



DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

Communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine



Plan Local d'Urbanisme intercommunal



Pièce n°2 : Rapport de présentation

Tome 2 - Justifications

PLUi arrêté le 17 Décembre 2018
PLUi approuvé le 12 Décembre 2019

Identification du document

Élément		
Titre du document	Rapport de présentation	
Nom du fichier	E1 628	
Version	Octobre 2019	
Rédacteur	Carine ALLARD	CAAL
Vérificateur	Christelle VINCENT	CHV
Chef d'agence	Antoine BERTOZZI	ANBE

Sommaire

PARTIE I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS p. 4

1. Justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables p. 5

- 1.1 - Allier développement urbain et cadre rural
- 1.2 - Maintenir l'attractivité du territoire et valoriser l'espace urbain
- 1.3 - Concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement

2. Justification des choix retenus pour l'élaboration du plan de zonage p. 22

- 2.1 - Présentation générale du zonage
- 2.2 - Justification de la délimitation des zones
- 2.3 - Les principales évolutions réglementaires entre les POS/CC et le PLUi
- 2.4 - La justification des autres éléments du document graphique

3. Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation p. 128

- 3.1 La définition de la programmation et des formes urbaines attendues
- 3.2 La définition de la trame viaire
- 3.3 La recherche de la qualité environnementale, paysagère et architecturale

4. Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement écrit ... p. 133

- 4.1 Présentation générale du règlement écrit
- 4.2 Justification du règlement écrit

5. Compatibilité du projet avec le SCOT Agglo Pays d'Issoire p. 175

PARTIE II : INDICATEURS DE SUIVI p. 184

Partie I : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS



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 Brenat, Saint-Yvoine, Saint-Babel, Aulhat-Flat et Orbeil, doit permettre aux communes de l'ancienne Communauté des Côteaux de l'Allier 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. Un atelier a également été organisé 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 grandes orientations :

- Allier développement urbain et cadre rural
- Maintenir l'attractivité du territoire et valoriser l'espace urbain
- Concevoir un développement respectueux du cadre de vie et de l'Environnement

1-1 Allier développement urbain et cadre rural

Les communes se sont fixées pour première orientation d'allier développement urbain et cadre rural.

Situé à proximité des grands pôles urbains d'Issoire et Clermont-Ferrand facilement accessible par l'A75, le territoire jouit d'une attractivité résidentielle importante grâce à sa qualité de vie : vastes espaces naturels, vie de village développée ... Avec ces aménités, les communes du territoire se sont fortement développées à partir des années 2000 de façon brusque et rapide. Aujourd'hui, il apparaît essentiel pour les élus locaux de maîtriser au mieux la pression urbaine et démographique qui se joue sur le territoire afin de préserver son cadre rural.

Pour cela, les communes se sont fixées trois objectifs principaux :

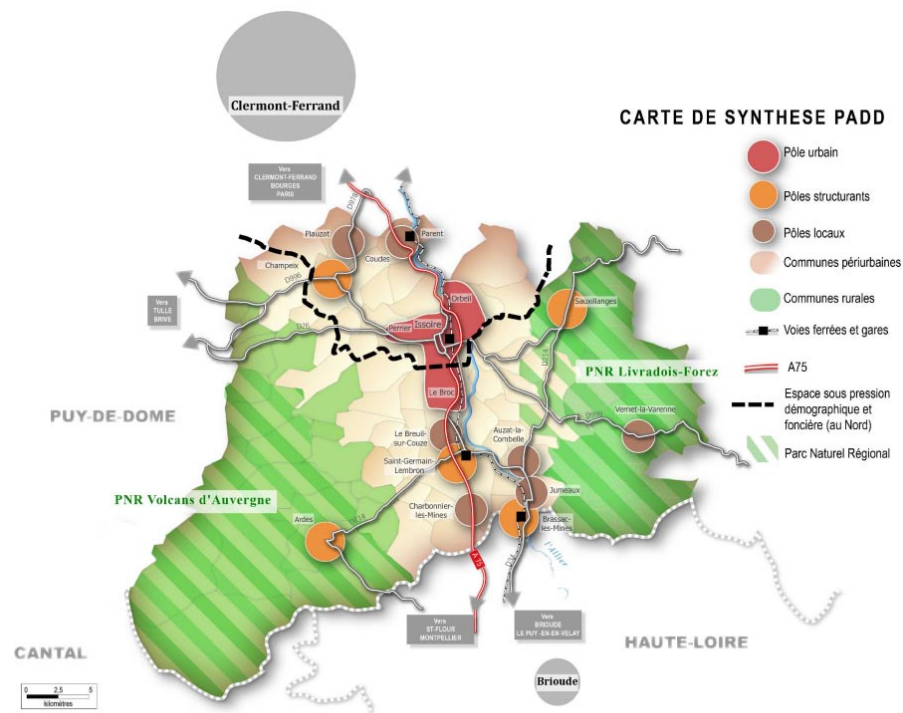
- Equilibrer la croissance des villages à l'échelle du territoire
- Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel et attirer de nouvelles populations
- Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière

1.1.1 - Equilibrer la croissance des villages à l'échelle du territoire

Avec la périurbanisation et la pression urbaine que peuvent exercer Clermont-Ferrand et Issoire, le territoire a connu une croissance démographique forte qui s'est enclenchée à partir des années 1975 et qui s'est renforcée à partir des années 2000. C'est la commune d'Orbeil, bénéficiant de la proximité avec Issoire qui a connu la croissance démographique la plus soutenue, suivie des communes de Saint-Babel et d'Aulhat-Flat.

A l'avenir, l'objectif des élus est de permettre un développement cohérent des cinq communes qui composent le territoire tout en respectant les objectifs du SCOT du Pays d'Issoire. C'est pourquoi il est inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables les deux objectifs suivants qui découlent des prescriptions du SCOT :

- **Accueillir d'ici 2029 environ 500 habitants supplémentaires sur le territoire.**
- **Accueillir 284 logements dont 252 logements neufs et 32 logements issus de la réhabilitation du parc existant.**



Source : Extrait du PADD du SCOT Pays d'Issoire-Val d'Allier Sud - Carte de l'armature urbaine

Le document supra-communal repose sur la définition et le renforcement de l'armature territoriale de l'API. Cette armature répond à quatre objectifs :

- Conforter les polarités équipées actuelles du territoire que sont le pôle urbain, les pôles structurants et les pôles locaux, en privilégiant l'accueil de populations nouvelles dans ou à proximité de ces polarités, afin de réduire la distance entre les habitants et les équipements/emplois,
- Permettre un développement démographique maîtrisé des espaces ruraux,
- Maîtriser la pression démographique et foncière sur les espaces périurbains, notamment ceux du nord du territoire, sous influence Clermontoise
- Renforcer la densité dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ce qui permet à la fois de limiter la précarité énergétique des ménages et de conforter et pérenniser ces services.

Les orientations thématiques du SCOT sont déclinées à partir de cette armature territoriale.

La commune d'Orbeil est identifiée comme faisant partie du pôle urbain. Les communes de Saint-Babel, Aulhat-Flat et Saint-Yvoine sont identifiées comme périurbaines sous pression démographique et foncière de Clermont-Ferrand. Enfin, la commune de Brenat est identifiée comme une commune périurbaine.

Au sein de chaque typologie de l'armature territoriale le SCOT distingue :

- les communes disposant d'une gare,
- les communes situées à moins de 5 kilomètres d'une gare
- les communes situées à plus de 5 kilomètres d'une gare.

La commune d'Orbeil, qui fait partie du pôle urbain, est identifiée comme une commune située à moins de 5 kilomètres d'une gare,

au même titre que la commune de Perrier.

Les communes d'Aulhat-Flat, de Saint-Yvoine et de Saint-Babel sont des communes périurbaines sous influence Clermontoise situées à plus de 5 kilomètres d'une gare. La commune de Brenat est une commune périurbaine situées à plus de 5 kilomètres d'une gare.

A l'échelle du SCOT, il est attendu la création de 471 logements/an.

Les communes d'Orbeil et de Perrier, doivent accueillir 3,2% de cette production en logements, soit environ 15 logements/an.

Toutes les communes périurbaines du territoire du SCOT qu'elles soient ou non sous l'influence de Clermont-Ferrand et situées à plus de 5 kilomètres d'une gare doivent accueillir 16,2% de cette production, soit environ 76 logements/an.

Les orientations définies par le SCOT par groupe de communes peuvent être précisées à la commune en prenant comme référentiel le poids de population de cette commune au sein de sa catégorie à partir des données INSEE 2012, date à laquelle les objectifs du SCOT ont été validés.

Ainsi, en 2012, la commune d'Orbeil compte 849 habitants et la commune de Perrier 874. Au sein de cette catégorie, la commune d'Orbeil représente un «poids démographique» de 49,3%. Il est donc attendu pour cette commune, la création de 7 logements/an, soit 84 logements sur la durée du PLUi (12 ans).

35 communes représentent la catégorie des «communes périurbaines éloignées de plus de 5 kilomètres d'une gare» dans lesquelles on retrouve Aulhat-Flat, Brenat, Saint-Yvoine et Saint-Babel. L'ensemble de ces communes comptent 14 121 habitants dont :

- 911 habitants pour la commune d'Aulhat-Flat,
- 548 habitants pour la commune de Saint-Yvoine
- 918 habitants pour la commune de Saint-Babel
- 590 habitants pour la commune de Brenat

Ces quatre communes représentent un «poids démographique» respectif de :

- 6,5% pour la commune d'Aulhat-Flat soit la création de 5 logements/an
- 4% pour la commune de Saint-Yvoine soit la création de 3 logements/an
- 6,5% pour la commune de Saint-Babel soit la création de 5 logements/an
- 4,5% pour la commune de Brenat soit la création de 3,4 logements/an

Il est donc attendu la création de 16,4 logements/an sur les quatre communes

périurbaines du PLUi, soit environ 197 logements pour les douze prochaines années. A ces objectifs de production de logements, il est important de distinguer la création de logements neufs et la réhabilitation des logements vacants. En effet, le SCOT souhaite s'impliquer pleinement dans la lutte contre la vacance et la réhabilitation du parc de logements, en se fixant pour principal objectif de lutter contre la vacance des logements en visant leur remise progressive sur le marché.

Les objectifs de remise sur le marché des logements vacants s'élèvent à 50 logements par an, répartis comme suit :

- 20 logements/an dans le pôle urbain
- 9 logements/an dans les communes périurbaines

Les communes qui composent le pôle urbain et qui se situe à moins de 5 kilomètres d'une gare (Orbeil et Perrier), ont un objectif de réhabilitation de 2 logements vacants/an. Les communes périurbaines situées à plus de 5 kilomètres d'une gare, comme Brenat, Aulhat-Flat, Saint-Yvoine et Saint-Babel ont un objectif de réhabilitation de 7,3 logements/an.

Comme pour les objectifs de création de logements, les objectifs de rénovation et réhabilitation peuvent être précisés à la commune.

Ainsi, pour les 12 prochaines années il est attendu la réhabilitation de :

- 12 logements sur la commune d'Orbeil,
- 6 logements sur la commune d'Aulhat-Flat
- 5 logements sur la commune de Brenat
- 3 logements sur la commune de Saint-Yvoine
- 5 logements sur la commune de Saint-Babel.

Ces logements vacants à réinvestir font partie des objectifs de production de nouvelles résidences principales pour chaque catégorie de l'armature territoriale. Il est donc nécessaire de les déduire des besoins en nouvelles résidences principales pour calculer le nombre de logements neufs à produire sur chaque territoire.

Enfin, il est également indiqué dans le SCOT que les communes périrubaines sous l'influence de Clermont-Ferrand ont la possibilité de mutualiser dans le cadre d'un PLUi, leurs objectifs de développement. C'est le cas des communes d'Aulhat-Flat, de Saint-Yvoine et de Saint-Babel.

Communes	Population en 2012	Les objectifs du SCOT		
		Production de 471 logements/an		Réhabilitation de 50 logements vacants/an
		Objectifs de la répartition des nouveaux logements	Nombre de logements attendu	Objectif de réhabilitation de logements vacants
Pôle urbain	16 659 habitants	33,5%	158 logements/an	20 logements/an
Communes situées à moins de 5 kilomètres d'une gare	1 723 habitants	3,2%	15 logements/an	2 logements/an
dont Orbeil	849 habitants	49,3%	7 logements/an	1 logement/an
Total de logements attendu sur la durée du PLU pour la commune d'Orbeil			84 logements/12 ans	dont 12 logements/12 ans
Communes périurbaines	16 299 habitants	20,1%	95 logements/an	
Communes situées à plus de 5 kilomètres d'une gare	14 121 habitants	16,2%	76 logements/an	
dont Aulhat-Flat	911 habitants	6,5%	5 logements/an	0,5 logement/an
dont Saint-Yvoine	548 habitants	4%	3 logements/an	0,3 logement/an
dont Saint-Babel	918 habitants	6,5%	5 logements/an	0,5 logement/an
Total de logements attendu sur la durée du PLUi pour les communes périurbaines sous l'influence de Clermont-Ferrand Aulhat-Flat, Saint-Yvoine, Saint-Babel			156 logements/12 ans	dont 15 logements/12 ans
dont Brenat	590 habitants	4,5%	3,4 logements/an	0,3 logement/an
Total de logements attendu sur la durée du PLUi pour les communes périurbaines Brenat			41 logements/12 ans	dont 5 logements/12 ans
TOTAL			281 logements/12 ans	dont 32 logements/12 ans

1.1.2 - Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel et attirer de nouvelles populations

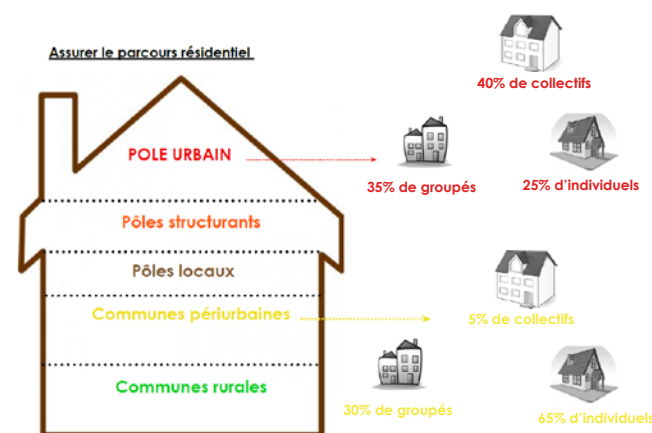
Le parc de logements du territoire est aujourd'hui monotypé que cela soit en termes de forme de l'habitat (prédominance de la maison individuelle de grande taille) qu'en termes de statut (prédominance des ménages propriétaires).

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 deux objectifs suivants qui découlent des prescriptions du SCOT :

- Produire pour les 12 prochaines années environ 39 logements collectifs, 79 logements individuels groupés et 134 logements individuels purs.
- Assurer la production de 25% de logements sociaux et/ou conventionnés à Orbeil et 10% dans les communes périurbaines.

En fonction de la place de chaque commune dans l'armature territoriale du SCOT, le document supra-communal demande d'assurer dans la production de logements neufs, la typologie diversifiée suivante :



Il a ainsi été déterminé que les communes formant le pôle urbain comprendraient, dans la répartition des logements neufs à construire, **40% de collectifs, 35% d'habitat groupé et 25% d'habitat individuel**. C'est le cas de la commune d'Orbeil.

Les communes périurbaines sont, elles, amenées à construire **5% de collectifs, 30% de groupés et 65% d'individuels**. C'est le cas des communes d'Aulhat-Flat, Saint-Babel, Saint-Yvoine et Brenat.

La déclinaison des objectifs de diversification du parc de logements neufs	Production de logements neufs	Dont logements individuels	Dont logements groupés	Dont logements collectifs
PÔLE URBAIN		25%	35%	40%
Orbeil	72	18	25	29
COMMUNES PERIURBAINES SOUS L'INFLUENCE DE CLERMONT-FERRAND		65%	30%	5%
Saint-Yvoine,	33	22	10	2
Saint Babel	54	35	16	3
Aulhat-Flat	54	35	16	3
Total	141	92	42	8
COMMUNES PERIURBAINES		65%	30%	5%
Brenat	36	24	11	2
TOTAL	249 logements neufs	134 logements individuels	79 logements groupés	39 logements collectifs

Les objectifs de production de logements sociaux découlent directement des prescriptions du SCOT.

« Une part minimale de logements sociaux devra être assurée dans le flux de logements neufs et de logements vacants réhabilités, avec au sein de l'armature territoriale :

- 25% de logements sociaux et/ou conventionnés dans le pôle urbain
- 20% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles structurants
- 15% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles locaux
- 10% de logements sociaux et/ou conventionnés dans les communes périurbaines »

La déclinaison des objectifs de production de logements sociaux	Production de logements	Dont logements sociaux et/ou conventionnés
PÔLE URBAIN		
		25%
Orbeil	84	21
COMMUNES PERIURBAINES SOUS L'INFLUENCE DE CLERMONT-FERRAND		
		10%
Saint-Yvoine,	36	4
Saint Babel	60	6
Aulhat-Flat	60	6
COMMUNES PERIURBAINES		
		10%
Brenat	41	4
TOTAL	281 logements	dont 41 logements sociaux et/ou conventionnés

1.1.3 - Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière

Le territoire des cinq communes 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 élus se sont fixés pour premier 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.

Pour cela, les élus ont souhaité développer en priorité les hameaux déjà constitués, facilement accessibles et desservis par les réseaux. Le règlement graphique délimite ainsi des zones urbaines UD et UG qui recouvrent les hameaux principaux de chaque commune du territoire. C'est notamment au sein de ces hameaux que l'on retrouve les principales zones à urbaniser du PLUi qui permettront de renforcer leur caractère de centralité. A l'inverse les hameaux secondaires du territoire (éloignement par rapport aux polarités villageoises des différentes communes, absence de réseaux, difficultés d'accessibilité ...) ont été classés en zone UH. Cette zone permet de marquer le caractère bâti mais secondaire des hameaux : les règles de construction y sont notamment plus strictes (*l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain support*) et l'enveloppe de la zone a été délimitée au plus près des espaces bâtis afin de préserver l'environnement agricole et naturel dominant. Aucune zone A Urbaniser (AU) n'a été délimitée dans la zone UH.

Parallèlement à ce premier objectif et conformément à la réglementation, le PLUi vise également à réduire la consommation foncière des cinq communes. Au cours des dix dernières années, une densité moyenne de 10 logements/hectare peut être observée sur le territoire, une densité jugée trop faible au regard de la réglementation en vigueur et des prescriptions du SCOT.

Afin de réduire et de limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche le triple objectif de :

- **Reconquérir en priorité les espaces de dents creuses**
- **Assurer la réhabilitation de 32 logements au sein du tissu urbain**
- **ouvrir à l'urbanisation environ 12,2 hectares hors rétention foncière et VRD**

Les objectifs de réhabilitation des logements vacants découlent directement des prescriptions du SCOT (cf, voir ci-dessus) tout comme l'objectif d'ouverture à l'urbanisation, qui permet de dimensionner l'enveloppe urbanisable à mettre à disposition dans le PLUi.

Pour chacune des typologies retenues par catégorie de communes, le SCOT définit des densités moyennes nettes* à respecter dans la production de logements neufs.

** les infrastructures et équipements ne doivent pas y être intégrés.*

Pour ORBEIL



60 logt/ha



30 logt/ha



20 logt/ha

Pour les autres
communes



40 logt/ha



25 logt/ha



15 logt/ha

Il est ainsi attendu dans le pôle urbain, dont fait partie la commune d'Orbeil, une densité de 60 logements/hectare pour l'habitat collectif, 30 logements/hectare pour l'habitat groupé et 20 logements/hectare pour l'habitat individuel.

Pour les communes périurbaines, il est attendu une densité de 40 logements/hectare pour l'habitat collectif, 25 logements/hectare pour l'habitat groupé et 15 logements/hectare pour l'habitat individuel.

La déclinaison des objectifs de densification	Production de logements neufs	Dont logements individuels		Dont logements groupés		Dont logements collectifs		Densité moyenne
		Part min	Densité moyenne	Part min	Densité moyenne	Part min	Densité moyenne	
PÔLE URBAIN		25%	20 log/ha	35%	30 log/ha	40%	60 log/ha	
Orbeil	72	18	0,9 ha	25	0,8 ha	29	0,5 ha	2,2 ha
COMMUNES PERIURBAINES SOUS L'INFLUENCE DE CLERMONT-FERRAND		65%	15 log/ha	30%	25 log/ha	5%	40 log/ha	
Saint-Yvoine,	33	22	1,5 ha	10	0,4 ha	2	0,05 ha	2 ha
Saint Babel	54	35	2,3 ha	16	0,6 ha	3	0,08 ha	3 ha
Aulhat-Flat	54	35	2,3 ha	16	0,6 ha	3	0,08 ha	3 ha
Total	141	92		42		8		
COMMUNES PERIURBAINES		65%	15 log/ha	30%	25 log/ha	5%	40 log/ha	
Brenat	36	24	1,6 ha	11	0,4 ha	2	0,05 ha	2 ha
TOTAL	249 logements neufs	134 logements individuels		79 logements groupés		39 logements collectifs		12,2 ha

1-2 Maintenir l'attractivité du territoire et valoriser l'espace urbain

Les communes se sont fixées pour deuxième orientation de maintenir l'attractivité de leur territoire et de valoriser l'espace urbain.

Pour cela, trois objectifs principaux ont été mis en avant :

- Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins
- Maintenir l'économie locale
- Encourager le développement des déplacements modes doux et alternatifs à la voiture.

1.2.1 - Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins

Si le territoire reste dépendant des activités d'Issoire et de Clermont-Ferrand, chaque village dispose de plusieurs équipements, commerces et services de proximité qui animent les centres-bourgs. Ces aménités participent à l'animation de chaque village mais aussi à l'attractivité de tout le territoire. Leur maintien est donc essentiel et doit s'inscrire dans une logique plus large et vertueuse. L'accueil de nouveaux habitants doit permettre de continuer à faire vivre les équipements et services en place. A l'inverse, la présence de ces aménités doit permettre d'attirer de jeunes familles.

Ainsi, il apparaît essentiel de pérenniser la vie des centres-bourgs en maintenant les commerces, les équipements et les services.

Pour cela, les communes se sont fixées pour objectifs de :

- **Maintenir les équipements existants**
- **Maintenir et protéger les services et commerces de proximité déjà en place**
- **Implanter les équipements et les services dans les centres-bourgs des villages**

Les centres-bourgs des villages ont été classés en zone UD afin d'affirmer leur rôle de centralité. Leurs extensions ont été classées en zone UG. Dans ces deux zones, le règlement autorise la réalisation d'équipements et de commerces adaptés aux territoires. Cela doit notamment permettre de renforcer la proximité des populations aux services.

