation s'appuie à la fois sur l'existant et sur les projets à venir, en lien avec la stratégie d'aménagement du territoire. Elle prend en compte les équipements et services préexistants ainsi que la qualité de desserte et d'accessibilité par les différents modes de transports.

Orientations spécifiques à chaque strate

Chaque strate définie par l'armature commerciale bénéficie d'orientations spécifiques. Les orientations peuvent être de nature suivante :
- préservation des linéaires de locaux commerciaux,
- complémentarité commerciale entre les strates,
- conception architecturale des locaux commerciaux,
- insertion architecturale et paysagère des constructions,
- imperméabilisation et mutualisation des places de stationnements,
- installation de production d'énergies renouvelables.

Objectifs de l'OAP Commerciale

L'OAP permet d'introduire des objectifs de **complémentarité entre chaque strate** identifiée par l'OAP, et ainsi permet de **cadrer et développer l'offre commerciale** sur le territoire intercommunal.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

5.4 L'OAP Thématique Trame Verte et Bleue

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue a pour objet de préserver et renforcer la place de la nature et de l'eau au sein du territoire intercommunal. Elle est complémentaire du règlement du PLUi et aux OAP sectorielles.

Elle répond aux orientations du PADD concernant la protection de la Trame Verte et Bleue.

> La préservation de la Trame Verte et Bleue, à toutes les échelles, est donc encadrée par le règlement écrit et graphique du PLUi, par l'OAP Trame Verte et Bleue et par les OAP sectorielles.

Orientations pour la préservation de la Trame Verte et Bleue

L'OAP définit des orientations transversales et les catégorise au sein de plusieurs thématiques :

- Préservation des sols naturels
- Préservation de la qualité des milieux aquatiques
- Maintien des éléments paysagers existants
- Conception des compositions végétales qui favorisent la biodiversité
- Optimisation du traitement des toitures végétalisées
- Intégration végétale au sein des clôtures
- Gestion alternative des eaux pluviales

Objectifs de l'OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP permet d'**introduire des objectifs de préservation des espaces de biodiversité** du territoire intercommunal. Le PLUi compte sur la **complémentarité** entre les règlements écrit et graphique, l'OAP Trame Verte et Bleue et les OAP sectorielles afin d'**optimiser la protection et la mise en valeur de ces espaces.**