Les équipements sportifs (terrains de sport, aires de jeux ...) de chaque commune ont été classés en zone NL qui permet la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

1.2.2 - Maintenir l'économie locale

Dépendant des activités économiques d'Issoire et de Clermont-Ferrand, le territoire apparaît avant tout comme un territoire résidentiel. Cependant, les cinq communes disposent tout de même d'une activité propre, tournée essentiellement vers l'artisanat et l'agriculture.

L'enjeu du PLUi est donc de préserver ces activités locales afin de garantir la viabilité économique et l'attractivité du territoire.

Pour cela, les communes souhaitent **permettre l'installation de structures artisanales dans les centres-bourgs lorsque l'activité est compatible avec l'environnement résidentiel des secteurs**. Le règlement des zones UD, UG et UH du PLUi autorise l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour la zone UD et 400 m² de surface de plancher pour la zone UG et UH. Il est également indiqué qu'en cas de réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² de surface de plancher dans la zone UD et 400 m² de surface de plancher dans la zone UG et UH. Ces règles ont pour objectifs de ne pas bloquer l'implantation d'une future activité quel que soit la zone urbaine du PLUi. Le PLUi identifie également un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) sur la commune de Saint-Babel afin de permettre l'évolution de l'activité d'un plombier.

Les élus souhaitent également **maintenir les zones d'activités existantes et notamment permettre le développement de la ZAC des Rivaux située sur la commune de Saint-Yvoine**. Ainsi, les zones d'activités de Saint-Yvoine et d'Orbeil ont été classées en zone UI. Le règlement de la zone autorise notamment l'artisanat et le commerce de détail, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, les industries, les entrepôts et les bureaux. De plus, dans le respect des prescriptions du SCOT, environ 1,8 hectare sera ouvert à l'urbanisation sur la ZAC des Rivaux afin de permettre l'accueil de nouvelles activités.

En plus des activités artisanales, les élus souhaitent **maintenir et préserver la superficie des espaces agricoles afin de préserver l'activité**. En effet,

l'agriculture est garante du maintien du tissu économique local. Cependant, ce secteur est aujourd'hui fragilisé. Même si les surfaces agricoles se maintiennent, elles sont progressivement grignotées par l'urbanisation. Afin de préserver ces espaces, les grands territoires agricoles (îlots PAC notamment), ainsi que les bâtiments destinés à l'agriculture et situés en dehors de l'espace urbain constitué ont été classés en zone agricole A. Un sous-secteur Ap (agricole protégé) qui correspond à des secteurs agricoles à protéger pour des raisons d'ordre écologique est également inscrit dans le PLUi (commune de Saint-Babel). Les secteurs agricoles situés au sein du tissu urbanisé ont quant à eux été protégés par une trame spécifique au plan de zonage (terrain cultivé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit notamment des vignes de la commune d'Orbeil. La préservation et le maintien des superficies des espaces agricoles passent également par le resserrement des enveloppes urbaines. Ainsi, les zones urbaines du PLUi ont été délimitées au plus près du tissu bâti existant, alors que les zones à urbaniser se situent soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en continuité directe de l'existant afin de protéger l'activité agricole.

Afin de garantir les meilleures conditions d'exploitation possible et ainsi de maintenir les structures existantes, les élus ont souhaité **permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles**. Le règlement de la zone A autorise les exploitations agricoles et forestières alors que la zone N n'autorise que les exploitations forestières. Concernant les bâtiments d'exploitation identifiés dans les centres-bourgs des communes (commune de Brenat notamment), le règlement autorise leurs extensions modérées afin de ne pas bloquer leur développement, dans le respect du voisinage et des périmètres de réciprocité qui sont inscrits au règlement graphique.

1.2.3 - Encourager le développement des modes doux et alternatifs à la voiture individuelle

Face à un allongement des distances parcourues, la voiture individuelle reste le moyen de transport privilégié de la population locale et le territoire en est totalement dépendant.

Le PLUi vise ainsi à promouvoir de nouvelles formes de déplacement en favorisant les déplacements modes doux et les pratiques alternatives à la voiture individuelle.

Pour ce faire, les élus ont pour premier objectif de **favoriser et d'inciter la pratique du co-voiturage en aménageant des aires dédiées à cette pratique dans les endroits les plus stratégiques**. Il existe actuellement une aire de co-voiturage sur la commune de Brenat. Si aucune traduction réglementaire n'a été faite, il s'agit à minima d'améliorer la signalisation des aires existantes.

Les élus souhaitent également **encourager les déplacements piétons et vélo intra-bourg et les liaisons entre les communes proches, la voie-verte véloroute du Val d'Allier étant un projet contribuant à cet objectif**. Pour cela, le règlement des zones UD, UG et AU, indique que *pour chaque opération 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 communs créés au sein des opérations*. La commune de Brenat a notamment souhaité mettre en place un emplacement réservé entre le secteur d'Orientation d'Aménagement n°4 du centre bourg et le futur jardin/parc situé derrière la mairie.

De plus, le règlement du PLUi édicte des règles en matière de stationnement des deux roues afin de susciter notamment la pratique du vélo dans les déplacements du quotidien. Ainsi, *les immeubles collectifs 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 bureaux, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues*.

Enfin, le règlement écrit des zones A et N édicte des règles qui permettront de tenir compte des futurs aménagements de la voie verte.

L'encouragement et l'incitation des déplacements modes doux dans les déplacements du quotidien passent également par un resserrement de l'enveloppe urbaine existante et d'un rapprochement entre services, équipements et populations. Cela passe par un renforcement de l'urbanisation du tissu urbain constitué.

Enfin, les élus souhaitent **valoriser les liaisons douces existantes**. Plusieurs liaisons douces sont déjà existantes, mais leurs aménagements restent peu qualitatifs. Il s'agit à minima d'assurer leur traitement.

1-3 Concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement

Dans une dernière orientation, les élus du territoire souhaitent concevoir un projet qui soit respectueux du cadre de vie et de l'environnement.

Situé dans le Val d'Allier, le territoire bénéficie d'un cadre de vie rural et d'une richesse écologique qui participe à son attractivité. Si le développement urbain a grignoté progressivement les grands paysages ces derniers restent pour autant à préserver.

Pour cela, les communes se sont fixées quatre objectifs principaux :

- Protéger et mettre en valeur les paysages du territoire
- Protéger la richesse écologique du territoire
- Prendre en compte les risques, les nuisances dans les choix de développement
- Prendre en compte les capacités des réseaux

1.3.1 - Protéger et mettre en valeur les paysages du territoire

Situé dans la plaine de l'Allier et présentant un relief vallonné, le territoire offre une palette de paysages qu'ils soient naturels ou bâtis. Le PLUi vise à préserver les différents éléments constitutifs du paysage qui participent à l'identité même du territoire.

Les élus souhaitent dans un premier objectif, **préserver les espaces boisés**. L'ensemble de ces espaces ont été classés en zone naturelle N. Le règlement de cette zone édicte notamment des règles strictes en matière de développement afin de protéger ces ensembles de l'urbanisation. Il s'agit également de **protéger les haies et bosquets présentant un intérêt paysager, agricole, écologique et hydrologique**. Suite aux remembrements et à la mécanisation de l'agriculture, les haies, éléments constitutifs du paysage agricole, ont progressivement disparu. Les élus souhaitent par cette orientation préserver ces ensembles. Ainsi, les principales haies et bosquets du territoire ont été identifiés et protégés au titre de la Trame Verte. Le règlement indique que *ces éléments ne doivent pas, dans la mesure du possible, être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable*. Enfin, il est essentiel de **préserver l'équilibre «agro paysager» et son rôle de régulateur entre vallées**

et plateau. En effet, les grandes cultures ou celles plus spécifiques forment un ensemble harmonieux que les élus souhaitent préserver. Pour cela, l'ensemble des espaces agricoles ont été classés en zone agricole A, zone qui édicte elle aussi des règles strictes en matière de développement. A une échelle plus fine, les secteurs agricoles situés au sein du tissu urbanisé ont été protégés par une trame spécifique au plan de zonage (terrain cultivé protégé). Il s'agit notamment des vignes de la commune d'Orbeil qui participent à la qualité du paysage urbain de la commune.

Compte tenu de la topographie vallonnée, les élus souhaitent **préserver les cônes de vue sur les grands paysages**. Le resserrement des enveloppes bâties et la délimitation des zones urbaines du PLUi au plus près du tissu existant doivent permettre de répondre en partie à cet objectif. La définition de prescriptions réglementaires veillant à l'insertion des constructions dans la pente et la limitation de la hauteur des bâtiments doivent également permettre une meilleure intégration des constructions nouvelles dans l'environnement. De plus, le règlement graphique du PLUi identifie plusieurs zones Ap qui ont pour objectifs de préserver les cônes de vue à fort enjeux paysagers.

En plus de la qualité de ses paysages naturels, le territoire présente un patrimoine bâti et vernaculaire remarquable qui participe à l'identité des communes. Les élus souhaitent ainsi **identifier et préserver certains éléments du patrimoine bâti et vernaculaire caractéristiques**. Plusieurs fontaines, croix, lavoirs, pigeonniers ... ont été identifiés et protégés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme. Le règlement indique que ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable.

1.3.2 - Préserver la richesse écologique du territoire

Le territoire se caractérise par un patrimoine naturel riche. Le PLUi vise notamment à une meilleure prise en compte des besoins fonctionnels du patrimoine biologique.

Pour cela, les élus souhaitent :

- Conserver et protéger les principaux habitats naturels participant à la fonctionnalité écologique du territoire.
- Préserver les principaux réservoirs de biodiversité identifiés par le SRCE et par le SCOT Pays d'Issoire
- Préserver la fonctionnalité des zones humides identifiées dans l'atlas cartographique de la Trame Verte et Bleue du SCOT
- Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques
- Assurer le maintien des interactions entre les différents réservoirs de biodiversité en identifiant et en préservant les corridors écologiques.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité et principaux habitats naturels du territoire ont été classés en zone agricole A ou naturelle N en fonction de la vocation du sol et du sous-sol. Le règlement de ces zones édicte des prescriptions strictes en matière de développement afin de protéger ces espaces de l'urbanisation. Le plan de zonage identifie également une zone Ap sur la commune de Saint-Babel qui correspond à un espace agricole à protéger pour des raisons d'ordre écologique (zone Natura 2000).

Les haies et bosquets remarquables ont été identifiés au titre de la Trame Verte (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Le règlement indique notamment que ces éléments ne doivent pas être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les principaux cours d'eau du territoire ont été identifiés au titre de la trame bleue (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme). Dans ces secteurs, les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités écologiques (maintenir des boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Plusieurs zones humides ont également été identifiées au titre de la Trame Bleue. Dans

ces zones, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais, et les drainages.

1.3.3 - Prendre en compte les risques, les nuisances dans les choix de développement

Le territoire est concerné par plusieurs risques principalement d'origine naturelles. La forte évolution démographique et urbaine des dernières années a entraîné l'ouverture à l'urbanisation de secteur à risque. Le PLUi a donc but d'assurer la protection des biens et des personnes vis-à-vis des risques.

Pour cela, les élus souhaitent **limiter l'urbanisation dans les zones soumises à des risques et notamment aux risques inondations et interdire toute nouvelle urbanisation dans les axes d'écoulement notamment ceux identifiés dans l'étude hydrologique, afin de limiter les risques de coulées de boue**. Aucun secteur d'urbanisation du PLUi se situe dans une zone soumise à risques naturels. Plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur tout le territoire afin de prendre en compte l'étude hydrologique (réalisation de bassins d'orage). Plusieurs secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (notamment Aulhat-Flat) prévoient la réalisation de haies végétales et de noues paysagères le long de futures voies de desserte afin de gérer au mieux les eaux pluviales. Enfin, l'enveloppe inondable du PPRNpi est matérialisée sur le plan de zonage du PLUi avec un renvoi en annexe afin de connaître les différentes règles qui s'appliquent.

1.3.4 - Prendre en compte les capacités des réseaux

La prise en compte des réseaux d'eau et d'assainissement représente un aspect important du développement urbain futur. Pour cela, le PLUi a pour but de limiter les pressions sur la ressource en eau et de rentabiliser les coûts d'investissement en matière de réseau en urbanisant en priorité des terrains déjà desservis.

Les élus ont alors pour objectif de **préserver la ressource en eau en prenant en compte les périmètres de protection des captages de l'eau et en limitant l'imperméabilisation des sols dans le cadre de l'urbanisation future**. La commune d'Orbeil est concernée par le périmètre de protection du captage du Puits d'Orbeil. Aucune urbanisation n'est prévue dans ce secteur qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols le règlement prévoit dans les zones UG, UH et 1AU qu'au moins 40% de l'unité foncière soit plantée ce qui permettra aux eaux pluviales de s'infiltrer plus facilement.

2 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du plan de 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).

2-1 La présentation générale du zonage

2.1.1 - 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 quatre zones urbaines : les zones UD, UG, UH et UI.

- **Les zones urbaines UD** correspondent aux centres anciens des bourgs et hameaux constitués. Il s'agit d'une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles. La mixité des fonctions et des usages compatibles avec le caractère résidentiel de la zone est ici recherchée.

- **Les zones urbaines UG** correspondent aux extensions urbaines des centres anciens et des hameaux historiques du territoire. Le tissu est essentiellement marqué par de l'habitat pavillonnaire implanté en ordre discontinu. Les densités sont plus faibles que dans la zone UD et l'architecture est plus hétérogène. Cette zone, offrant plusieurs disponibilités foncières, a pour but d'être densifiée.

- **Les zones urbaines UH** correspondent aux hameaux historiques constitués et isolés du territoire. Cette zone n'a pas vocation à accueillir un renforcement de son urbanisation mais simplement à permettre l'évolution modérée des constructions existantes. Les enveloppes existantes ne doivent pas être étendues.

- **Les zones urbaines UI** correspondent aux zones d'activités des communes de Saint-Yvoine et d'Orbeil.

La nomenclature des zones urbaines du PLUi est identique à celle des Plans d'Occupation des Sols où l'on pouvait retrouver des zones UD, UG et UI. La zone UH est une nouvelle zone du PLUi. Elle permet de marquer la vocation bâti de certains secteurs situés dans un environnement à dominant agricole ou naturel.

Hormis la nomenclature des zones urbaines, c'est avant tout la délimitation des zones qui a évolué en fonction des dynamiques de l'urbanisation.



Les caractéristiques de la zone UD



Les caractéristiques de la zone UG



Les caractéristiques de la zone UH



Les caractéristiques de la zone UI

2.1.2 - 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 comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

(Article R151-20 du Code de l'Urbanisme)

Le PLUi identifie plusieurs zones à urbaniser : les zones 1AU et une zone 2AU.

▪ **Les zones à urbaniser « immédiatement » (1AU)** correspondent 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. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements compatibles avec la vocation résidentielle dominante.

Le PLUi identifie plusieurs zones à urbaniser. D'une manière générale, elles correspondent à des secteurs de dents creuses importantes et d'extension directe de l'enveloppe bâtie constituée. Compte tenu de leur localisation et de leur desserte par les réseaux, ces secteurs sont rendus immédiatement constructibles sous réserve de respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

▪ **Les zones à urbaniser « stricte » (2AU)** correspondent à des espaces à caractère naturel situés en continuité directe du tissu urbain constitué et destiné à constituer une réserve foncière pour les communes d'Orbeil, de Saint-Babel et de Brenat afin de répondre aux objectifs du SCOT Agglo Pays d'Issoire.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLUi.



2.1.3 - 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)

Ainsi, 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 comprend un sous-secteur Ap qui correspond à des secteurs agricoles à protéger pour des raisons d'ordre écologique.

Elle comprend également plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL) :

- Un STECAL ALa à vocation touristique sur la commune de Brenat
- Un STECAL AEa à vocation économique sur la commune de Saint-Babel

2.1.4 - Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières (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. Des sous-secteurs NL à vocation de loisirs (stade de foot, aire de jeux ...) ont également été identifiés. Enfin, tout comme la zone A, la zone N comprend également plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limité :

- Un STECAL NLa à vocation touristique sur la commune de Saint-Yvoine
- Un STECAL NLb, à vocation touristique sur la commune d'Orbeil

Zones	Vocation de la zone	Superficie de la zone
Les zones urbanisées U		258 hectares
UD	Zone urbanisée correspond aux centres-bourgs historiques	67 hectares
UG	Zone urbanisée correspondant aux extensions pavillonnaires	152 hectares
UH	Zone urbanisée correspondant aux hameaux secondaires	36 hectares
UI	Zone d'activités économiques	3,2 hectares
Les zones à urbaniser AU		11,4 hectares
1AU	Zone d'urbanisation futur à vocation principale d'habitat	9,4 hectares
2AU	Zone d'urbanisation future stricte à vocation principale d'habitat	2 hectares
Les zones agricoles A		3 787 hectares
A	Zone à protéger en raison de la valeur agricole des terres	3 562 hectares
AEa	STECAL à vocation économique (Saint-Babel)	0,15 hectare
ALa	STECAL à vocation touristique (Brenat)	0,76 hectare
Ap	Secteur agricole à protéger pour des raisons d'ordre écologique	224 hectares
Les zones naturelles N		1 928 hectares
N	Zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique.	1 916 hectares
NL	Zone de loisirs	6,3 hectares
NLa	STECAL à vocation touristique (Saint-Yvoine)	0,85 hectare
NLb	STECAL à vocation touristique (Orbeil)	4,7 hectares

2-2 La justification de la délimitation des zones

2.2.1 - La délimitation des zones U et AU

La délimitation des zones urbaines U et à urbaniser AU est le résultat :

- de la prise en compte des objectifs intercommunaux,
- des objectifs de modération du rythme de développement
- des objectifs de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Conformément à la réglementation en vigueur, une analyse des disponibilités foncières des communes a été réalisée à partir des zonages des Plans d'Occupation des Sols et des Cartes Communales (cf : Rapport de présentation - 6. Diagnostic foncier et urbain).

69 hectares de disponibilités ont été recensés. Ces disponibilités apparaissent beaucoup trop importantes au regard des besoins futurs définis par le SCOT et le PADD du PLUi. Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe un objectif de besoin en foncier de 12,2 hectares.

Commune	Dents creuses	Extension	Gisements fonciers	Divisions parcellaires	Lots issus de PA	TOTAL (docs actuels)
ORBEIL	4,4 hectares	10,6 hectares		9 terrains	2 hectares	17 hectares
AULHAT-FLAT	4,3 hectares	13,6 hectares	1,6 hectares	14 terrains	1,1 hectares	19,5 hectares
BRENAT	1,6 hectares	2,7 hectares		14 terrains		16 hectares
SAINT YVOINE	2 hectares	6,8 hectares	1,2 hectares	8 terrains	0,7 hectares	10 hectares
SAINT BABEL	2,6 hectares	3,6 hectares	0,4 hectares	20 terrains		6,6 hectares
TOTAL	14,9 hectares	37,3 hectares	3,2 hectares	65 terrains	3,8 hectares	69,1 hectares

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser s'est déroulée en 4 étapes :

- 1 ▪ Délimitation de l'enveloppe bâtie constituée
- 2 ▪ Identification du potentiel de densification
- 3 ▪ Pondération des disponibilités au regard de la réalité du terrain
- 4 ▪ Définition des besoins éventuels en extension

1 ▪ Délimitation des enveloppes bâties constituées

Afin de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de respecter la législation en vigueur, il est nécessaire de redéfinir les enveloppes bâties de chaque commune au regard de la réalité du terrain, de la topographie ou encore des risques naturels connus. En effet, et comme indiqué dans le diagnostic foncier, les contours des zones urbaines des POS et des zones constructibles des Cartes Communales laissaient une place trop importante aux extensions urbaines. Ainsi, à partir d'une analyse de terrain et de photographies aériennes, il a été possible de dessiner les contours des enveloppes bâties au plus près de l'existant.

2 ▪ Identification du potentiel de densification

Suite à ce premier travail, une analyse des disponibilités foncières a été réalisée au sein de chaque enveloppe urbaine définie afin de s'assurer que les espaces ouverts à l'urbanisation par le nouveau document d'urbanisme soit en adéquation avec les besoins de développement du territoire et d'éviter la surconsommation des espaces agricoles et naturels.

Ont ainsi été recensées les différentes dents creuses. Selon la définition du SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire, les *dents creuses* représentent des espaces contigus non bâti au sein de l'enveloppe urbaine, bordés par des parcelles bâties ou des voies sur au moins 3 de ses côtés, libres d'aménagement et accessibles par une voie. Ont également été recensées les gisements fonciers qui représentent des dents creuses de superficies importantes.

Afin de respecter les dispositions de la loi ALUR, il est également nécessaire d'identifier le potentiel de division parcellaire. Ce dernier a été défini comme le détachement d'une unité foncière de plus de 2 500 m² et/ou présentant une configuration du terrain intéressante permettant d'accueillir une ou plusieurs constructions. Il s'agit très souvent d'espaces de jardin. Cette définition a été spécifiée en concertation avec les élus du territoire et en tenant compte des

tendances passées.

Un point a été fait avec les services de l'Etat concernant les Permis d'Aménager accordés au début de la procédure du PLUi. Il a été convenu que lorsque le permis d'aménager a été accordé avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est considéré comme «coup parti». Lorsque celui-ci a été accordé après le débat du projet, il entre en compte dans le potentiel de densification.

Après cette identification du potentiel de densification, les élus ont estimé le potentiel de logements constructibles sur chaque secteur en prenant en compte la capacité réelle du terrain (topographie, localisation ...)

3 ▪ Pondération des disponibilités au regard de la réalité du terrain

Parallèlement à ce travail d'identification du potentiel foncier et afin de réaliser un travail au plus près de la réalité du terrain. Une pondération a été appliquée afin de tenir compte de deux paramètres : la rétention foncière et les besoins fonciers liés aux voiries et réseaux divers (VRD).

En ce qui concerne la rétention foncière, celle-ci a été définie commune par commune à partir d'un travail réalisé avec les élus. Chaque commune a indiqué pour chaque disponibilité et à leur connaissance, si le propriétaire était vendeur ou non. En fonction de ces éléments, une moyenne par commune a été déterminée variant de 5% à 30%. Pour rappel, le SCOT autorise la prise en compte d'une rétention foncière jusqu'à 50% pour les dents creuses et 10% en extension (une grande partie des disponibilités foncières sur le PLUi étant en dents creuses).

Commune	Rétention foncière moyenne par commune
Orbeil	30%
Aulhat-Flat	30%
Brenat	30%
Saint-Babel	20%
Saint-Yvoine	5%

En ce qui concerne la prise en compte des surfaces nécessaires à la réalisation des VRD, une pondération des surfaces de 30% a été appliquée sur certains secteurs nécessitant des aménagements importants.

4 • Définition des besoins «en extension»

En fonction des résultats des premières étapes et des besoins de chaque commune, les élus ont eu la possibilité d'inscrire des zones en extension directe du tissu bâti constitué afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser sur la commune d'ORBEIL

La commune d'Orbeil se caractérise par une structuration éclatée de son territoire prenant la forme de plusieurs hameaux. La délimitation des enveloppes bâties constituées a donc été réalisée sur les hameaux principaux de la commune reliés à l'assainissement collectif : le chef lieu, le Chauffour, Beauregard, Paille et Naves. Suite à cette délimitation, plusieurs dents creuses, divisions parcellaires et gisements fonciers éventuels ont été identifiés. Selon la connaissance du terrain des élus, la rétention foncière sur la commune d'Orbeil est importante. Une pondération moyenne de 30% sur les dents creuses et gisements fonciers a été retenue.



Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur le Chef lieu et le Chauffour

Secteur n°1 : 545 m²
Potentiel : 4 logements collectifs (OAP)
> Secteur de mixité sociale : 4 logements

Secteur n°2 : 723 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°3 : 2 318 m²
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)

Secteur n°4 : 1 336 m²
Potentiel : 2 logements individuels

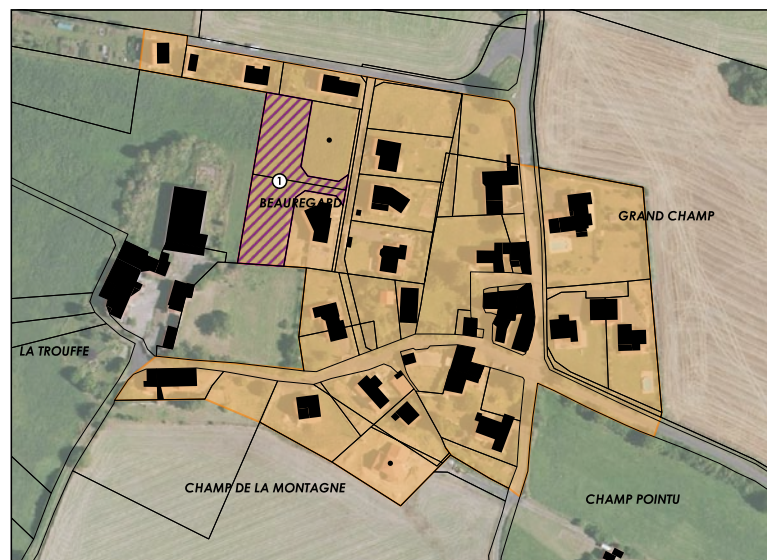
Secteur n°5 : 3 708 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)

Secteur n°6 : 1 824 m²
Potentiel : 3 logements individuels (OAP)

Secteur n°7 : 1 576 m²
Potentiel : 1 logement individuel

L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 7 logements individuels, 8 logements groupés et 4 logements collectifs.

Le secteur n°5 nécessite l'aménagement d'une voirie. Sa superficie a donc été pondérée (30%).



Identification du potentiel de densification

-  Les dents creuses
-  Les gisements fonciers
-  Les divisions parcellaires
-  Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
-  Enveloppes bâties

Hameau de Perthus

Secteur n°1 : 1 788 m² (hors VRD)
Potentiel : 2 logements individuels

Hameau de Beauregard

Secteur n°1 : 1 979 m²
Potentiel : 2 logements individuels

L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 4 logements individuels sur les hameaux de Perthus et de Beauregard.

Le secteur identifié sur le hameau de Perthus nécessite l'aménagement d'une voirie et à fait l'objet d'une pondération.

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur les hameaux de Perthus et Beauregard



Secteur n°1 : 1 646 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°2 : 1 449 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°3 : 1 751 m²
Potentiel : 2 logements individuels

L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 5 logements individuels sur le hameau de Naves. Sur le hameau de Paille, aucune disponibilité n'a été identifiée.

Identification du potentiel de densification

- Les dents creuses
- Les gisements fonciers
- Les divisions parcellaires
- Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
- Enveloppes bâties

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur les hameaux de Naves et Paille

BILAN DES DISPONIBILITÉS AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

Les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie pourraient permettre la réalisation de 4 logements collectifs, 16 logements individuels et 8 logements groupés.

Deux secteurs nécessitent l'aménagement d'une voirie. Une pondération de leur surface à hauteur de 30% a été appliquée.

Selon la rétention foncière sur la commune, il est également nécessaire d'appliquer sur tous les autres secteurs une pondération de 30% des surfaces.

Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,4 hectare (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

Au vue des premiers résultats et afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il a été nécessaire d'ouvrir des secteurs en extension.



Le secteur n°1 et le secteur n°2 nécessitent l'aménagement d'une voirie. Ils ont donc été pondérés.



Identification du potentiel de densification

- Les dents creuses
- Les gisements fonciers
- Les divisions parcellaires
- Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
- Enveloppes bâties
- Les extensions

La délimitation de secteurs d'extension sur le hameau de Beauregard

Sur le hameau de Perthus, la commune n'a pas souhaité identifier de secteurs en extension contrairement au hameau de Beauregard. Le premier secteur identifié devrait permettre de consolider l'enveloppe bâtie. Le secteur n°2 relève d'un projet de la puissance publique : il s'agit d'une propriété communale. Ces deux secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui permettront d'assurer une diversification du parc de logements.

Hameau de Beauregard

Secteur n°1 : 2 079 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements groupés

Secteur n°2 : 2 916 m² (hors VRD)
Potentiel : 8 logements groupés (OAP)

L'urbanisation des secteurs identifiés permettra la construction de 12 logements groupés.

Ces deux secteurs nécessitent l'aménagement de voiries. Ils ont été pondérés.



On retrouve sur le hameau de Naves un secteur d'extension qui fait l'objet d'une PVR (participation pour voirie et réseaux). Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque secteur prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Secteur n°1 : 4 660 m² (hors VRD)
Potentiel : 6 logements individuels (OAP)

L'urbanisation de ce secteur pourrait permettre la construction de 6 logements individuels.

Ce secteur nécessite l'aménagement de voiries. Il est donc nécessaire de pondérer sa superficie (30%).

Identification du potentiel de densification

- Les dents creuses
- Les gisements fonciers
- Les divisions parcellaires
- Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
- Enveloppes bâties
- Les extensions

La délimitation de secteurs d'extension sur le hameau de Naves

BILAN DES DISPONIBILITÉS EN EXTENSION

Les disponibilités foncières situées en extension directe de l'enveloppe bâtie permettront la réalisation de 26 logements collectifs, 8 logements individuels et 12 logements groupés.

Cinq secteurs nécessitent l'aménagement d'une voirie. Une pondération de leur surface à hauteur de 30% a été appliquée.

Selon la rétention foncière sur la commune, il a été appliqué une pondération de 30% des surfaces. Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,2 hectare (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

Synthèse du projet de la commune d'Orbeil

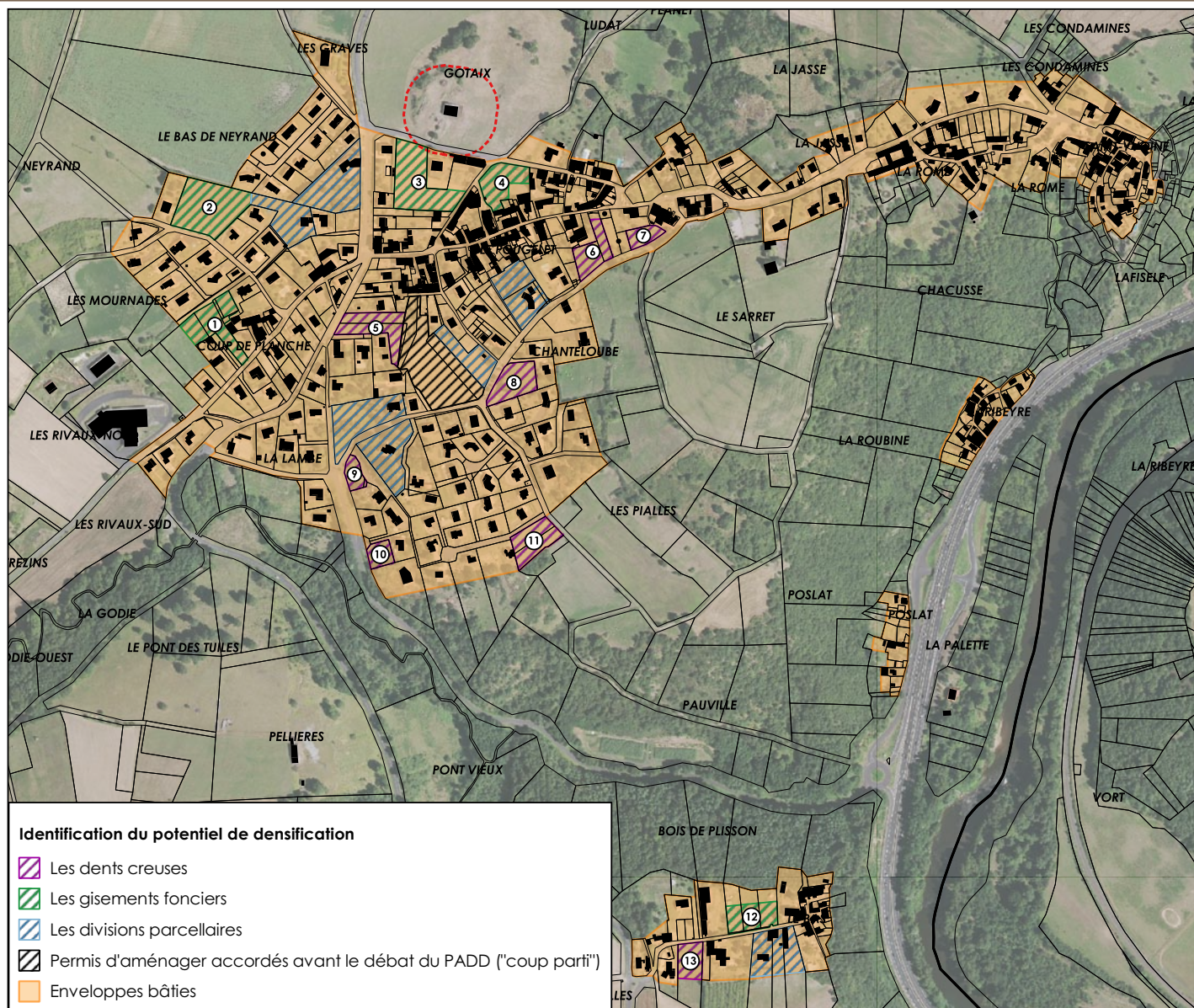
La densification de l'enveloppe bâtie constituée pourrait représenter la création de 4 logements collectifs, 16 logements individuels et 8 logements groupés pour une ouverture à l'urbanisation de 1,4 hectare nette (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension directe de l'enveloppe bâtie constituée pourrait permettre la création de 26 logements collectifs, 8 logements individuels et 12 logements groupés pour une surface de 1,2 hectare nette (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	72 logements	18 logements	25 logements	29 logements	21 logements	2,2 hectares
Orbeil	74 logements	24 logements	20 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser sur la commune de Saint-Yvoine

La commune de Saint-Yvoine s'organise autour d'un noyau principal, le centre bourg, qui concentre la grande majorité des constructions du territoire et de plusieurs hameaux dont le plus important et le plus constitué est le hameau du Bas. Suite à la délimitation des enveloppes bâties, plusieurs dents creuses, divisions parcellaires et gisements fonciers ont été identifiés. La rétention foncière sur la commune de Saint-Yvoine est faible selon la connaissance des élus. Une pondération moyenne de 5% a été retenue.



Secteur n°1 : 3 077 m²
Potentiel : 3 logements individuels (OAP)

Secteur n°2 : 4 945 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements individuels (OAP)

Secteur n°3 : 4 520 m²
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)

Secteur n°4 : 2 250 m²
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)

Secteur n°5 : 2 635 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°6 : 1 873 m²
Potentiel : 3 logements individuels

Secteur n°7 : 900 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°8 : 2 226 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°9 : 812 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°10 : 904 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°11 : 2 175 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°12 : 2 094 m²
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)

Secteur n°13 : 1 386 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur la commune de Saint-Yvoine

Synthèse du projet de la commune de Saint-Yvoine

L'urbanisation des secteurs identifiés au sein de l'enveloppe bâtie pourrait permettre la construction de 20 logements individuels et 12 logements groupés. La commune a souhaité réaliser en priorité la construction de logements groupés plutôt que de logements collectifs. Le potentiel de densification identifié au sein de l'enveloppe bâtie constituée correspond aux besoins de la

commune. Il n'a donc pas été nécessaire d'ouvrir en extension de nouveaux secteurs.

Seul le secteur n°2 nécessite l'aménagement d'une voirie. Il a été nécessaire de pondérer sa superficie (30%).

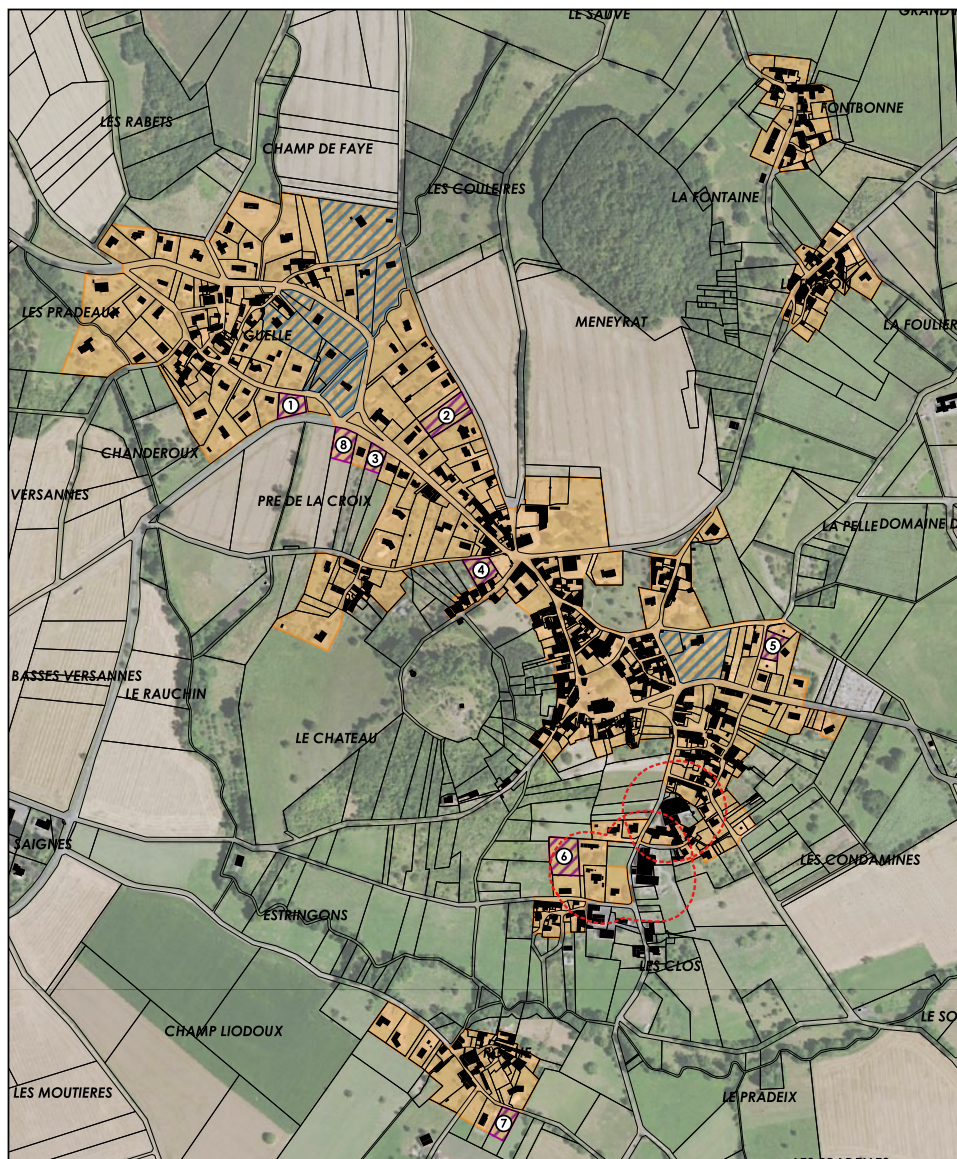
Selon la rétention foncière sur la commune, il a été nécessaire d'appliquer sur tous les autres secteurs une pondération de 5% des surfaces.

Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 2,7 hectares (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	33 logements	22 logements	10 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser sur la commune de Saint-Babel

Comme pour la commune d'Orbeil, la commune de Saint-Babel se caractérise par un tissu bâti éclaté prenant la forme de plusieurs hameaux, tous desservis en assainissement collectif. La Carte Communale de la commune a été réalisée en 2014. La délimitation des enveloppes bâties constituées sur les hameaux principaux du territoire reprend globalement le contour des zones constructibles du document d'urbanisme dans lequel d'importants efforts de réduction foncière avait déjà été opérés. Au sein de cette enveloppe bâtie, il est possible de recenser plusieurs dents creuses, divisions parcellaires et gisements fonciers. Selon la connaissance du terrain des élus, une pondération moyenne de 20% sur les dents creuses et gisements fonciers a été retenue.



Secteur n°1 : 1 069 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°2 : 2 014 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°3 : 766 m²
Potentiel : 1 1 logement individuel

Secteur n°4 : 1 158 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°5 : 902 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°6 : 2 035 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°7 : 996 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°8 : 1 280 m²
Potentiel : 1 logement individuel

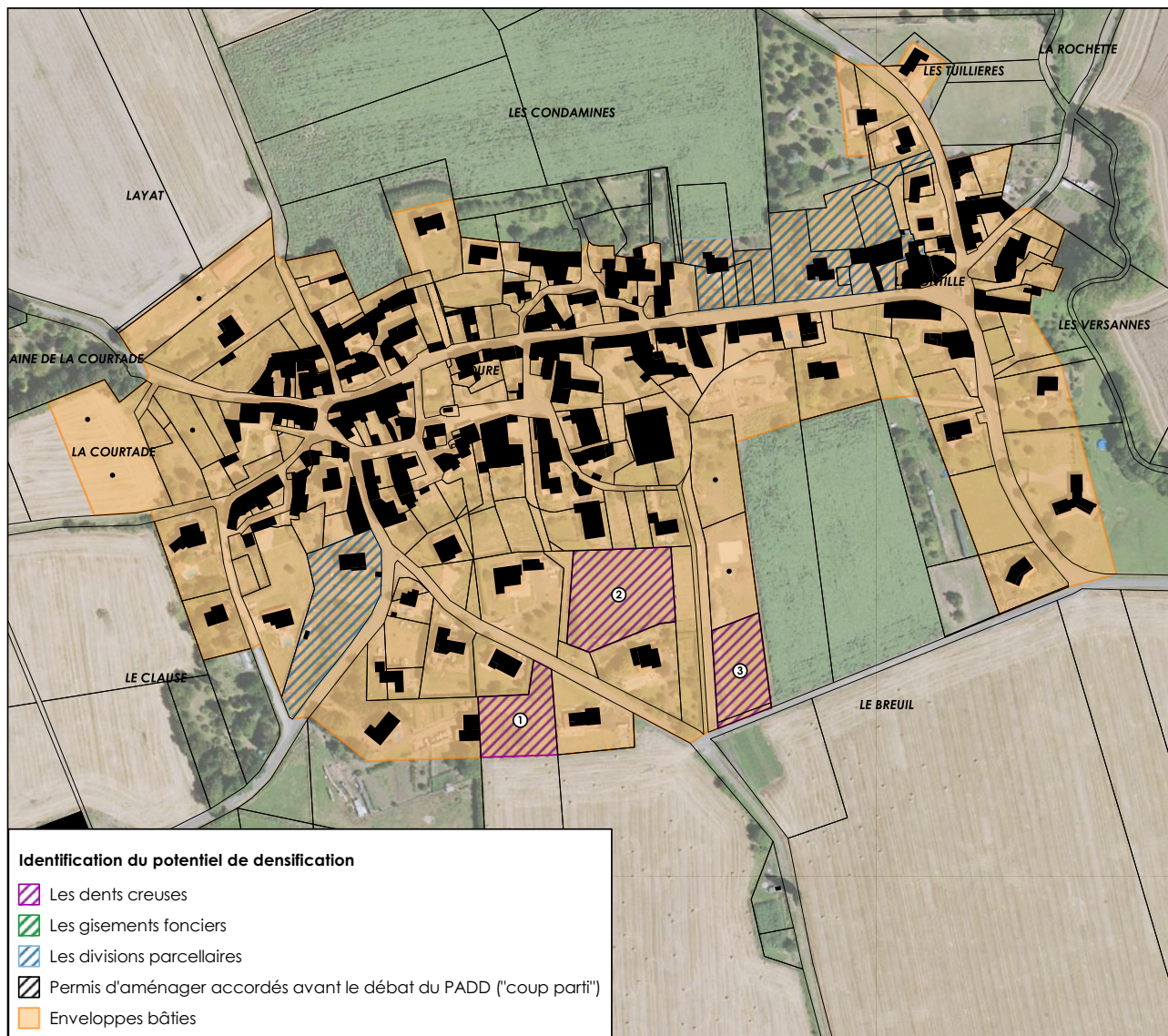
L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 11 logements individuels.

Aucun secteur ne nécessite l'aménagement d'une voirie et donc d'une pondération de sa superficie pour VRD.