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

5.5 Compatibilité des OAP avec le PADD

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LES OAP
AXE 1 - Consolider la dynamique démographique en s'appuyant sur l'attractivité et la cohérence du territoire	
- Mettre en oeuvre un projet intercommunal qui conforte la croissance démographique - Permettre à chaque commune d'accueillir une population nouvelle tout en assurant un développement maitrisé, à proximité des axes de desserte et desservis par les équipements de voiries et réseaux divers -Veiller à la gestion économe et cohérente du foncier	- - - Toutes les OAP comportent un objectif de densité minimale par secteur, permettant au PLUi de respecter son objectif de production de logements tout en modérant la consommation d'espaces.
- Favoriser une croissance démographique au service de la mixité sociale et intergénérationnelle	- Certaines OAP instaure l'objectif de diversification des typologies bâties (habitat individuel, groupé ou collectif). Cela permet de répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle recherchée car les logements s'adaptent aux différents parcours de vie des populations.
- Revitaliser les centres-villes et bourgs en améliorant l'attractivité des centralités et pour dynamiser la vie locale	- La majorité des OAP sont sur des secteurs situés dans les centres-bourgs des communes afin de recentraliser l'urbanisation et renforcer l'attractivité.
- Encourager la diversification de l'offre (superficie des logements, typologie, location) afin de répondre aux parcours résidentiels...	- Certaines OAP instaure l'objectif de diversification des typologies bâties, soit en spatialisant des typologies bâties et formes urbaines, soit en instaurant un pourcentage obligatoire d'une certaine typologie d'habitat (habitat individuel, groupé ou collectif).
- ...En s'appuyant sur l'armature territoriale mise en place	- La diversification des typologies d'habitat dans les OAP est conditionnée selon les strates de l'armature territoriale. Par exemple l'objectif des communes structurantes est d'atteindre une production de 30% de logements individuels groupés ou collectifs et 70% de logements individuels. Les OAP répondent en partie à ce besoin par la diversification des typologies bâties. Cet objectif de diversification est également atteint par les règles de hauteur minimale au sein des zones UA et UDa, ce qui permet d'atteindre ces objectifs par la densification urbaine et le renouvellement urbain.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LES OAP
AXE 2 - Poursuivre le développement économique du territoire intercommunal et valoriser les ressources locales	
- Mobiliser les leviers de développement économiques générés par les politiques de l'habitat et le vieillissement de la population	- Certaines OAP instaure l'objectif de diversification des typologies bâties (habitat individuel, groupé ou collectif). Cela permet de répondre à la mixité sociale et intergénérationnelle recherchée car les logements s'adaptent aux différents parcours de vie des populations.
- Créer une nouvelle offre en zone d'activités économiques - Accompagner la structuration d'un pôle économique «viande» sur le territoire de la communauté de communes brioude Sud auvergne	- L'OAP sectorielle de la zone d'activités de Cohade répond à cette orientation en accompagnant le projet d'aménagement de la future zone d'activités. Ce projet intègre la nouvelle localisation du pôle «viande».
- Consolider et maintenir l'offre commerciale présente sur le territoire	- L'OAP thématique Commerciale définit des linéaires de locaux commerciaux en rez-de-chaussée à maintenir dans la commune de Brioude au titre de l'article R151-30 du Code de l'urbanisme.
- Assurer une mixité des activités au sein des zones d'activités futures dans une optique de complémentarité	- L'OAP thématique Commerciale permet de définir des orientations en matière d'implantation préférentielle du commerce sur le territoire de Brioude Sud Auvergne. L'OAP expose la stratégie de Communauté de Communes à l'échelle du territoire brivadois, notamment entre le centre-ville de Brioude et la zone commerciale périphérique de Brioude en matière de complémentarité.
- Limiter les conflits d'usage	- Toutes les OAP à vocation d'habitat préconisent des plantations à constituer avec l'espace agricole dans le but de limiter les conflits d'usages.
- Valoriser le patrimoine bât	- Certaines OAP identifient des éléments de paysage bâti à conserver et préserver, comme des pigeonniers par exemple.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

ORIENTATIONS DU PADD	TRADUCTION DANS LES OAP
AXE 3 - Tendre vers un territoire durable soucieux de respecter son environnement	
- Renforcer l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le paysage	- Toutes les OAP comprennent des orientations permettant d'assurer l'insertion paysagère des constructions dans le paysage.
- Préserver et valoriser le patrimoine	- Les éléments de patrimoine naturels et bâtis comme les arbres remarquables, les haies, les murets en pierre, les pigeonniers sont conservés et mis en valeur dans le cadre des OAP.
- Eviter les incidences sur les réservoirs de biodiversité	- L'OAP thématique Trame Verte et Bleue définit des orientations répondant aux objectifs du PADD : . Préservation des sols naturels . Préservation de la qualité des milieux aquatiques . Maintien des éléments paysagers existants . Conception des compositions végétales qui favorisent la biodiversité . Optimisation du traitement des toitures végétalisées . Intégration végétale au sein des clôtures . Gestion alternative des eaux pluviales
- Protéger la ressource en eau	
- Tendre vers une sobriété énergétique	- Le maintien des coupure naturelles tels que les haies dans les OAP permet de répondre à cette orientation. - Les orientations communes des OAP préconisent une conception des bâtiments permettant une réduction de consommation d'énergie. De plus, le diversification des typologies d'habitat vers des formes plus denses permettent une réduction des déperditions énergétiques.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

6. INDICATEURS DE SUIVI

Article L153-27 du Code de l'Urbanisme

« *Six ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur ou sa modification en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après avoir sollicité l'avis de ses communes membres, ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.*