Identification du potentiel de densification

- Les dents creuses
- Les gisements fonciers
- Les divisions parcellaires
- Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
- Enveloppes bâties
- Les extensions

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur le bourg



Secteur n°1 : 1 783 m²
Potentiel : 1 logement individuel

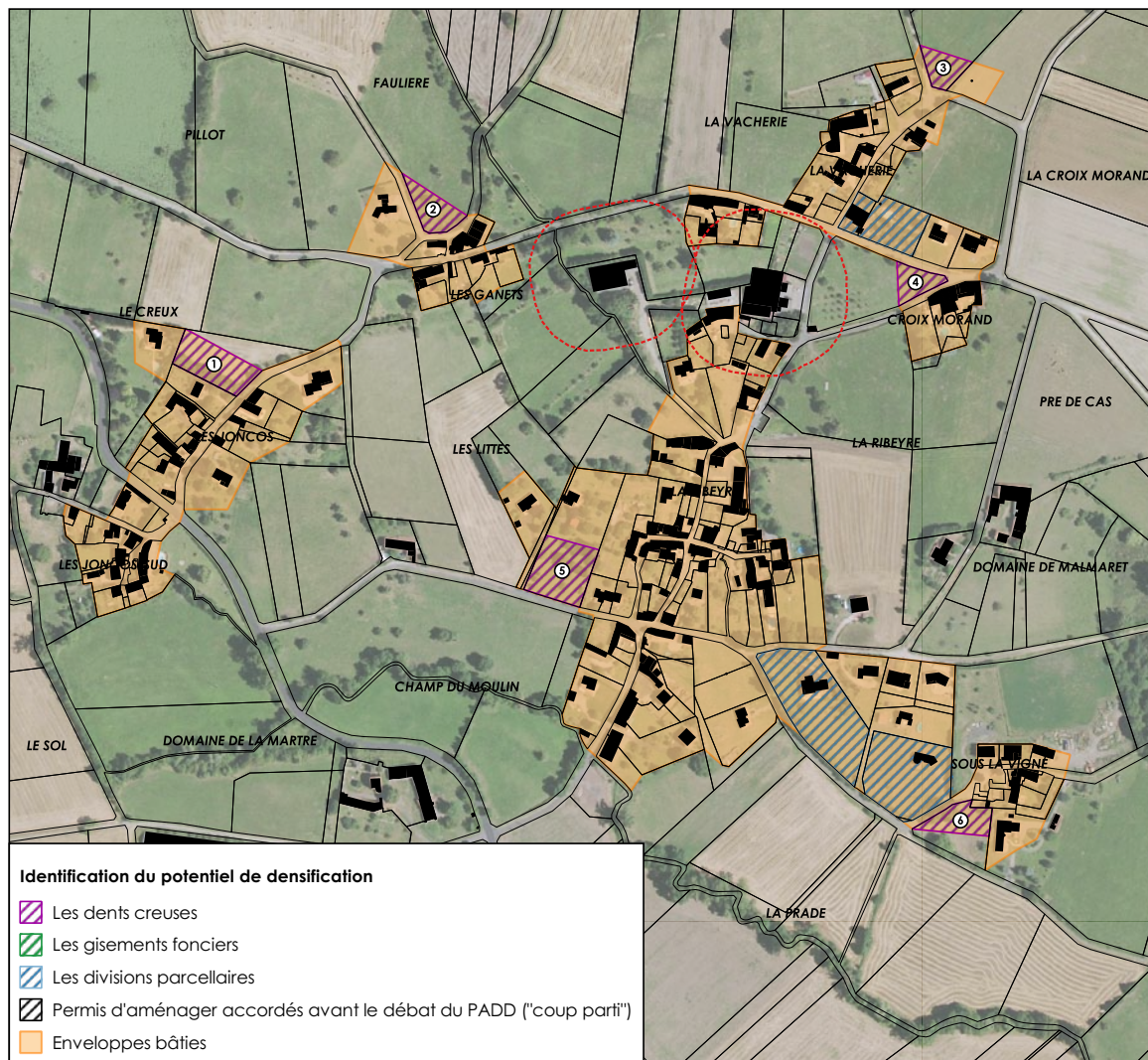
Secteur n°2 : 3 113 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements individuels (OAP)

Secteur n°3 : 1 701 m²
Potentiel : 1 logement individuel

L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 6 logements individuels.

Le secteur n°2 nécessite l'aménagement d'un voirie. Il a été nécessaire de pondérer sa superficie (30%).

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur le hameau de Roure



Secteur n°1 : 2 040 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°2 : 1 169 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°3 : 886 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°4 : 830 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°5 : 2 418 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°6 : 1 204 m²
Potentiel : 1 logement individuel

L'urbanisation des secteurs identifiés pourrait permettre la construction de 6 logements individuels.

Aucun secteur ne nécessite l'aménagement d'une voirie et donc d'une pondération de sa superficie pour VRD.

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur le hameau de la Ribeyre

BILAN DES DISPONIBILITÉS AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

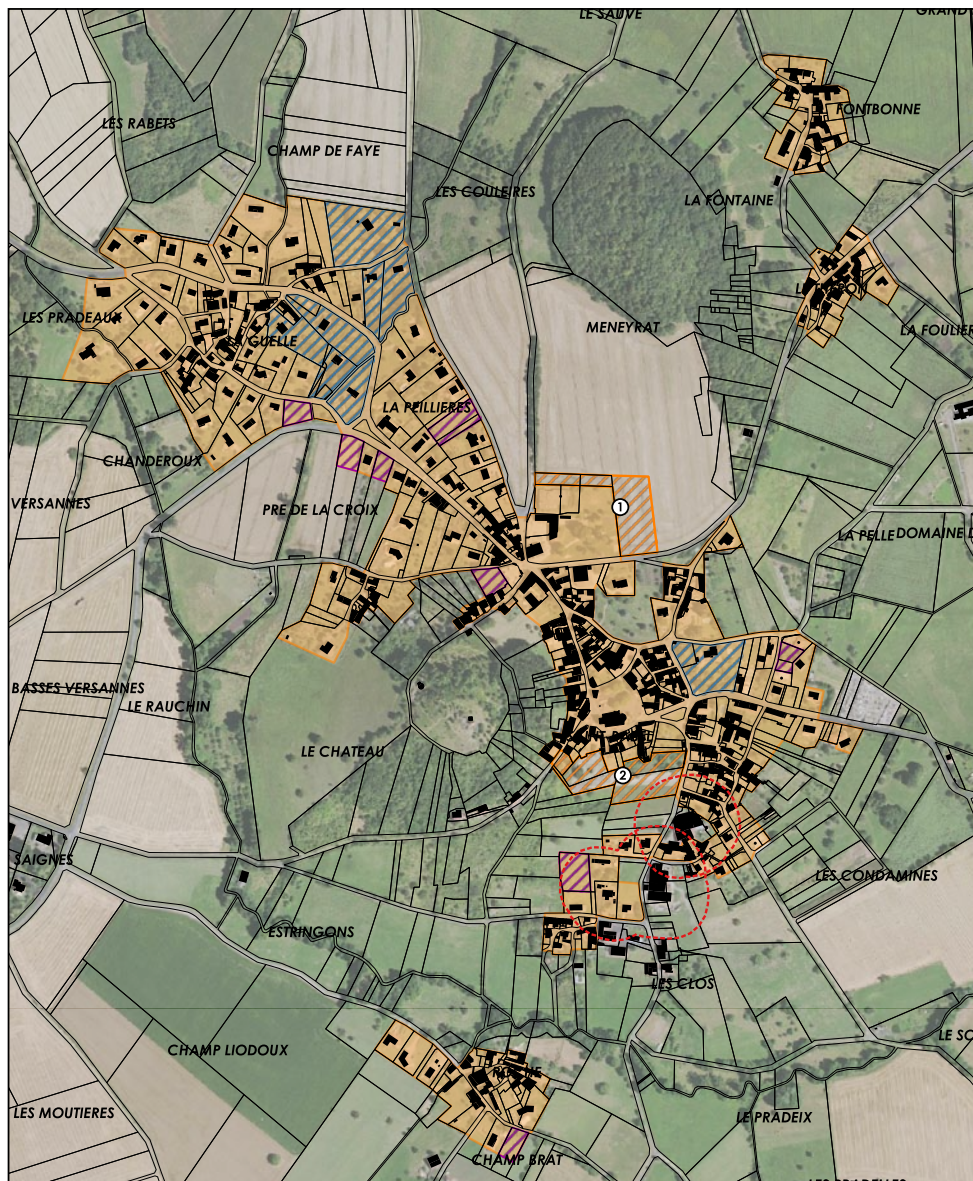
Les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie permettent la réalisation de 23 logements individuels.

Un secteur nécessite l'aménagement d'une voirie. Une pondération de sa surface à hauteur de 30% a été appliquée.

Selon la rétention foncière sur la commune, il a été nécessaire d'appliquer sur tous les autres secteurs une pondération de 20% des surfaces.

Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 2 hectares (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

Au vue des premiers résultats et afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est nécessaire d'ouvrir des secteurs en extension.



Sur le secteur du bourg, la commune a identifié deux secteurs d'extension permettant à la fois de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements, de renforcer le centre-bourg et de tenir compte du projet de l'ancienne école (secteur n°1). Il s'agit de deux projets de la puissance publique.

Secteur n°1 : 6 881 m² (hors VRD)

Potentiel : 14 logements groupés (dont 5 issus de la réhabilitation de l'ancienne école) (OAP)
> Servitude de mixité social : 14 logements sociaux.

Secteur n°2 : 8 458 m² (hors VRD)

Potentiel : 6 logements collectifs (OAP)
4 logements groupés
2 logements individuels
(afin de tenir compte du périmètre de réciprocité)

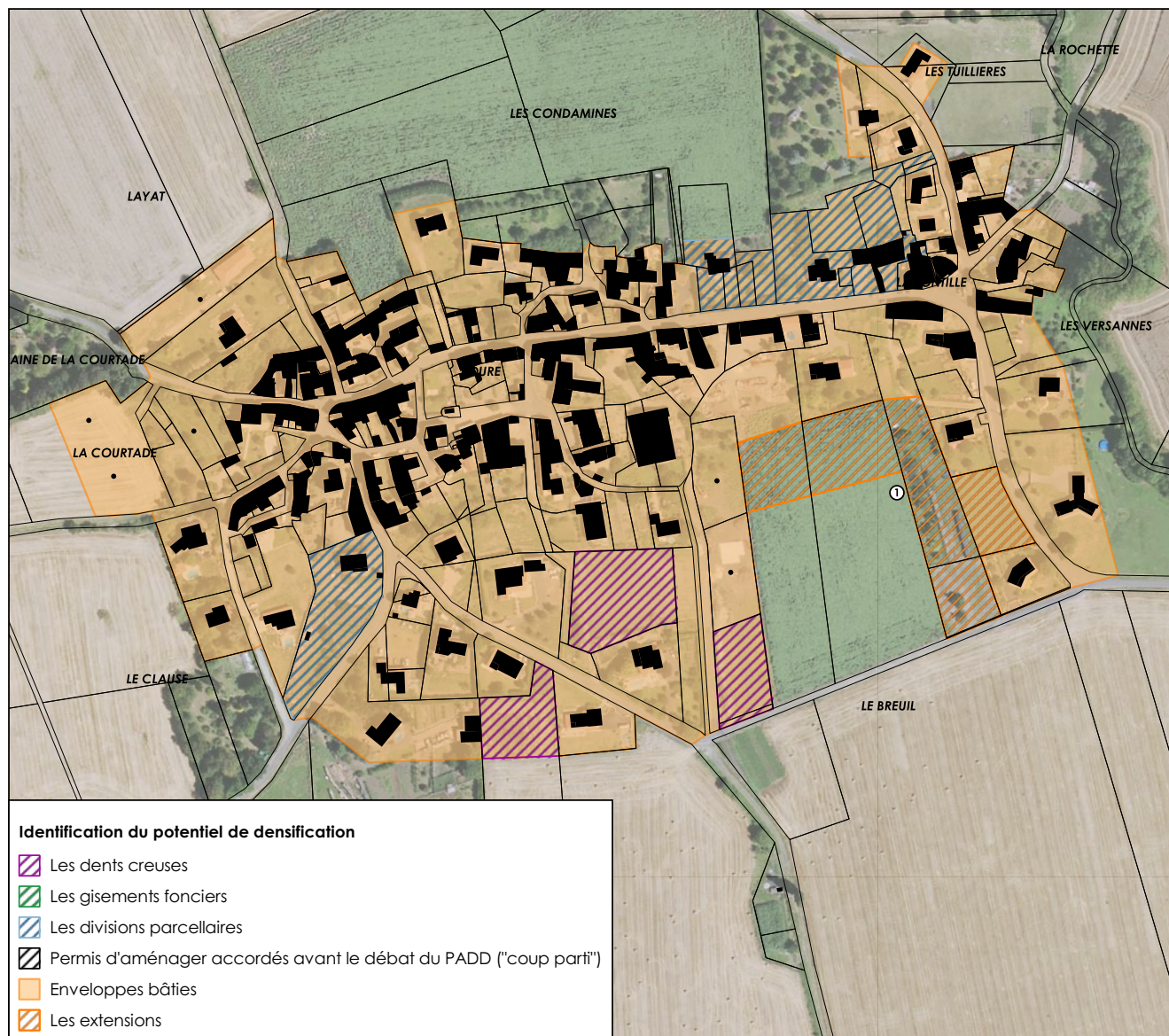
L'urbanisation de ces secteurs permettra la construction de 2 logements individuels, 18 logements groupés et 6 logements collectifs.

Ces deux secteurs nécessitent l'aménagement de voirie. Une pondération de leurs surface a été prise en compte (30%).

Identification du potentiel de densification

-  Les dents creuses
-  Les gisements fonciers
-  Les divisions parcellaires
-  Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
-  Enveloppes bâties
-  Les extensions

La délimitation de secteurs d'extension sur le bourg



La délimitation de secteurs d'extension sur le hameau de Roure

Sur le hameau de Roure, la commune a identifié un secteur d'extension permettant de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements.

Secteur n°1 : 9 169 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)
4 logements individuels

Ce secteur, situé en extension du hameau de Roure et identifié comme un îlot agricole (RPG 2017) a été classé en zone 2AU afin d'assurer un phasage des zones à urbaniser de la commune. Une OAP est prévu sur ce secteur mais son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du document d'urbanisme.

Ce secteur nécessite l'aménagement de voirie. Une pondération de sa surface a été prise en compte (30%).

BILAN DES DISPONIBILITÉS EN EXTENSION

Les disponibilités foncières situées en extension directe de l'enveloppe bâtie permettent la réalisation de 6 logements collectifs, 6 logements individuels et 22 logements groupés.

Ces trois secteurs nécessitent l'aménagement d'une voirie. Une pondération de leur surface à hauteur de 30% a été appliquée.

Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,7 hectare (après prise en compte de la VRD).

Synthèse du projet communal de la commune de Saint-Babel

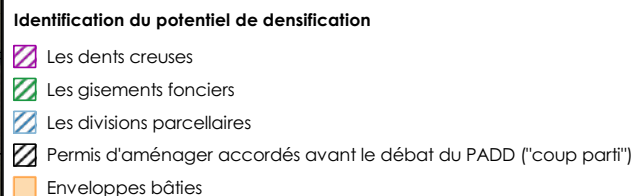
Les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie permettent la réalisation de 23 logements individuels pour une ouverture à l'urbanisations de 2 hectares nette (après pris en compte de la VRD et de la rétention foncière).

Les disponibilités foncières situées en extension directe de l'enveloppe bâtie permettent la création de 6 logements collectifs, 8 logements individuels et 22 logements groupé pour une ouverture à l'urbanisation de 1,7 hectare nette (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	54 logements	35 logements	16 logements	3 logements	6 logements	3 hectares
Saint-Babel	57 logements	29 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,7 hectares

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser sur la commune de Aulhat-Flat

Avec la fusion des communes de Flat et d'Aulhat Saint Privat, le nouveau territoire communal dispose de nombreux hameaux. Les enveloppes bâties de la commune d'Aulhat-Flat se dessinent ainsi autour des principaux hameaux. La délimitation des enveloppes bâties de ce nouveau territoire a permis d'identifier plusieurs secteurs de densification qu'il a été nécessaire de pondérer (30%) afin de prendre en compte de la rétention foncière.



L'urbanisation des secteurs identifiés sur le hameau d'Aulhat permet la construction de 6 logements individuels.

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur la hameau d'Aulhat et des Mandonnets

Flat

Secteur n°1 : 1 767m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°2 : 1 437 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°3 : 2 393 m²
Potentiel : 5 logements individuels

Secteur n°4 : 1 405 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°5 : 1 457 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°6 : 1 209 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°7 : 1 885 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°8 : 1 470 m²
Potentiel : 1 logement individuel

L'urbanisation des secteurs identifiés sur le hameau de Flat permet la construction de 13 logements individuels.



Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur la hameau de Flat



Les Escures

Secteur n°1 : 1 436 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Aucune disponibilité foncière n'a été identifiée sur le hameau des Domes.

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur la hameau des Escures et des Domes

BILAN DES DISPONIBILITÉS AU SEIN DE L'ENVELOPPE BÂTIE

Les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie permettent la réalisation de 21 logements individuels.

Selon la rétention foncière sur la commune, la surface des secteurs a été pondérée. Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,4 hectare (après prise en compte de la de la rétention foncière).

Au vue des premiers résultats et afin de répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, il est nécessaire d'ouvrir des secteurs en extension.



Sur le hameau d'Aulhat, la commune a identifié deux secteurs en extension permettant de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements et de renforcer ce hameau.

Secteur n°1 : 14 942 (hors VRD)
Potentiel : 6 logements individuels (OAP)
12 logements groupés

Secteur n°2 : 2 123 m²
Potentiel : 3 logements groupés (OAP)

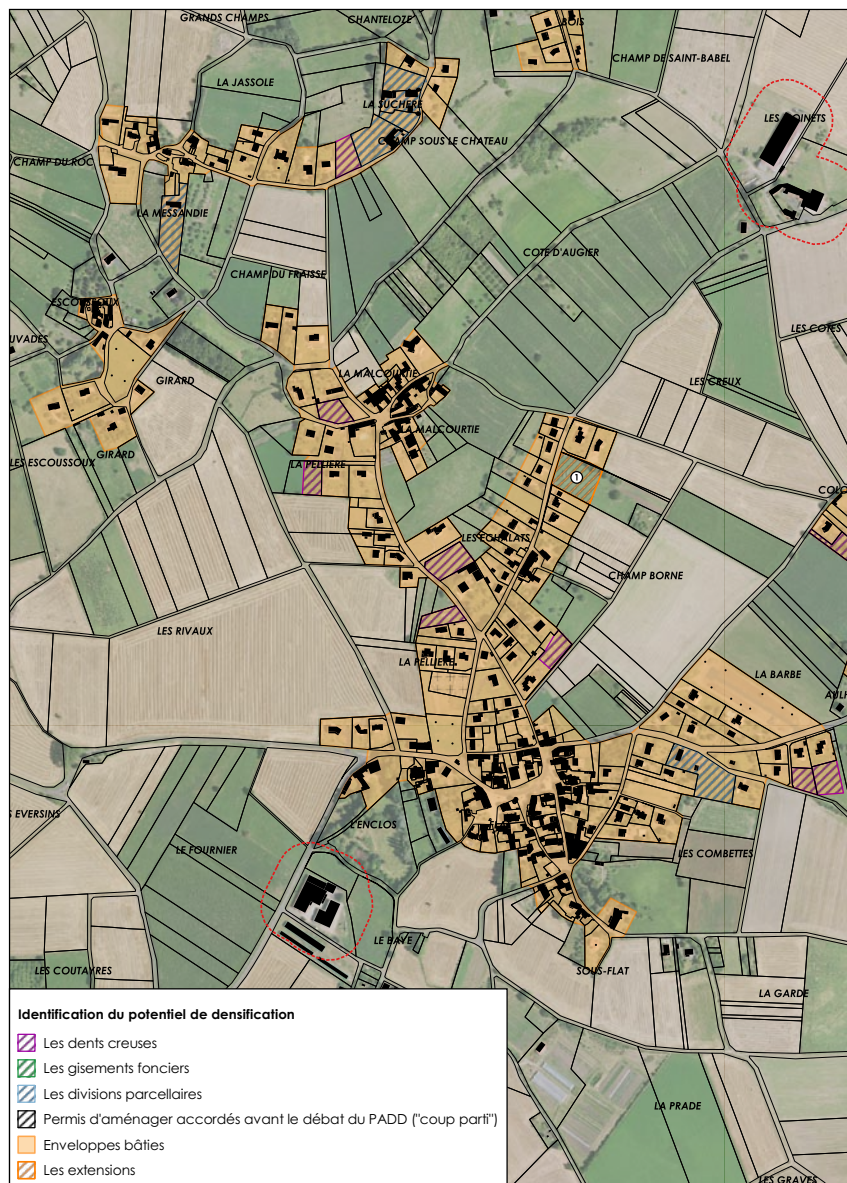
Secteur n°3 : 1 221 m²
Potentiel : 2 logements groupés (OAP)

Le secteur n°1 nécessite l'aménagement d'une voirie. Il a donc été nécessaire de pondérer sa superficie (30%).

Identification du potentiel de densification

- Les dents creuses
- Les gisements fonciers
- Les divisions parcellaires
- Permis d'aménager accordés avant le débat du PADD ("coup parti")
- Enveloppes bâties
- Les extensions

La délimitation de secteurs d'extension sur le hameau d'Aulhat



Sur le secteur de Flat, la commune a identifié un secteur en extension permettant de répondre aux objectifs de diversification de l'offre en logements.

Secteur n°1 : 3 749 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements individuels (OAP)

Ce secteur nécessite l'aménagement d'une voirie et a été pondéré (30%).

La délimitation de secteurs d'extension sur le hameau de Flat

BILAN DES DISPONIBILITÉS EN EXTENSION

Les disponibilités foncières situées en extension directe de l'enveloppe bâtie permettront la réalisation de 11 logements individuels et 16 logements groupés.

Deux secteurs nécessitent l'aménagement d'une voirie. Une pondération de leur surface à hauteur de 30% a été appliquée.

Selon la rétention foncière sur la commune, il a également été nécessaire d'appliquer sur les autres secteurs une pondération de 30% de sa surface.

Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,5 hectare (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

Synthèse du projet communal de la commune d'Aulhat-Flat

La densification de l'enveloppe bâtie constituée représente la création de 19 logements individuelles, pour une ouverture à l'urbanisation de 1,4 hectare nette (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

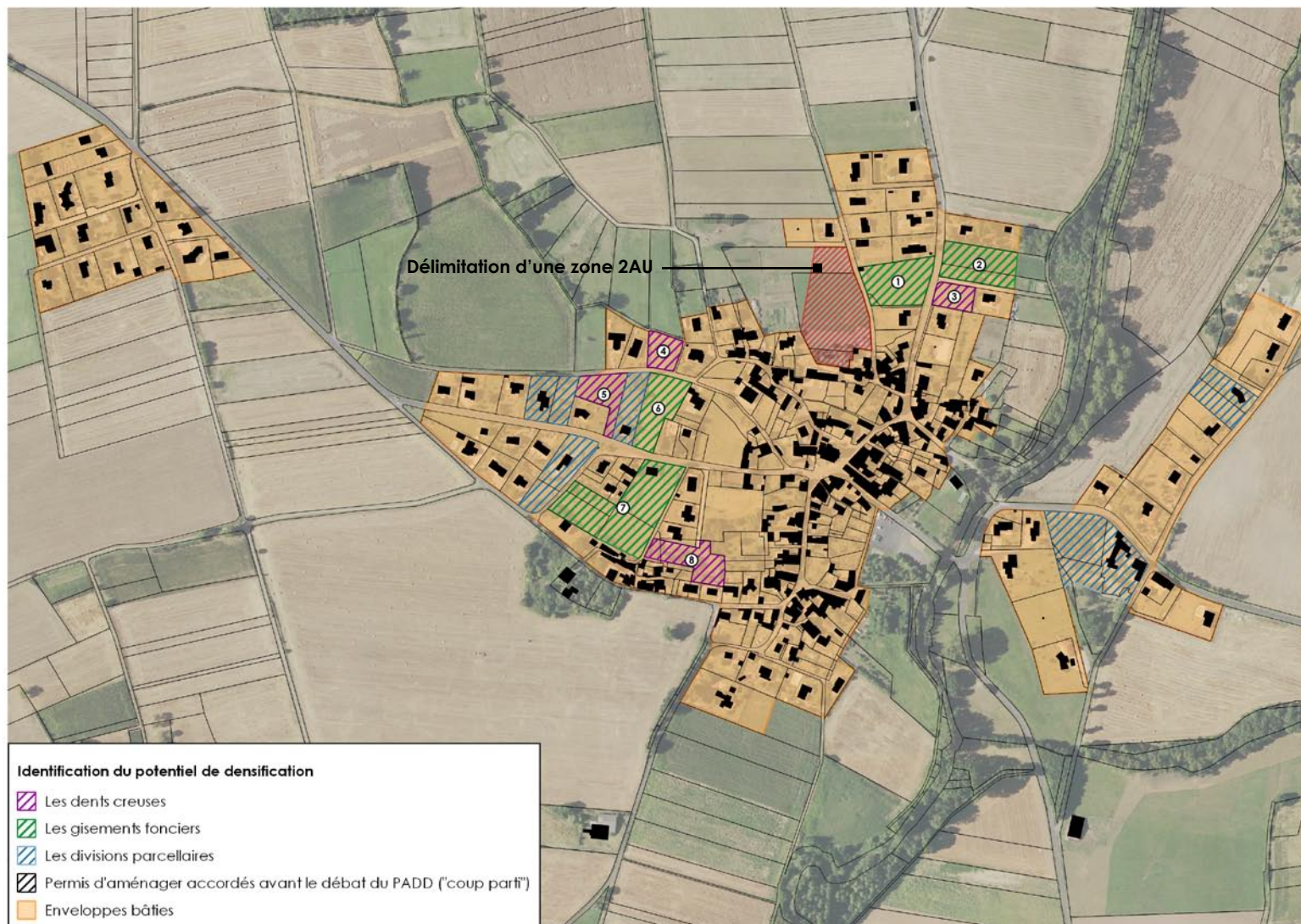
L'ouverture à l'urbanisation de secteurs en extension directe de l'enveloppe bâtie constituée permet la création de 11 logements individuels et 16 logements groupés pour une surface de 1,5 hectare nette (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	33 logements	22 logements	10 logements	2 logements	6 logements	3 hectares
Aulhat-Flat	48 logements	32 logements	16 logements	0 logement	0 logement	2,9 hectares

La délimitation des zones urbaines et à urbaniser sur la commune de Brenat

Les enveloppes bâties constituées de la commune de Brenat ont été dessinées autour du chef-lieu et des hameaux de Plagne, Dore, la Redonde et des Boissières. Suite à cette délimitation, plusieurs dents creuses, divisions parcellaires et gisements fonciers éventuels ont été identifiés. Selon la connaissance du terrain des élus, la rétention foncière de la commune est importante. Une pondération moyenne de 30% a été retenue.

Le Bourg



Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur le Bourg et les hameaux de Plagne et des Boissières

Secteur n°1 : 3 869 m² (hors VRD)
Potentiel : 5 logements individuels (OAP)

Secteur n°2 : 3 705 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements individuels (OAP)

Secteur n°3 : 1 315 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°4 : 1 471 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Secteur n°5 : 2 188 m²
Potentiel : 2 logements individuels

Secteur n°6 : 3 341 m² (hors VRD)
Potentiel : 4 logements groupés (OAP)
2 logements individuels

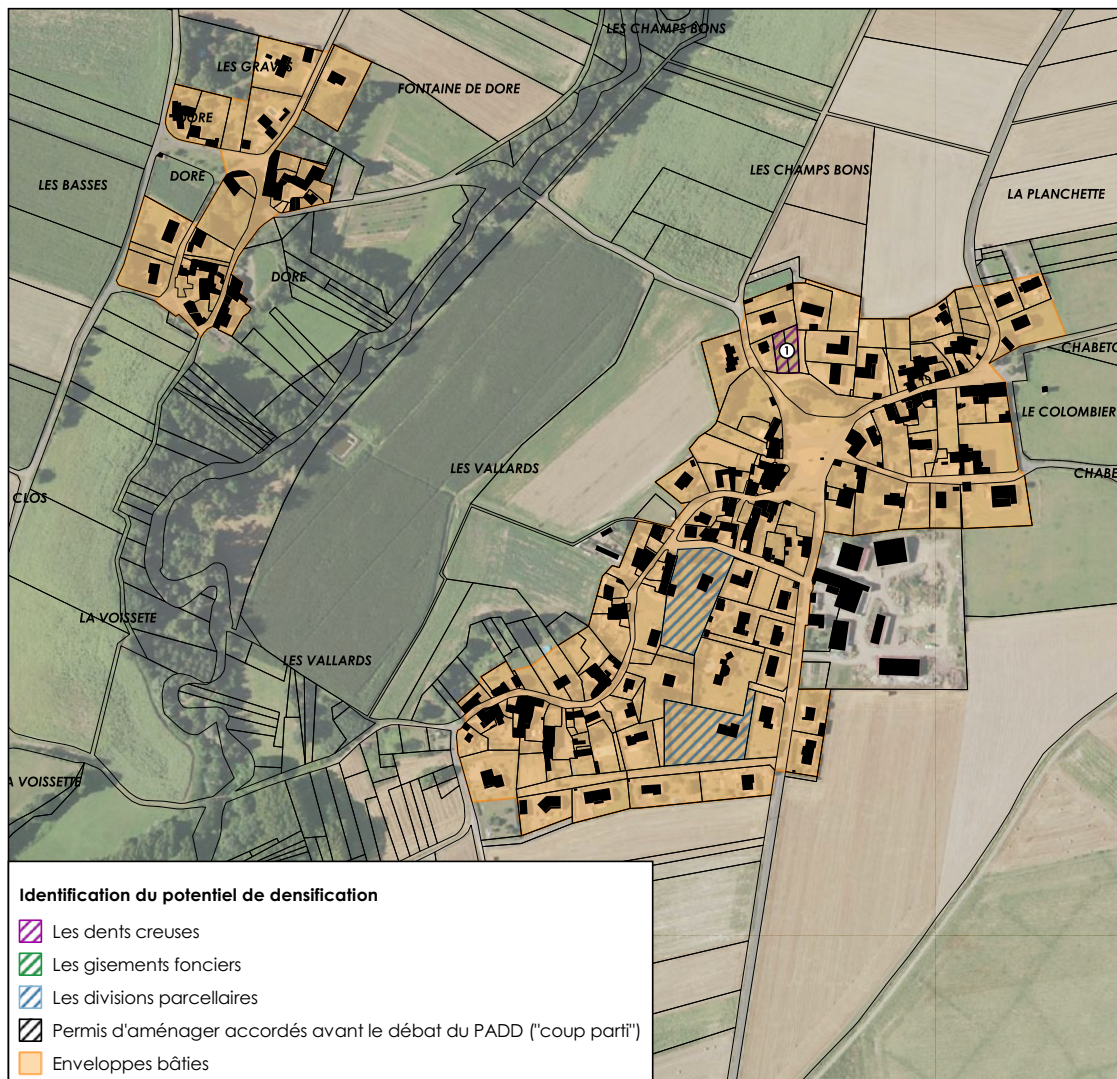
Secteur n°7 : 8 484 m² (hors VRD)
Potentiel : 8 logements groupés (OAP)
3 logements individuels
> Secteur de mixité sociale : 4 logements

Secteur n°8 : 2 786 m²
Potentiel : 2 logements

Aucune disponibilité foncière n'a été identifiée sur les hameaux des Boissières et de Plagne.

La densification des secteurs identifiés sur le bourg permet la construction de 17 logements individuels et 12 logements groupés

Les secteurs n°1, n°2, n°6 et n°7 nécessitent l'aménagement de voirie. Il a donc été appliqué une pondération de leurs superficies (30%).



La Redonde

Secteur n°1 : 708 m²
Potentiel : 1 logement individuel

Aucune disponibilité foncière n'a été identifiée sur le hameau de Dore.

Délimitation de l'enveloppe bâtie et identification du potentiel de densification sur les hameaux de Dore et de la Redonde

Synthèse du projet de la commune de Brenat

L'urbanisation des secteurs identifiés au sein de l'enveloppe bâtie permet la construction de 21 logements individuels et 12 logements groupés. La commune a souhaité réaliser en priorité la construction de logements groupés plutôt que de logements collectifs. Le potentiel de densification identifié au sein de l'enveloppe bâtie constituée correspond aux besoins de la commune. Il n'a donc pas été nécessaire d'ouvrir en extension de nouveaux secteurs.

Les secteurs n°1, n°2, n°6 et n°7 du bourg nécessitent l'aménagement de voiries. Il a donc été nécessaire de pondérer leurs superficies (30%). Selon la rétention foncière sur la commune, il a été appliqué sur tous les autres secteurs une pondération de 30% des surfaces. Ainsi, il est possible de retenir une surface nette de 1,9 hectare (après prise en compte de la VRD et de la rétention foncière).

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectare

* Le cas particulier de la zone 2AU (8 400 m²)

La zone 1AU située derrière la Mairie doit faire l'objet d'une étude zone humide. En fonction des conclusions de cette étude, le secteur pourrait ne plus être constructible. Afin que la commune de Brenat puisse répondre à ses objectifs de production et de diversification de logements, une zone 2AU a été inscrite dans le PLUi. Elle reprend en partie le périmètre d'une ancienne zone NA située en continuité directe avec l'existant.

Son ouverture est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLUi et est dépendante du résultat de l'étude zone humide. C'est pourquoi, ce secteur ne fait pas l'objet d'une OAP et sa superficie n'a pas été prise en compte.

Zoom sur les divisions parcellaires

Afin de respecter les dispositions de la loi ALUR, l'étude de densification des enveloppes bâties constituées s'est également intéressée sur l'identification du potentiel constructible par division parcellaire.

Pour rappel, les élus ont défini une division parcellaire comme le détachement d'une unité foncière de plus de 2 500 m² et/ou présentant une configuration du terrain intéressante, permettant d'accueillir une ou plusieurs constructions.

11 terrains ont été identifiés sur la commune d'Orbeil, 7 sur la commune de Brenat, 8 sur la commune d'Aulhat-Flat, 15 sur la commune de Saint-Babel et 7 sur la commune de Saint-Yvoine.

L'urbanisation par division parcellaire est un phénomène difficile à quantifier. Au regard des tendances passées, il est possible d'estimer que chaque division foncière permettrait la réalisation d'une maison individuelle, ce qui correspond sur le territoire à la création de 48 logements.

En s'appuyant sur l'analyse des permis de construire des 10 dernières années qui n'a pas mis en avant ce phénomène, les élus ont fait le choix de retenir seulement 20% de ce potentiel soit la construction d'une dizaine de logements.

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	72 logements	18 logements	25 logements	29 logements	21 logements	2,2 hectares
Orbeil	74 logements	24 logements	20 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares
Objectifs du SCOT	141 logements	92 logements	42 logements	8 logements	16 logements	8 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Saint-Babel	57 logements	29 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,7 hectares
Aulhat-Flat	48 logements	32 logements	16 logements	0 logement	0 logement	2,9 hectares
Communes périurbaines sous influence Clermontoise	127 logements	81 logements	50 logements	6 logements	14 logements	9,3 hectares
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectares
TOTAL						
Objectifs du SCOT	249 logements	134 logements	79 logements	39 logements	41 logements	12,2 hectares
PLUi	244 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	136 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	82 logements	36 logements	36 logements	13,8 hectares

Suite à la délimitation des nouvelles enveloppes bâties et de leurs extensions éventuelles, les différentes zones du PLUi présentées précédemment ont été définies. Ainsi on retrouve au sein des enveloppes bâties :

- des **zones UD** qui correspondent aux centres anciens des bourgs
- des **zones UG** qui correspondent aux extensions urbaines des centres anciens
- des **zones UH** qui correspondent aux hameaux anciens de petites tailles présentant des caractéristiques se rapprochant de la zone UD
- des **zones UI** qui correspondent aux secteurs d'activités des communes d'Orbeil et de Saint-Yvoine
- des **zones 1AU** qui sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
- des **zones 2AU** qui sont des secteurs constituant des réserves pour les communes de Brenat, Saint-Babel et Orbeil et qui sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à long terme suite à une modification ou une révision du PLUi

2.2.2 - La délimitation des zones A et N

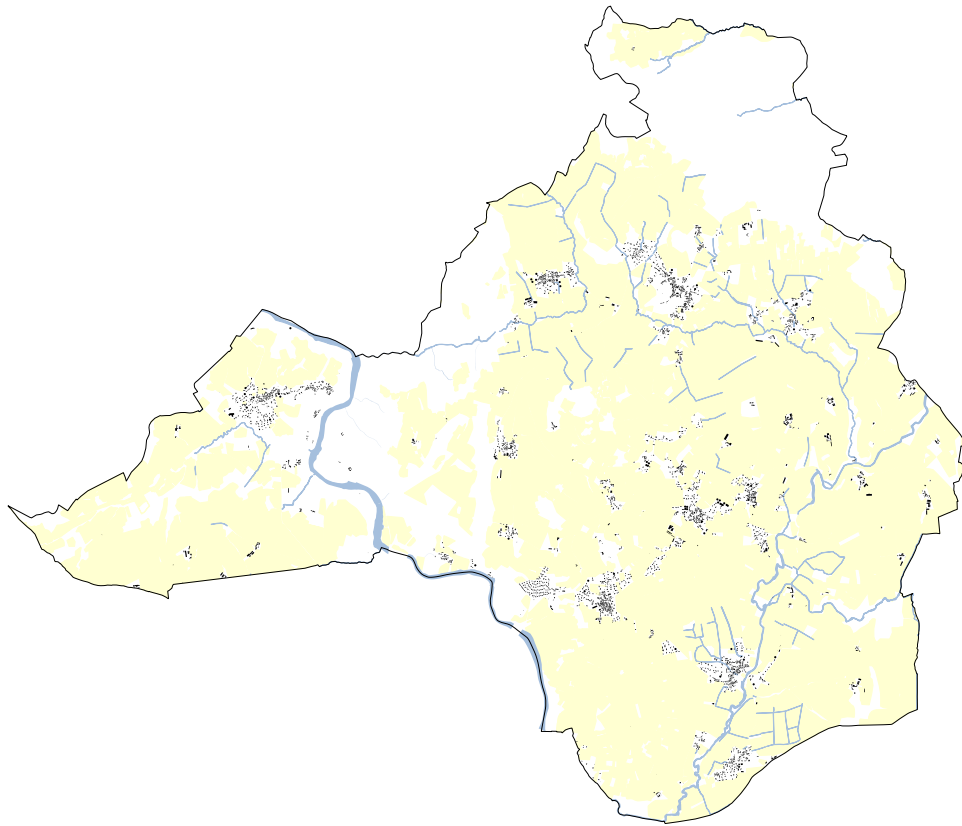
La délimitation des zones A et N est le résultat :

- 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 ...)

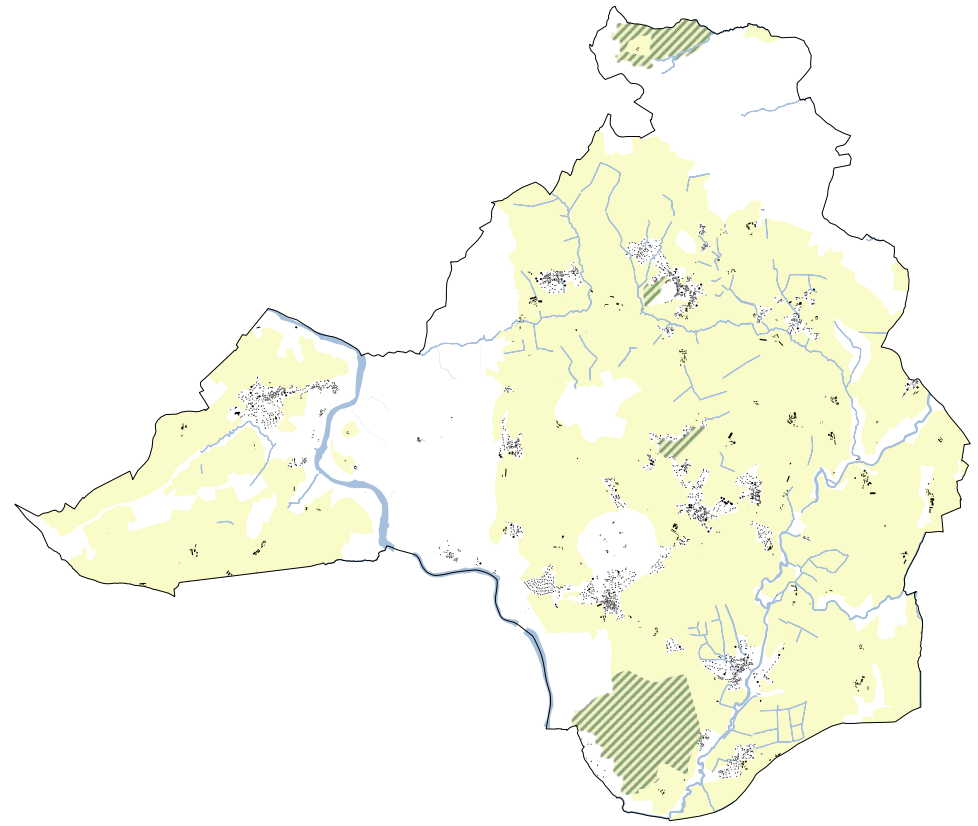
Ainsi les zones agricoles A correspondent aux principales parcelles inscrites au registre parcellaire graphique. Elles comprennent également les principales fermes et bâtiments agricoles et englobent quelques constructions isolées non liées à des exploitations agricoles. En plus du registre parcellaire graphique, la délimitation des zones agricoles A s'appuie sur les rencontres agricoles qui ont été réalisées dans le cadre du diagnostic et sur le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire. Les principaux secteurs à enjeux environnementaux situés dans des espaces à dominante agricole ont été classés en zone A.

Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Agglo Pays d'Issoire

- *Tous les espaces ayant ou pouvant avoir une vocation agricole (et seulement ces espaces) doivent être délimités et protégés par un zonage adapté dans les documents d'urbanisme locaux, conformément aux dispositions du code rural.*
- *Les espaces agricoles à enjeux doivent être traduits dans les documents d'urbanisme et préservés par un zonage adapté.*
- *Ces espaces ne doivent pas être ouverts à l'urbanisation. Toutefois, pour les communes dont le développement en continuité de l'urbanisation des villages ou la création de nouveaux bâtiments agricoles induit nécessairement une consommation d'espace agricole à enjeu, alors des zones de taille limitée pourront être délimitées par les documents d'urbanisme au sein desquels les constructions en continuité des zones urbanisées seront autorisées. Cette dérogation est soumise à :
 - un diagnostic agricole détaillé des secteurs concernés,
 - une justification précise de l'impossibilité d'urbaniser sur d'autres secteurs de moindre enjeu,
 - la mise en oeuvre de mesures compensatoires limitant l'impact sur le tissu économique agricole.*
- *Lors des extensions urbaines, les voies d'accès aux parcelles agricoles seront repérées et préservées (ou reconstituées le cas échéant).*
- *Les jardins (jardins ouvriers, jardins familiaux, ...) doivent être préservés au sein des documents d'urbanisme pour leur rôle social, économique et environnemental. Ces jardins doivent (dans le cas des nouveaux) être localisés préférentiellement à proximité des transports collectifs et des quartiers d'habitat social.*



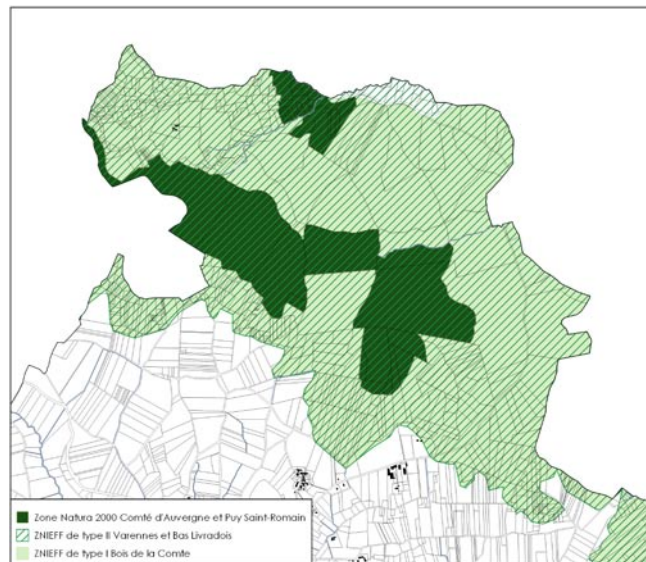
Le Registre Parcellaire Graphique 2017



Les zones agricoles A du PLUi

On retrouve dans la zone agricole un sous-secteur Ap situé sur la commune de Saint-Babel. Il s'agit d'un secteur agricole à protéger pour des raisons d'ordre écologique.

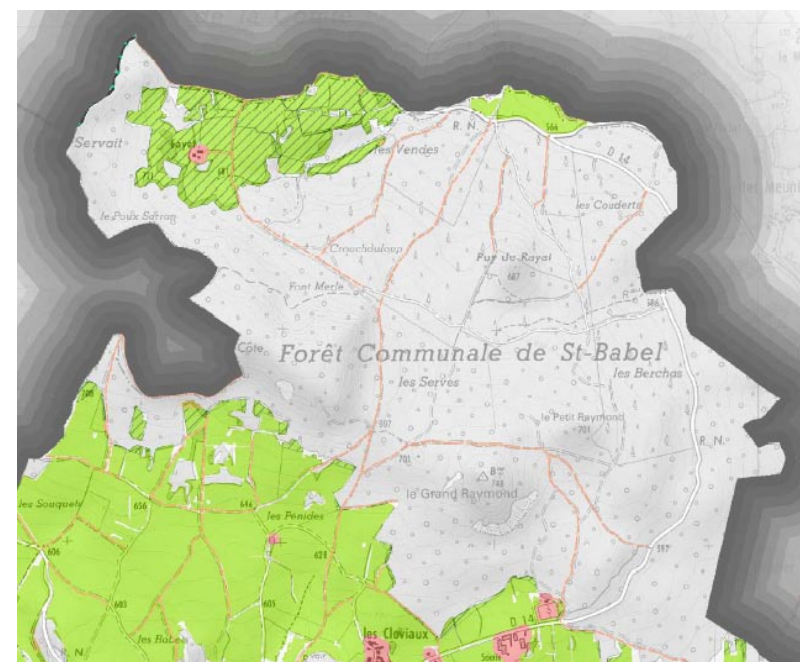
Ce secteur est identifié par le SCOT comme un espace agricole support de la dynamique des productions, mais également comme un espace agricole particulièrement sensible. On y retrouve la ZNIEFF de type II Varennes et Bas Livradois qui englobe la ZNIEFF de type I Bois de la Comte, et la zone Natura 2000 Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain.



Les périmètres naturalistes sur la zone Ap de Saint-Babel



La zone Ap du PLUi



Délimitation et classification des espaces agricoles

- Espaces agricoles supports de la dynamique des productions
- ▨ Espaces agricoles particulièrement sensibles (réservoirs de biodiversité, zones humides et périmètres de protection des captages AEP)
- ▨ Espaces agricoles les plus menacés d'abandon (pente supérieure à 30 %)
- AOC cotes Auvergne

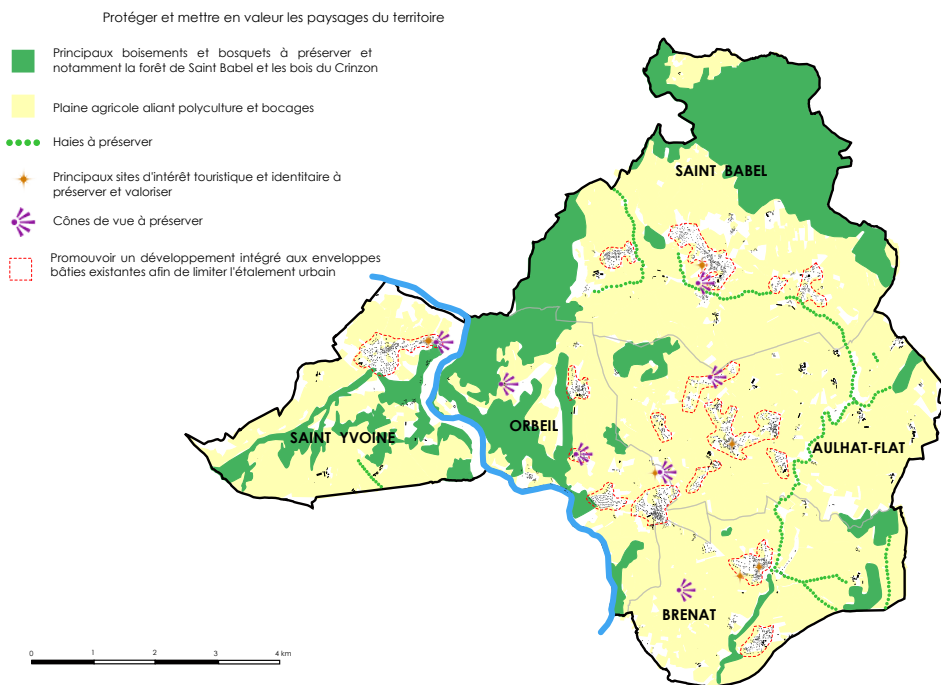
Localisation des principaux enjeux

- Tâche urbaine
- Tâche urbaine supplémentaire entre 2004 et 2014
- zone vulnérable aux nitrates
- Pisciculture
- Eoliennes en service
- Captage AEP
- ★ Captage AEP classé Grenelle
- ◆ Point de prélèvement en eau brute
- Canaux d'irrigation
- Sentier inscrit au PDIPR
- Sentiers et chemins

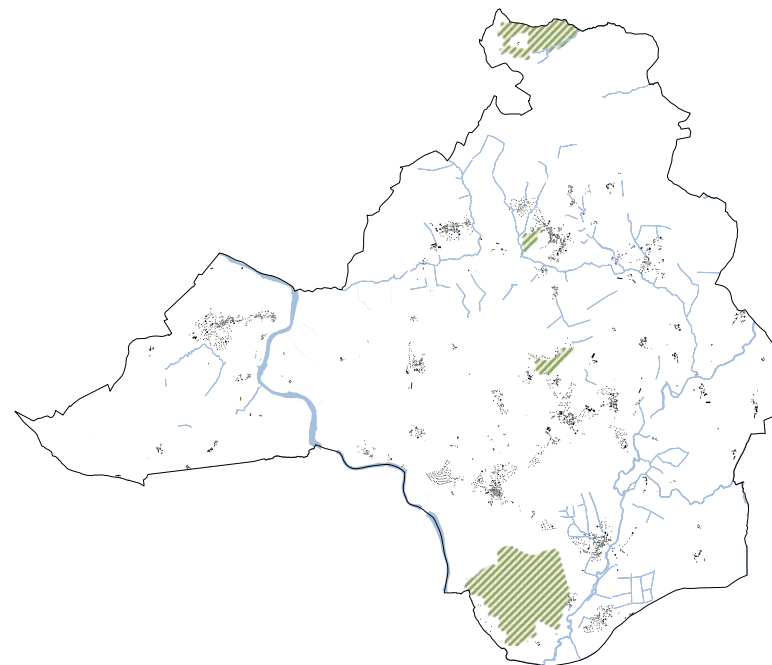
Délimitation des espaces agricoles, évolution de la tâche urbaine et localisation des principaux enjeux

Source : SCOT Agglo Pays Issoire

En cohérence avec les objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les communes du territoire souhaitent protéger et mettre en valeur leur paysage. Plusieurs cônes de vue ont ainsi été identifiés dans le PADD. Afin de tenir compte de ces enjeux paysagers, la zone Ap a été élargie à la commune d'Aulhat-Flat, au niveau du hameau de la Messandie, à la commune de Saint-Babel afin de protéger les vues sur le château de l'horloge et à la commune d'Orbeil afin de préserver les vues de l'ancien prieuré et le site de l'ancien château. Les autres cônes de vue ont été classés en zone Naturelle N.



Les cônes de vue identifiés dans le PADD



Les zones Ap du PLUi

On retrouve dans la zone agricole A plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL).

Selon l'article L151-13 « le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ».

Ces STECAL doivent permettre le développement d'activités situées dans un environnement à dominante agricole.



STECAL ALa à vocation de tourisme sur la commune de Brenat



La zone ALa correspond à un château situé sur la commune de Brenat. Le propriétaire projette depuis plusieurs années de développer des activités touristiques. Il a notamment pour projet de créer une extension des cuisines actuelles.

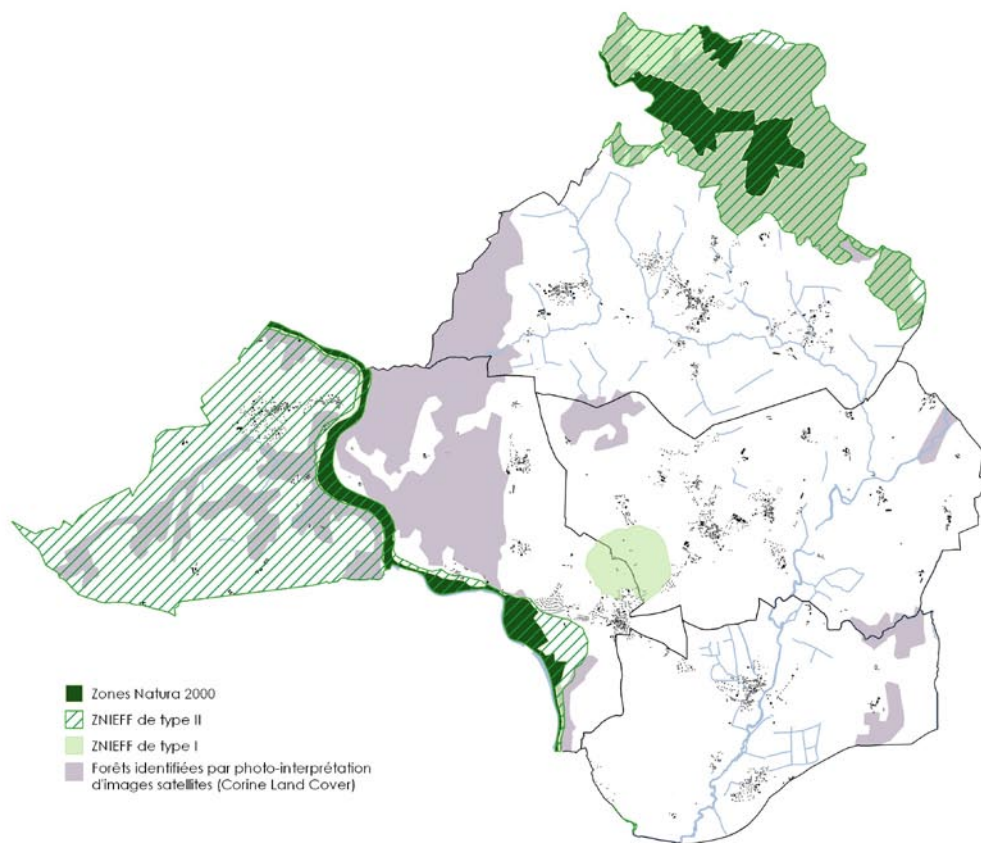


STECAL AEa à vocation d'activité économique (plombier) sur la commune de Saint-Babel

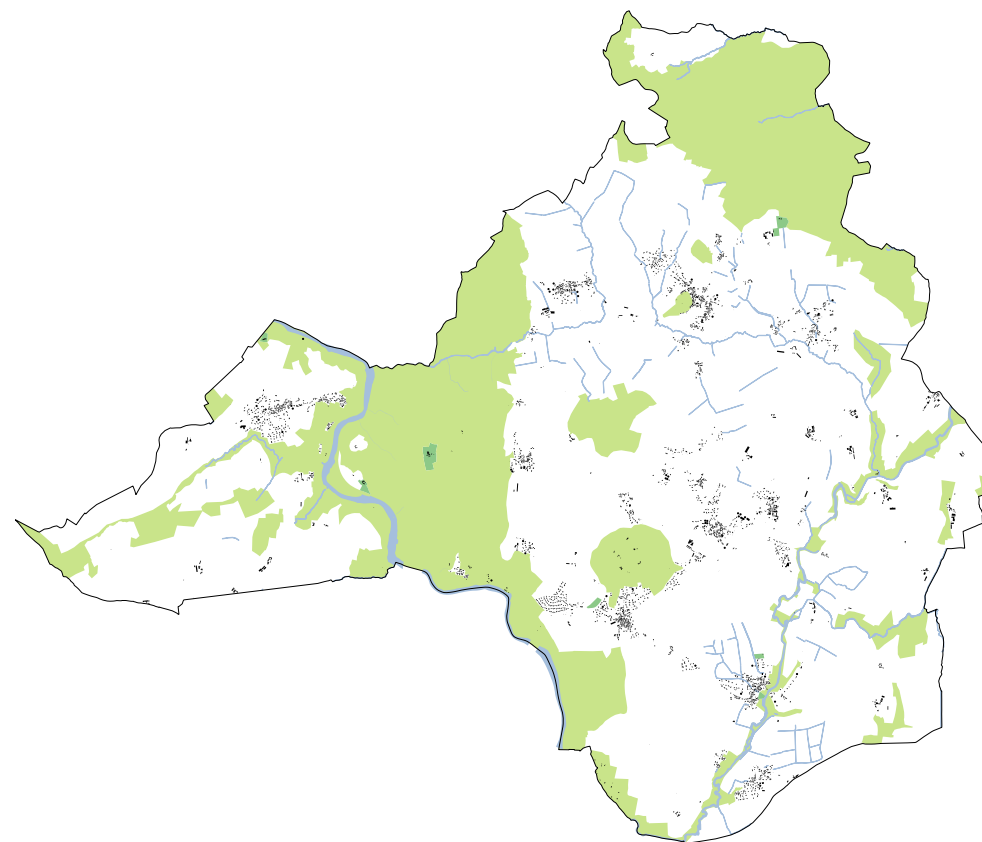


La zone AEa correspond à l'activité d'un plombier. Le STECAL a pour but de permettre la création d'un atelier.

En ce qui concerne les zones naturelles, l'ensemble des espaces boisés des communes ont été classés en zone N, de même que les principaux secteurs à enjeux environnementaux situés dans des espaces à dominante naturelle.

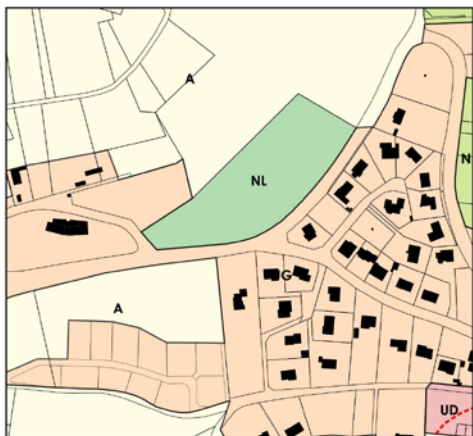


Les secteurs à enjeux environnementaux et les principaux espaces de forêts

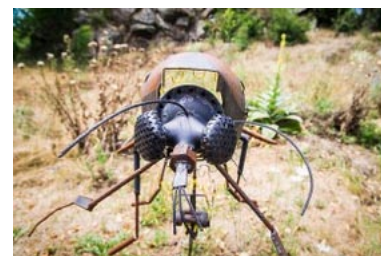


Les zones agricoles N du PLU

On retrouve dans la zone naturelle plusieurs sous-secteur NL qui correspondent aux espaces de loisirs des communes (aires de jeux, terrains de sport ...).



Le secteur de loisirs sur la commune d'Orbeil



**Le domaine de Vort sur la commune d'Orbeil
(Le Jardin des Senteurs)**

Photos : www.jardindevort.fr



Les secteurs de loisirs sur la commune de Saint-Babel



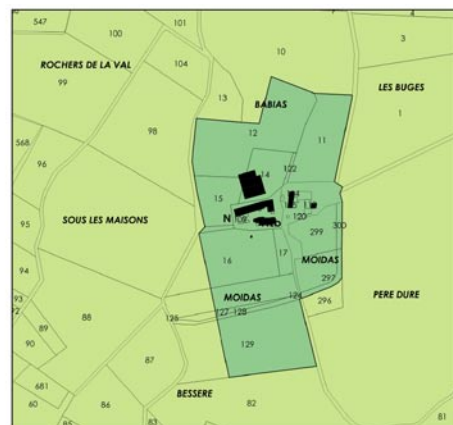
Les secteurs de loisirs sur la commune de Brenat

Comme pour la zone agricole A, on retrouve dans la zone naturelle N plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité Limité (STECAL).

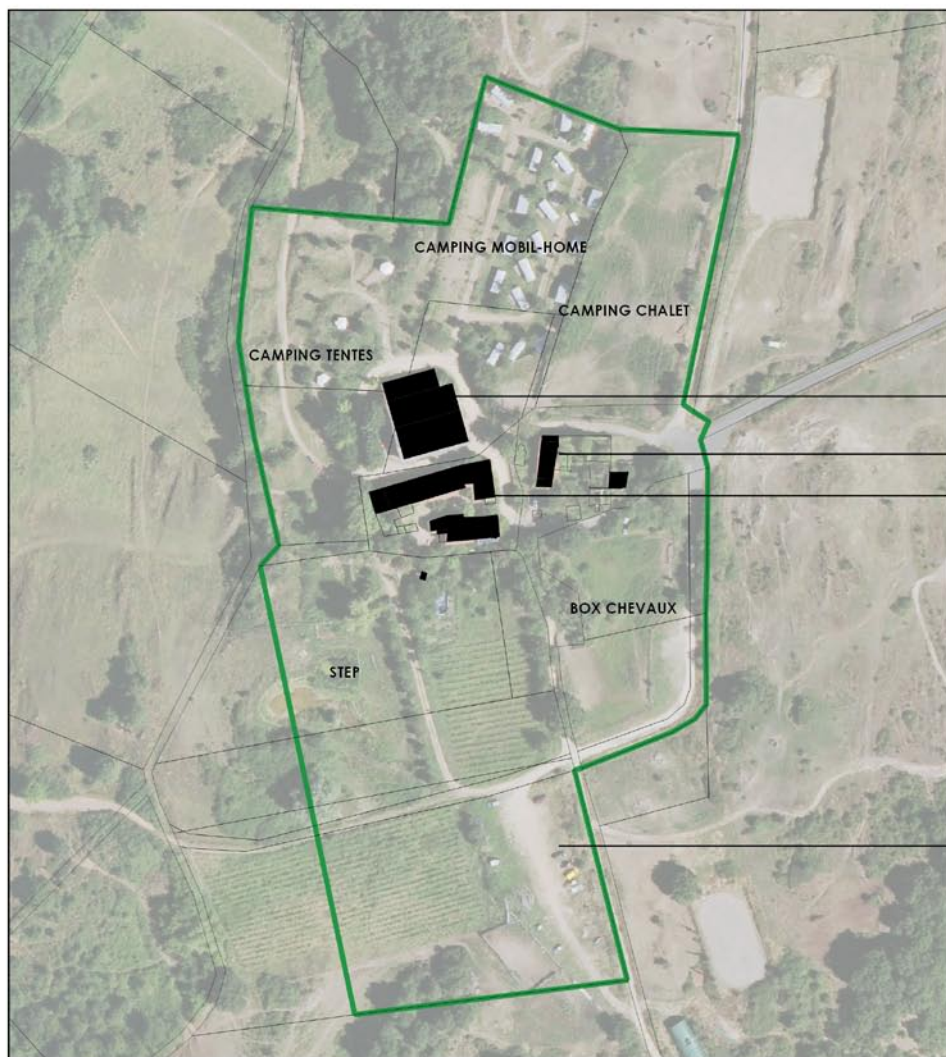


Photos : domaine de la Tour de Rochefort

STECAL NLa à vocation de loisirs sur la commune de Saint-Yvoine
(extension du bâtiment existant)



STECAL NLb à vocation de loisirs sur la commune d'Orbeil «Crapa Hutte»



ÉCURIES, MANEGE, STOCKAGE

RUINES : Projet de création d'une nouvelle salle pour les séminaires

SALLES, BUREAUX, BUVERIE

Un permis de construire accordé pour un bâtiment supplémentaire

Un permis de construire complémentaire pour la création d'une sellerie



Futur zone de chalets

Création de 8 à 10 chalets d'une superficie de 35 à 70 m².



Création d'une nouvelle salle pour les séminaires



Station d'épuration

2-3 Les principales évolutions réglementaires entre les POS/Cartes communales et le PLUi

L'élaboration du PLUi repose sur deux évolutions majeures par rapport aux Plans d'Occupation des Sols et Cartes Communales.

2.3.1 - Les évolutions concernant la toponymie des zones

La première évolution concerne la toponymie des zones.

Le passage en PLUi implique une nouvelle nomenclature commune à tout le territoire et un nouveau découpage en quatre grands types de zones :

- les zones urbanisées (UD, UG, UH et UI)
- les zones à urbaniser (1AU et 2AU)
- les zones agricoles (A)
- les zones naturelles (N)

Jusqu'alors, les communes d'Orbeil, Brenat, Saint-Yvoine et Flat disposaient de Plans d'Occupation des Sols qui divisés le territoire en plusieurs zones :

- les zones urbanisées (UD, UG, UL, UI ...)
- les zones à urbaniser (NA)
- les zones agricoles (NC)
- les zones naturelles (ND)

Il a donc été nécessaire de faire évoluer la toponymie de ces zones et principalement des zones A Urbaniser, Agricoles et Naturelles afin de correspondre aux nouvelles zones du PLUi. A l'inverse, les zones UD, UG et UI ont été conservées. Seules leurs délimitations ont pu évoluer par rapport aux précédents documents d'urbanisme.

Les Plans d'Occupation des Sols identifiaient également des zones NB qui correspondaient à des « zones desservies partiellement par des équipements qu'ils n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle les constructions ont déjà été édifiées ». Ces zones ont disparu de la nomenclature du PLUi. Selon leur urbanisation, leur localisation et leur environnement ces dernières ont été intégrées aux zones Urbaines ou aux zones Agricoles/Naturelles du PLUi.

En ce qui concerne les Cartes Communales de Flat et de Saint-Babel, ces dernières identifiées deux grands types de zones : les zones constructibles (C) et les zones non constructibles ou naturelles (N). Cette nomenclature a totalement disparu du PLUi. Les zones constructibles (C) correspondent aujourd'hui aux zones Urbaines et A Urbaniser alors que les zones naturelles (N) correspondent aux zones Agricoles ou aux zones Naturelles selon les caractéristiques et l'occupation du sol et sous-sol.

Evolution de la toponymie des zones	
Zones des Plan d'Occupation des Sols	Zones du PLUi
Zone UD	Zone UD
Zone UI	Zone UI
Zone UG	Zone UG
Zone NB	Cette zone a été supprimée
Zone NA	Zone AU
Zone NC	Zone A
Zone ND	Zone N

Evolution de la toponymie des zones	
Zones des Cartes Communales	Zones du PLUi
Zone constructibles C	Zone UD
	Zone UI
	Zone UG
	Zone AU
Zone naturelle N	Zone A
	Zone N

2.3.2 - Les évolutions concernant la délimitation et les surfaces des zones

La deuxième évolution concerne la délimitation et les surfaces des zones.

Comme présentée précédemment, la définition des zones s'est appuyée sur la nouvelle délimitation des enveloppes urbaines constituées afin d'introduire les nouvelles dispositions liées au contexte territoriale et aux évolutions réglementaires.