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code. Dans les communes mentionnées à l'article L. 121-22-1, cette analyse porte en outre sur la projection du recul du trait de côte.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant après que celui-ci a sollicité l'avis de ses communes membres ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

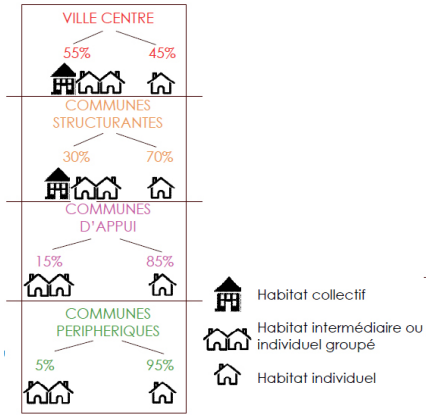
L'analyse des résultats peut inclure le rapport relatif à l'artificialisation des sols mentionné à l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans ce cas, la délibération prévue au troisième alinéa du présent article vaut débat et vote au titre du troisième alinéa de l'article L. 2231-1 du code général des collectivités territoriales. Dans les communes mentionnées au même article L. 121-22-1, cet avis porte sur l'opportunité de réviser ou de modifier ce plan. »

Afin de permettre la réalisation de cette analyse des indicateurs ont été définis. Ces derniers ont pour but de mesurer ou d'évaluer de façon objective le PLUi. Les indicateurs jouent un rôle important puisqu'ils doivent permettre de mesurer l'efficacité du PLUi mis en place, ainsi que d'anticiper son évolution.

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Thématiques	Objectifs du PLUi	Orientations du PADD	Indicateurs de suivi	Sources des données	Périodicité
Production de logements	- Encadrer et accompagner le développement urbain - Planifier une croissance démographique moyenne de 0,6%/an	• Accueillir 1500 à 1650 nouveaux logements entre 2023 et 2035	- Nombre de logements produits (unité : nombre entier)	- Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	- bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLUi
Suivi de la consommation d'espaces	- Modérer la consommation d'espace - Lutter contre l'étalement urbain	• Le PADD vise à une consommation foncière de 80 hectares entre 2023 et 2035 • Recentrer l'urbanisation des communes autour des centres-bourgs • Combler prioritairement les dents creuses et gisements, au sein des enveloppes urbaines	- Espace consommé pour l'habitat sur l'ensemble du territoire communal (unité : hectare) - surfaces consommées par centres-bourgs et nombre de logements produits (unité : hectare) - nombre de logements produits en densification urbaine (unité : nombre entier)	- Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux - Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	- bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLUi - bilan annuel
Modération de la consommation d'espace	- Réduire la surface moyenne par logements - Atteindre les objectifs de densité au sein des OAP	• Application d'une densité ventilée par strates de l'armature territoriale VILLE CENTRE 20 logements/ha COMMUNES STRUCTURANTES 15 logements/ha COMMUNES D'APPUI 12 logements/ha COMMUNES PERIPHERIQUES 10 logements/ha Surface moyenne des parcelles Ville centre : 500m² Communes structurantes : 666 m² Communes d'appui : 833 m² Communes périphériques : 10 000 m²	- Espace consommé par logement (unité : m²/ logement)	- Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	- bilan annuel

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Thématiques	Objectifs du PLUi	Orientations du PADD	Indicateurs de suivi	Sources des données	Périodicité
Modération de la consommation d'espace	- Diversifier le parc de logements afin de produire des formes plus économes en foncier	• Diversification des typologies bâties en s'appuyant sur l'armature territoriale 	- nombre de logements individuels groupés ou collectifs produits (unité : nombre entier)	- Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux / données SITADEL	- bilan annuel
Mobilité	- Sécuriser les déplacements automobiles et piétons sur le territoire - Encourager les déplacements modes doux	• Sécuriser les connexions piétonnes • Renforcer le maillage des pistes et voies cyclables • Prévoir l'installation de stationnements vélos et stations vélos • Identifier et aménager un maillage d'itinéraires modes doux • Rapprocher l'habitat des équipements et services de proximités	- Evolution du linéaire de liaisons douces (unité : mètres linéaires)	- Analyse quantitative : analyse sur la base du cadastre et des données communales + vérification de l'acquisition des emplacements réservés	- bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLUi
Ressources	- Protéger la ressource en eau - Assurer le développement en adéquation avec les capacités du territoire - Accompagner et participer à l'essor des énergies renouvelables	• Mettre en adéquation l'ouverture des différents secteurs du territoire à l'urbanisation avec les ressources et les capacités des réseaux (eau potable et assainissement) • Tendre vers une sobriété énergétique • Valoriser les énergies locales renouvelables	- Volume d'eau potable consommé (m3) - Conformité des dispositifs d'assainissement - Nombre d'installation d'énergies renouvelables ayant fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme - Nombre d'installation d'énergies renouvelables su les bâtiments d'activités ou publics	- Rapport annuel / données du Gestionnaire - Rapport annuel des STEP - Demandes d'autorisation d'urbanisme	- bilan annuel - bilan annuel - tous les 3 ans

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport

Thématique	Objectifs du PLUi	Orientations affichées dans le PADD	Indicateurs de suivi	Sources des données	Périodicité
Paysages Cadre de vie	- Maintenir les caractéristiques paysagères et architecturales des villages participant à l'identité intercommunale - Maintenir le caractère rural du territoire - Préserver le cadre de vie	• Limiter l'étalement urbain des tissus bâtis futures • Urbaniser en continuité du tissu urbain • Préserver l'identité paysagère • Renforcer l'intégration paysagère des constructions nouvelles dans le paysage • Préserver et valoriser le patrimoine	- Evolution des surfaces agricoles et boisées (unité : hectare) - Surface des terrains naturels artificialisés (unité : m²) - Evolution du linéaire de haies (unité : mètres linéaires) - Nombre de bâtiments réhabilités/ ayant connu un changement de destination (unité : nombre de logements) - Nouvelles constructions respectant les orientations architecturales et paysagères des OAP	- Analyse quantitative : analyse sur la base du cadastre et des données communales - Analyse quantitative : analyse sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux	- bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLUi
Espaces agricoles	- Protéger les espaces agricoles en promouvant un développement urbain peu consommateur d'espace et en limitant l'étalement urbain - Limiter les conflits d'usage	• Préserver et maintenir l'activité agricole • Limiter les conflits d'usage • Encourager l'innovation et l'installation de nouveaux exploitants	- Surfaces déclarées à la PAC (unité : hectares) - Nombre d'exploitations agricoles (unité : nombre entier) - Nature des îlots (unité : ha/ type de culture)	- Analyse quantitative : Données SIG / chambre d'agriculture - Analyse quantitative / données Agreste / chambre d'agriculture - - Analyse quantitative / données Agreste / chambre d'agriculture	- tous les 3 ans
Biodiversité	- Maintenir la fonctionnalité écologique du territoire en protégeant les composantes de la Trame Verte et Bleue	• Préserver la Trame verte et bleue • Préserver les réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF, ...) • Maintenir des coupures naturelles ou agricoles • Prendre en compte les risques en amont des choix d'urbanisme •Protéger la ressource en eau	- Surfaces de zones humides sur le territoire (unité : ha) - Nombre d'espèces recensées (unité : nombre entier) - Evolution du linéaire de haies (unité : mètres linéaires) - Evolution des surfaces boisées (unité : ha)	- données nationales / - données quantitatives - source : inventaire LPO/ FRAPNA - Analyse quantitative : données SIG du PLU / analyse qualitative : reportage photographique	- bilan à 6 ans suivant l'approbation du PLUi

Sous réserve du respect de ses droits moraux en tant qu'auteur, Altereo a cédé l'ensemble de ses droits patrimoniaux sur le présent rapport