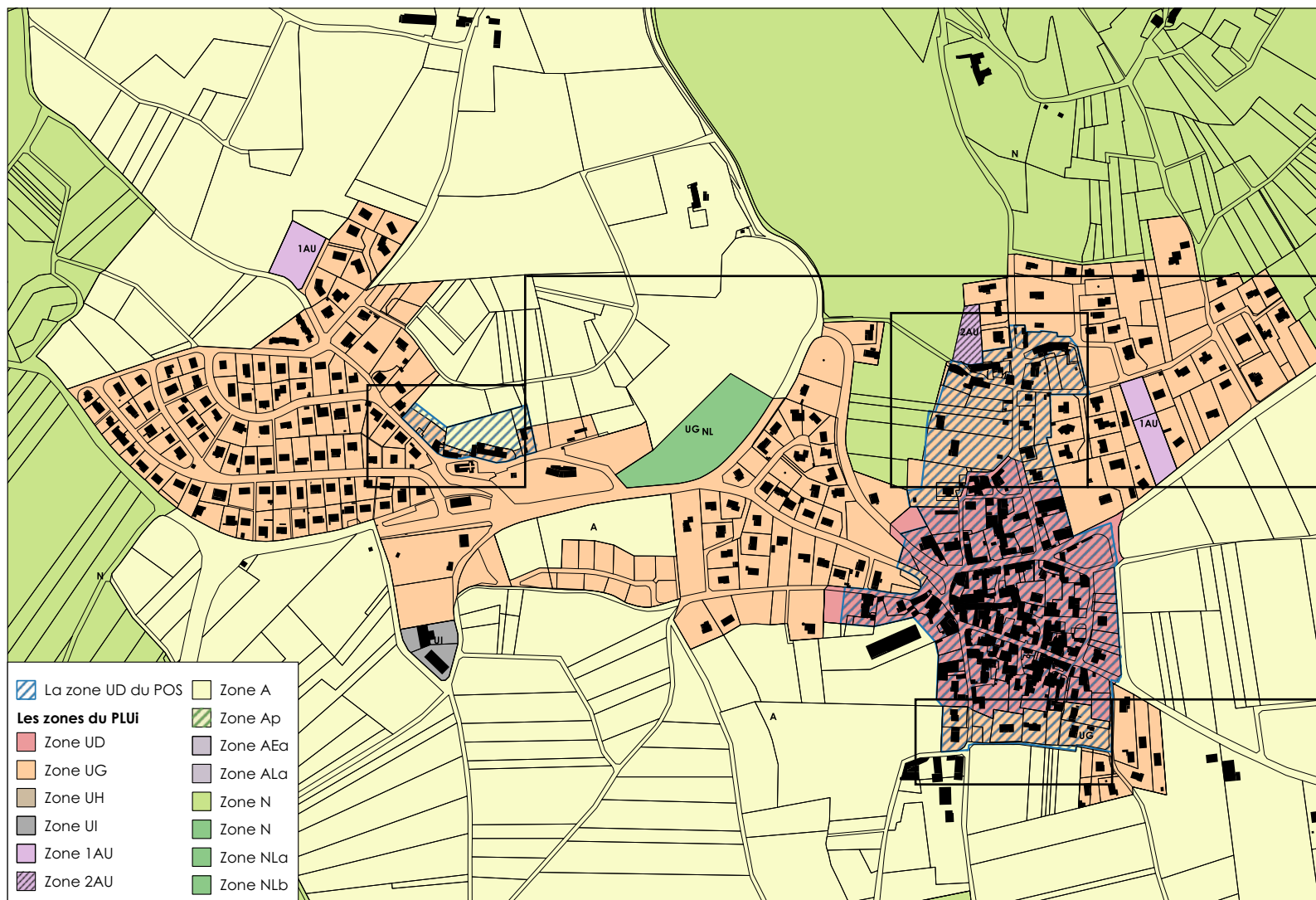
D'une manière générale, l'ensemble des zones Urbaines et A Urbaniser des Plans d'Occupation des Sols ou des zones constructibles des Cartes Communales ont été revues afin de réduire les disponibilités foncières alors jugées trop importantes au regard des nouvelles dispositions réglementaires et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les évolutions POS/PLUi sur la commune d'Orbeil

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Orbeil comprenait plusieurs zones urbaines dont la toponymie a été conservée : la zone UD, la zone UG et la zone UI. Ces trois zones se retrouvent dans le PLUi. En revanche, leur délimitation a évolué afin de tenir compte du contexte territorial et réglementaire. Les zones A Urbaniser (NA) ont été re-délimiter afin de tenir compte des besoins futurs de la commune.

Les évolutions de la zone UD sur le bourg et le Chauffour

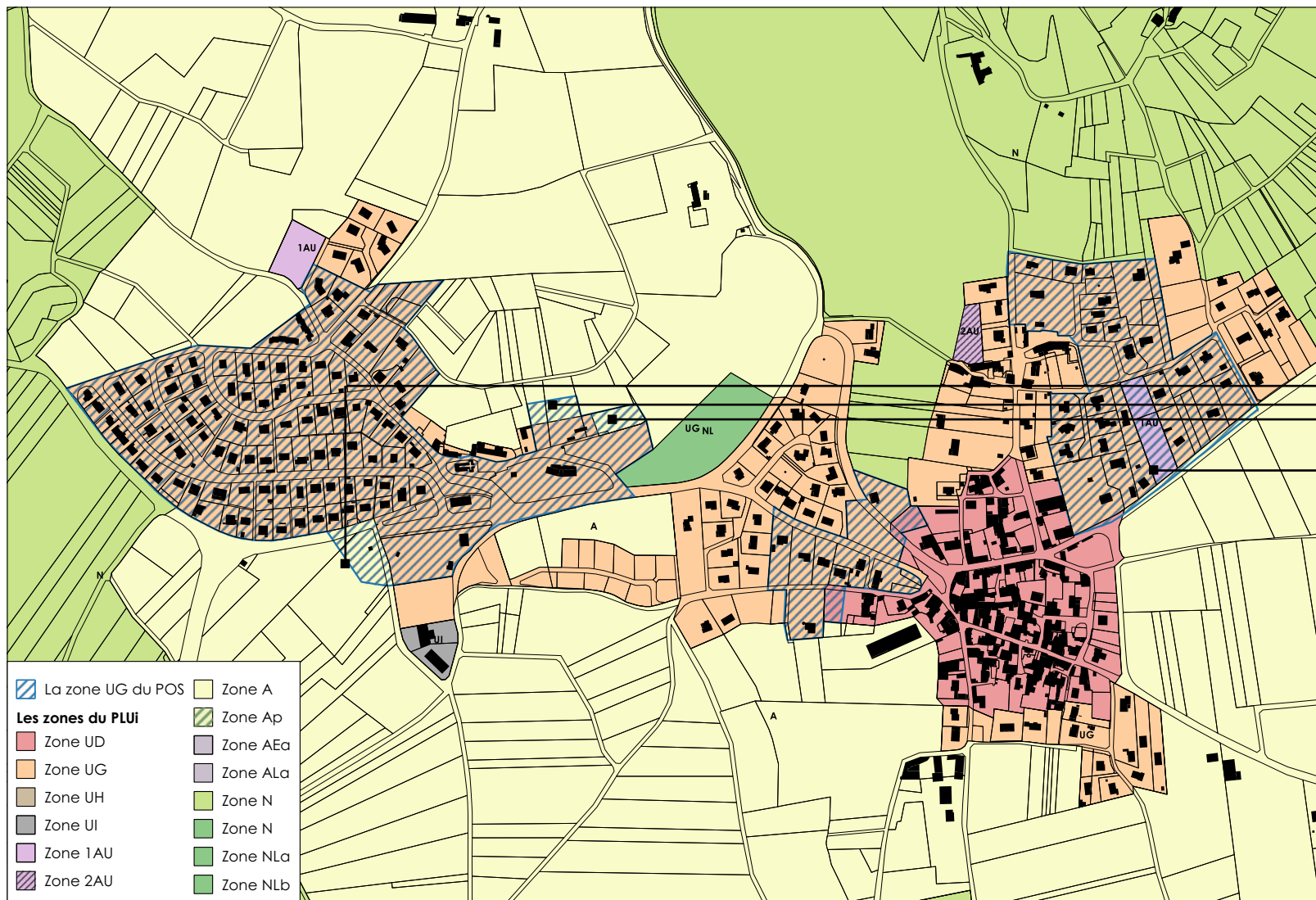
Les évolutions de la zone UD reposent essentiellement sur la prise en compte de l'organisation du bâti.



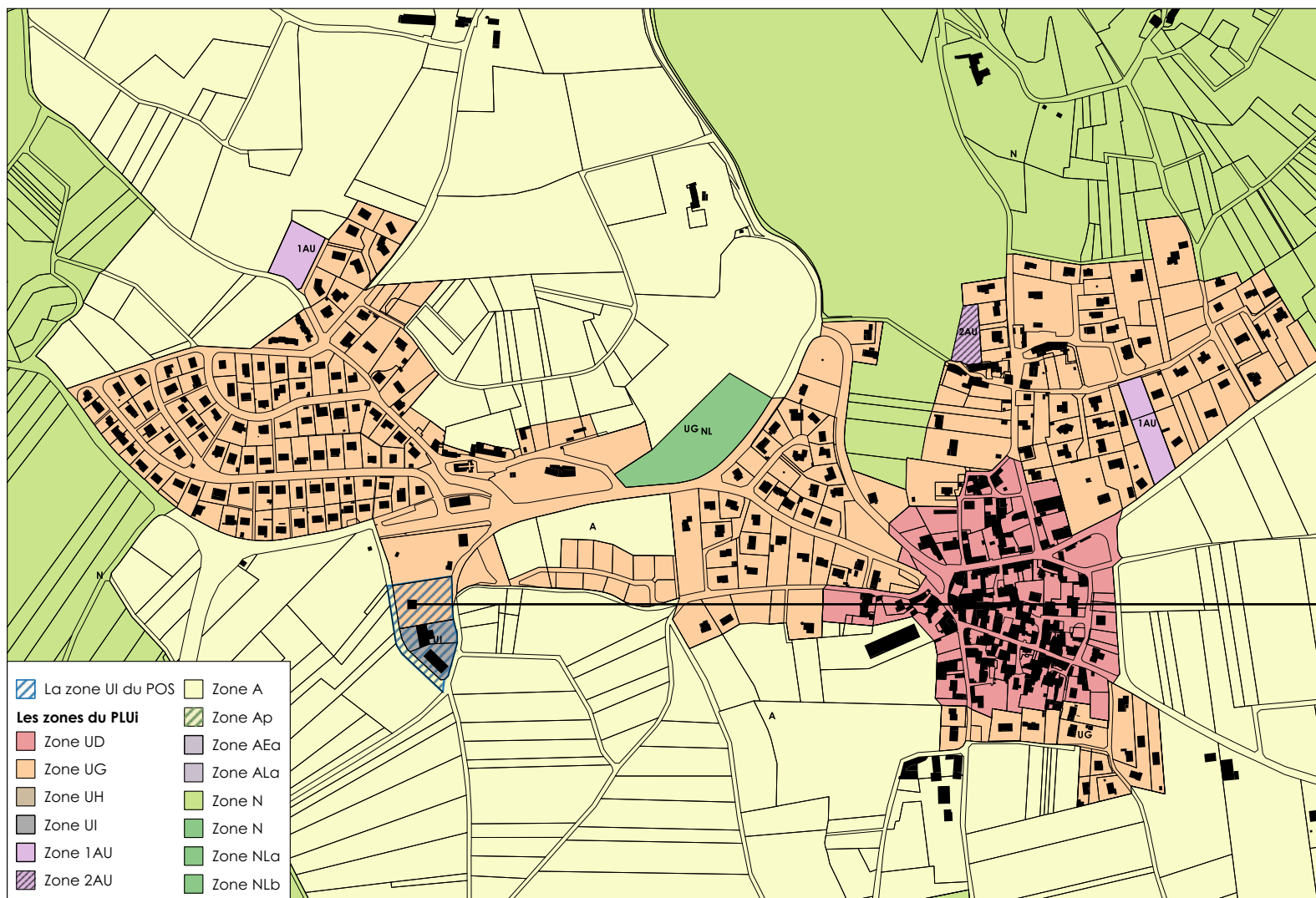
Les équipements publics situés dans le bourg et classés en zone UD dans le POS ont été classés en zone UG dans le PLUi, dans une cohérence d'ensemble, afin de les intégrer au tissu bâti alentour et d'éviter la création de micro zonage. Dans ce secteur, la zone urbaine a été délimitée au plus près du bâti existant.

Les deux secteurs ci-contre ont été déclassés de la zone UD et intégrés à la zone UG. L'implantation du bâti en milieu de parcelle et la faible densité correspond davantage à la définition de la zone UG qu'à la définition de la zone UD.

Les évolutions de la zone UG sur le bourg et le Chauffour



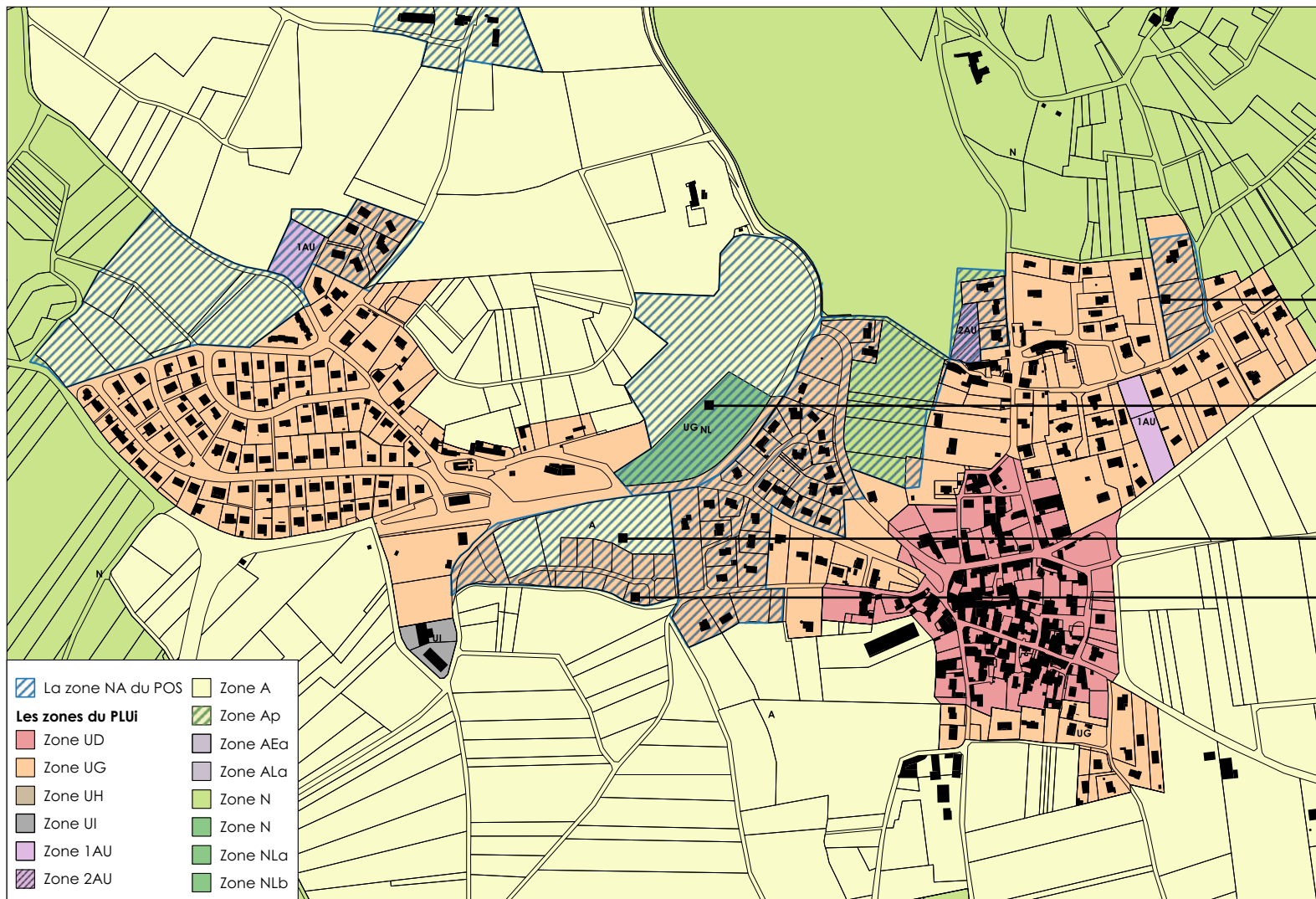
Les évolutions de la zone UI sur le bourg et le Chauffour



La délimitation de la zone UI a été revue. La parcelle Nord a été intégrée à la zone UG afin de réaliser des équipements communaux (crèche) et non des équipements à vocation d'activités économiques.

Les évolutions de la zone NA sur le bourg et le Chauffour

D'importantes zones d'urbanisation futures étaient inscrites dans le Plan d'Occupation du Sol de la commune d'Orbeil. Afin de tenir compte des besoins futurs de la commune, plusieurs hectares non construits ont été rendus à la zone Agricole ou à la zone Naturelle en fonction de l'occupation du sol. En revanche, les secteurs urbanisés ont été intégrés à la zone UG.



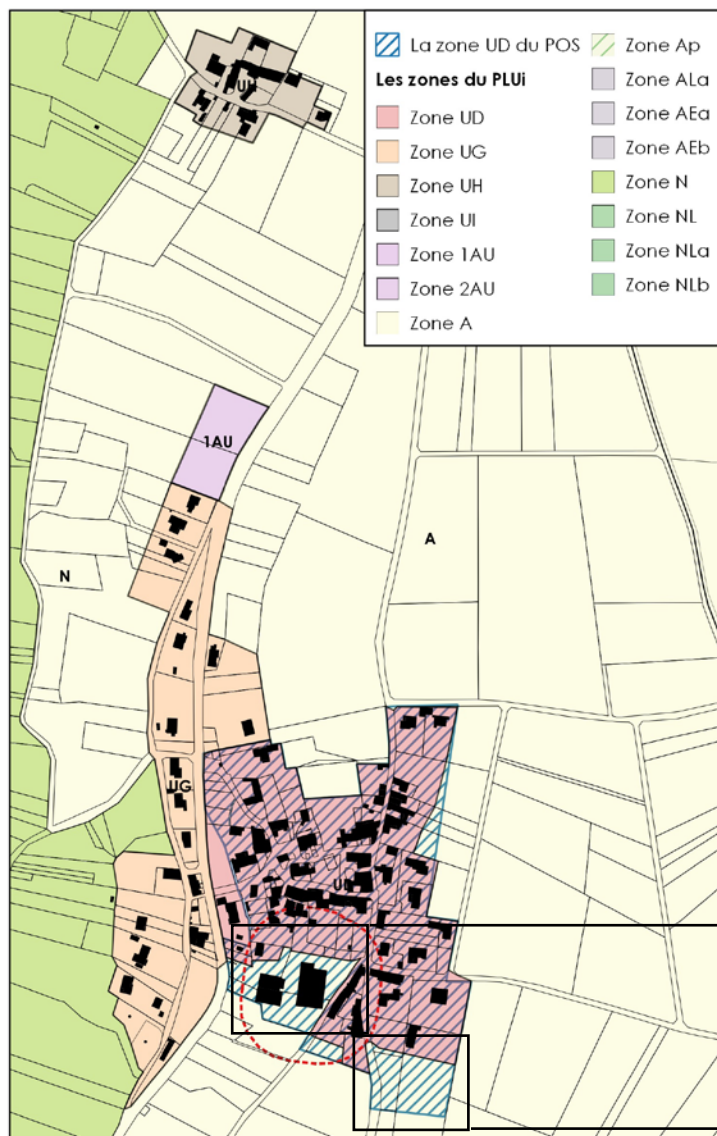
Ce secteur est actuellement occupé par des vignes. Afin de ne pas créer une enclave agricole, ce secteur fait l'objet d'une trame «terrain cultivé protégé» au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Aucune construction n'est autorisée.

On retrouve sur ce secteur les équipements de loisirs de la commune. Ce site a donc été classé en zone NL.

On retrouve sur ce secteur des fouilles archéologiques. Inconstructible, ce secteur a donc été inscrit en zone Agricole afin d'interdire toute nouvelle construction.

Ce secteur fait l'objet d'un permis d'aménager avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les parcelles, qui doivent accueillir principalement des maisons individuelles, ont donc été intégrées à la zone UG.

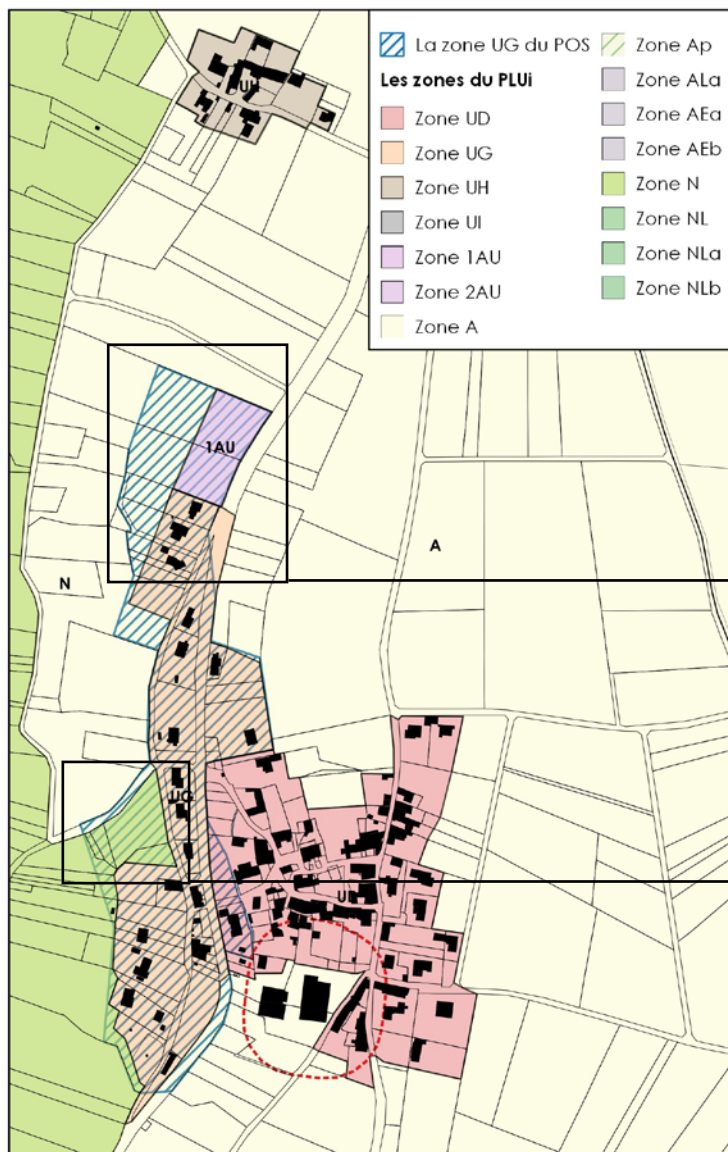
Les évolutions de la zone UD sur le hameau de Naves



Les bâtiments identifiés ci-contre correspondent à des bâtiments agricoles. Ce secteur a donc été classé en zone Agricole. Ils font par ailleurs l'objet de périmètre de réciprocité.

Ce secteur, situé en extension de l'enveloppe bâtie constituée a été déclassé de la zone Urbaine UD et classé en zone Agricole.

Les évolutions de la zone UG sur le hameau de Naves



L'ensemble du secteur identifié ci-contre fait l'objet d'une PVR (Participation pour Voirie et Réseaux). Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque secteur prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques. Trois constructions ont déjà été édifiées. Dans leur prolongement, la commune a souhaité inscrire une zone A Urbaniser (1AU). La partie la plus à l'Ouest a été rendue à l'agriculture.

Ce secteur, situé en extension de l'enveloppe bâtie constituée et boisé a été déclassé de la zone urbaine UG et classé en zone Naturelle.

La carte de zonage du PLU de la commune de L'Isle-sur-Loire est présentée ci-dessous. Elle illustre les zones d'urbanisme (UD, UG, UH, UI, 1AU, 2AU, A) et les zones naturelles (N, NL, NLb). Une zone NCA du POS est également indiquée. Une zone rouge est délimitée dans la partie inférieure de la commune.

Les zones du PLU

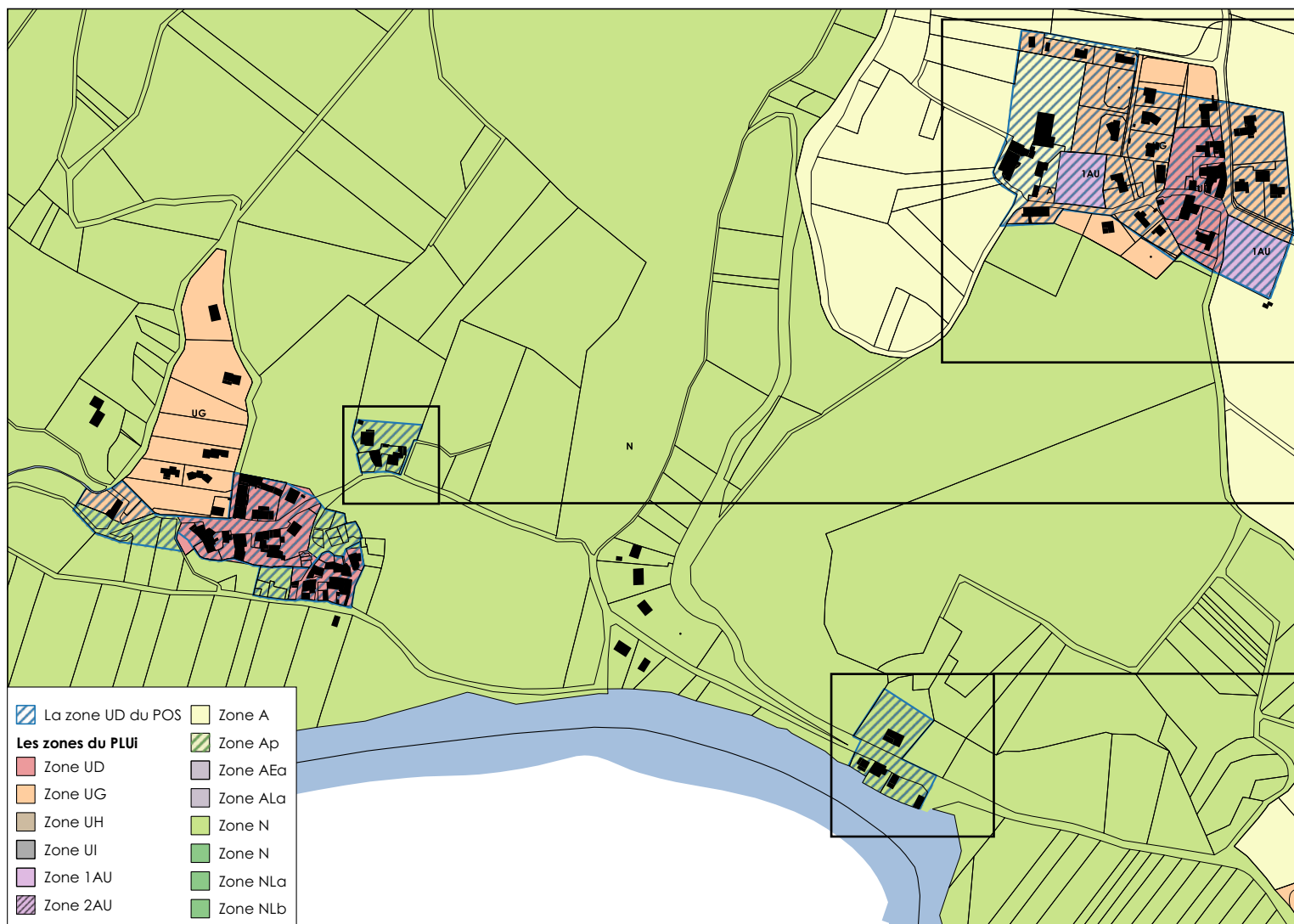
- La zone NCA du POS
- Zone UD
- Zone UG
- Zone UH
- Zone UI
- Zone 1AU
- Zone 2AU
- Zone A
- Zone Ap
- Zone ALa
- Zone AEa
- Zone AEb
- Zone N
- Zone NL
- Zone NLa
- Zone NLb

Ce hameau ne dispose plus aujourd'hui de bâtiments agricoles. L'implantation (historique) des constructions se rapproche de l'architecture de la zone UD. Ce secteur a donc été classé en zone UH. La délimitation de cette zone suit au plus près l'enveloppe bâtie constituée. La parcelle non bâtie située à l'Ouest du hameau a quant à elle été classée en zone Agricole.



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

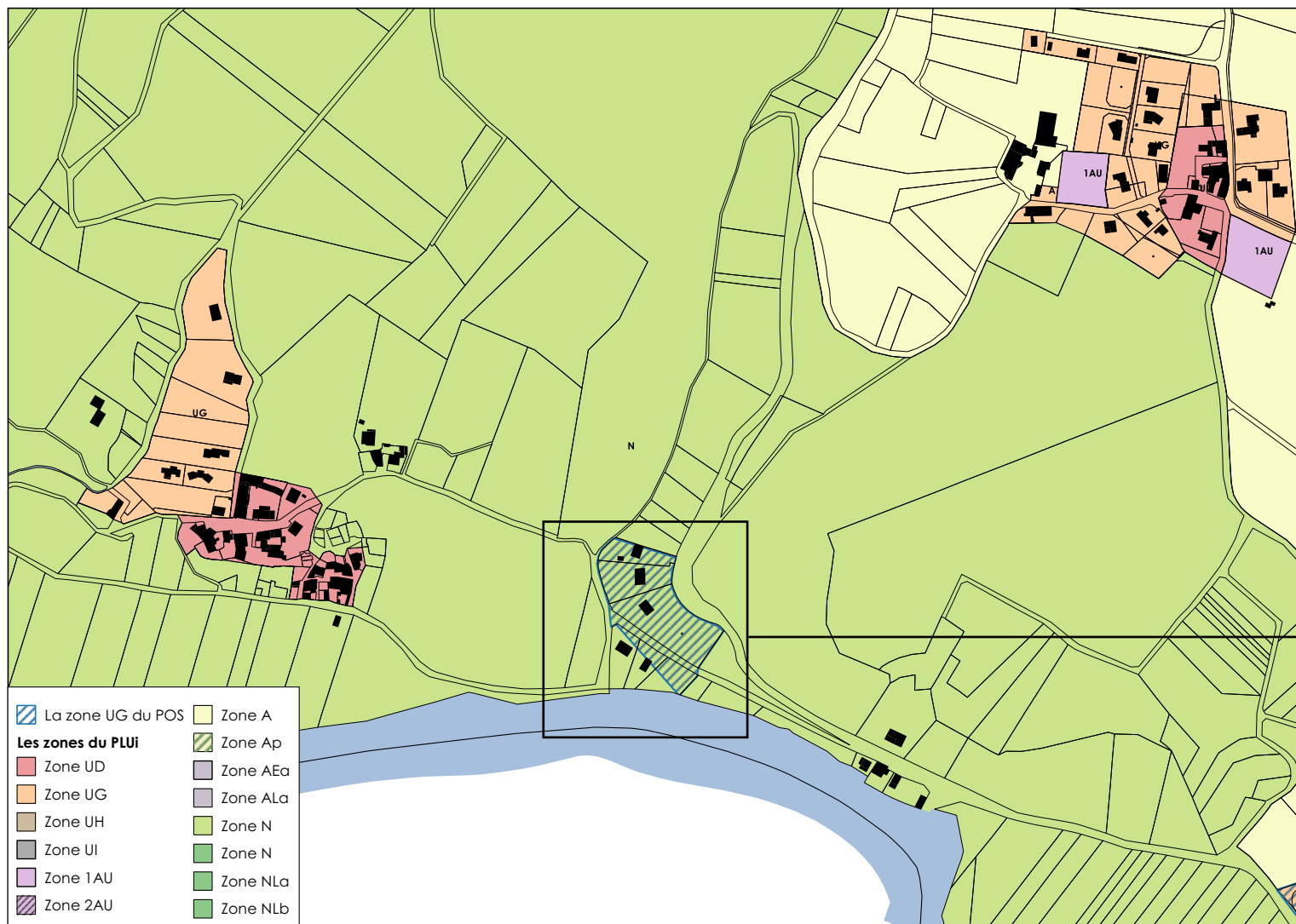
Les évolutions de la zone UD sur les hameaux de Beauregard et de Perthus



Le zonage du hameau de Beauregard a été entièrement revu. Le PLUi identifie une zone UD centrée autour du bâti ancien implanté à l'alignement de la voie. On retrouve également une zone UG autour des espaces pavillonnaires bâtis. La ferme située à l'Ouest du hameau a été intégrée à la zone Agricole. Afin de répondre à ses objectifs de développement, la commune a identifié deux zones A Urbaniser (1AU) (la zone la plus à l'Est est une propriété communale). L'urbanisation de ces deux zones permettra de renforcer le hameau.

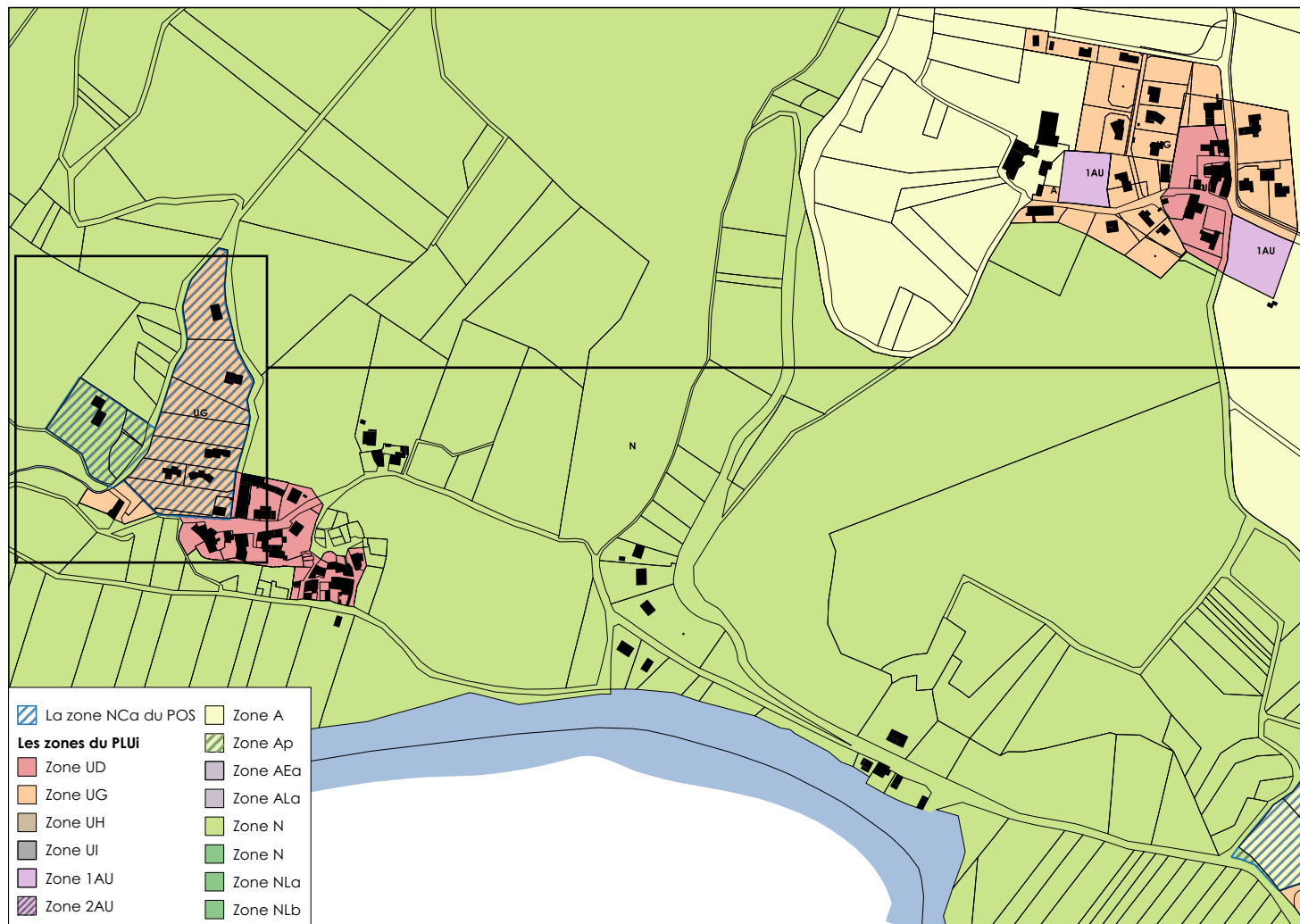
Ces groupements bâtis de moindre importance représentent des écarts dans l'espace naturel de la commune. Contrairement au Plan d'Occupation des Sols, ils ont donc été classés en zone Naturelle. Ce zonage permet d'interdire toute nouvelle habitation tout en permettant au bâti existant d'évoluer (annexes, extensions).

Les évolutions de la zone UG sur les hameaux de Beauregard et de Perthus



Ce groupement bâti de moindre importance s'apparente à de l'habitat pavillonnaire diffus. Il ne présente pas les caractéristiques d'une zone Urbaine. Contrairement au Plan d'Occupation des Sols, il a donc été classé en zone Naturelle.

Les évolutions de la zone NCa sur les hameaux de Beauregard et de Perthus



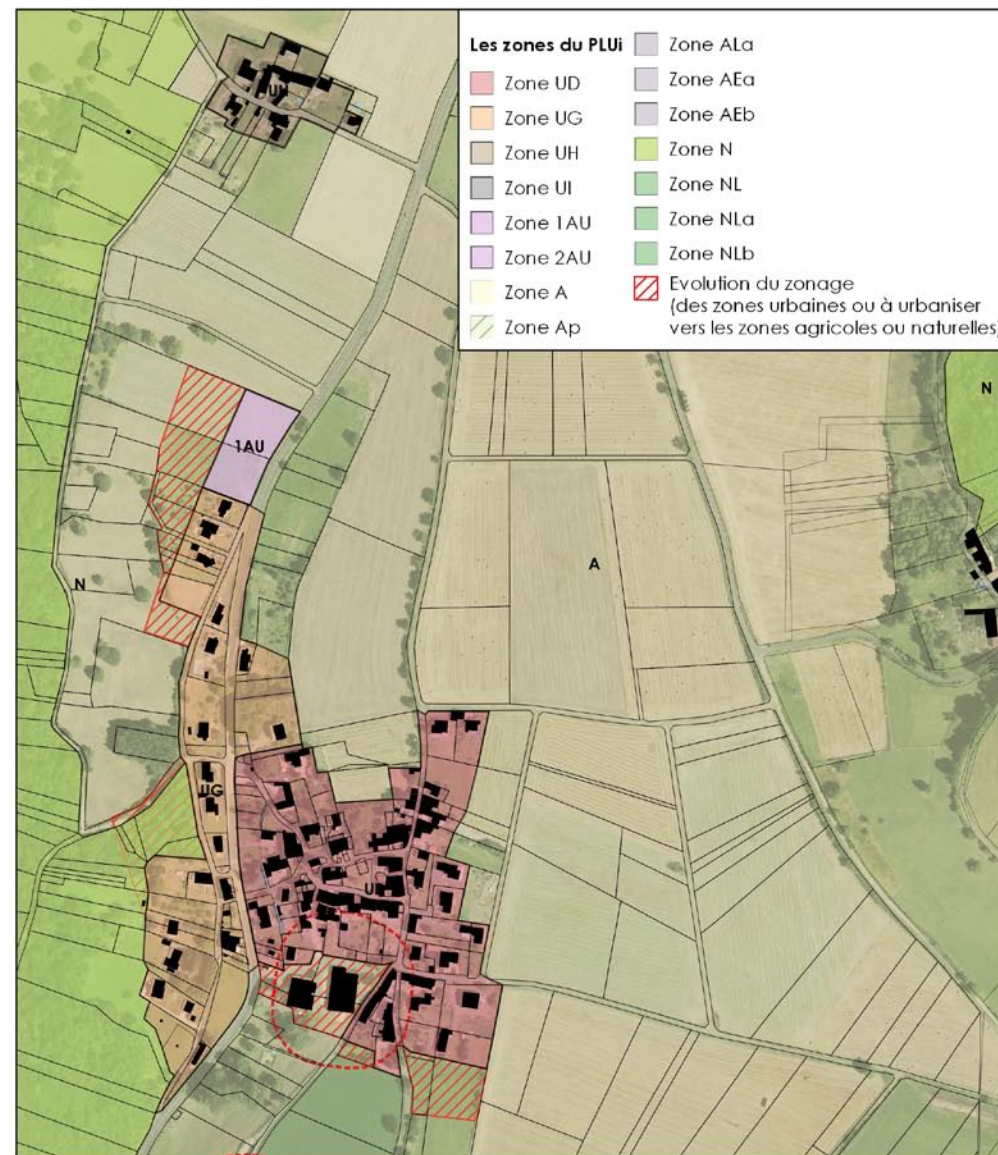
Comme sur le hameau de Naves, le Plan d'Occupation des Sols identifiait une zone NCa. Ce hameau ne dispose plus aujourd'hui de bâtiments agricoles. L'implantation des constructions se rapproche de l'architecture de la zone UG (extension pavillonnaire). Ce secteur a donc été classé en zone UG. La limite à cette enveloppe s'appuie sur le chemin du Petit Bois et plusieurs haies. Ainsi, la construction située tout à fait à l'Ouest représente un écart dans l'espace naturel de la commune. C'est pourquoi cette parcelle a été classée en zone Naturelle.



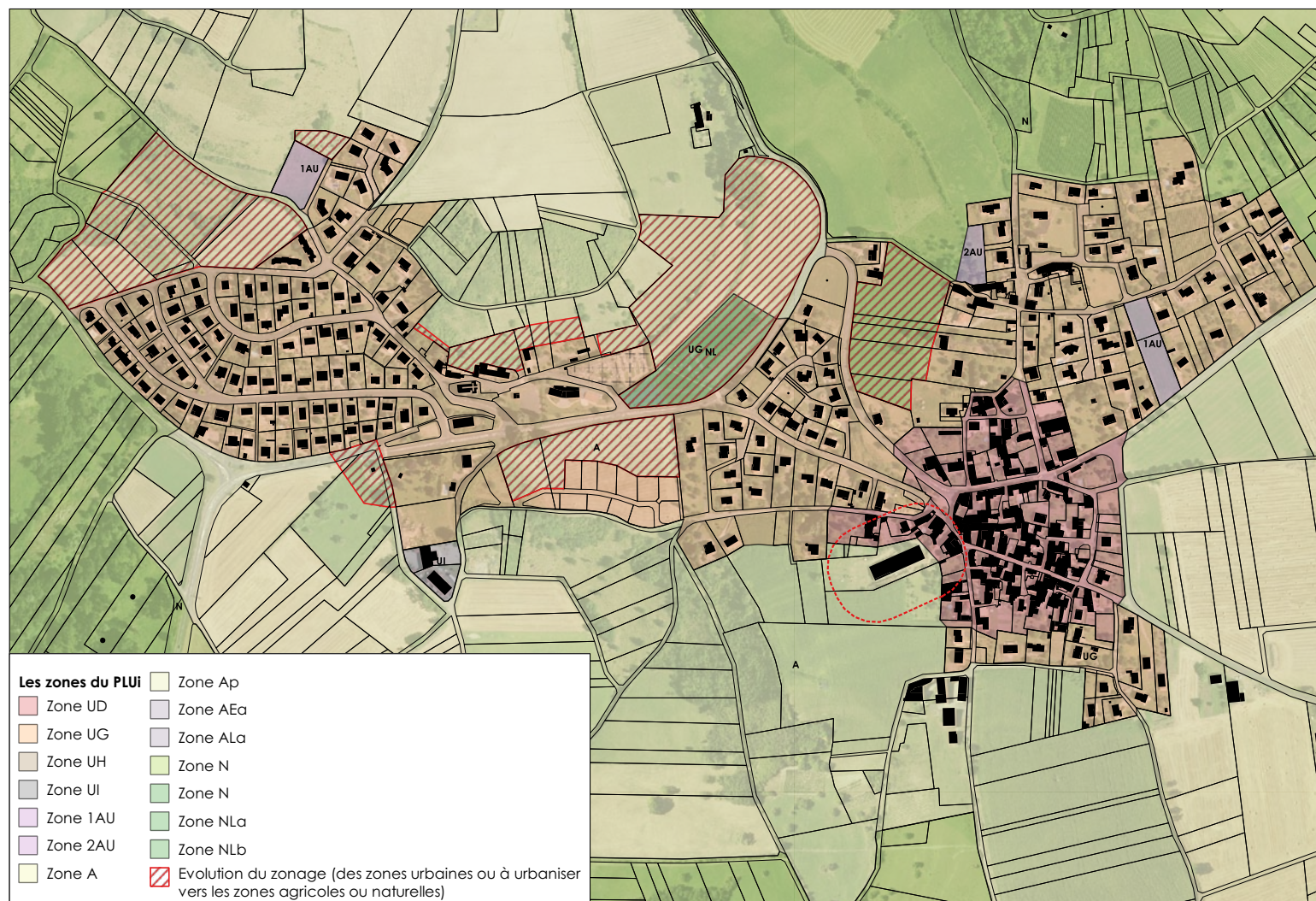
Le hameau de Perthus

Les évolutions du POS/PLUi sur la commune d'Orbeil

Les évolutions de zonage entre le POS et le PLUi ont permis de déclasser 16,7 hectares constructibles qui ont basculées en zone Agricole ou en zone Naturelle selon la nature du sol.



Les évolutions du zonage sur le hameau de Naves



Les évolutions du zonage sur le bourg et le Chauffour

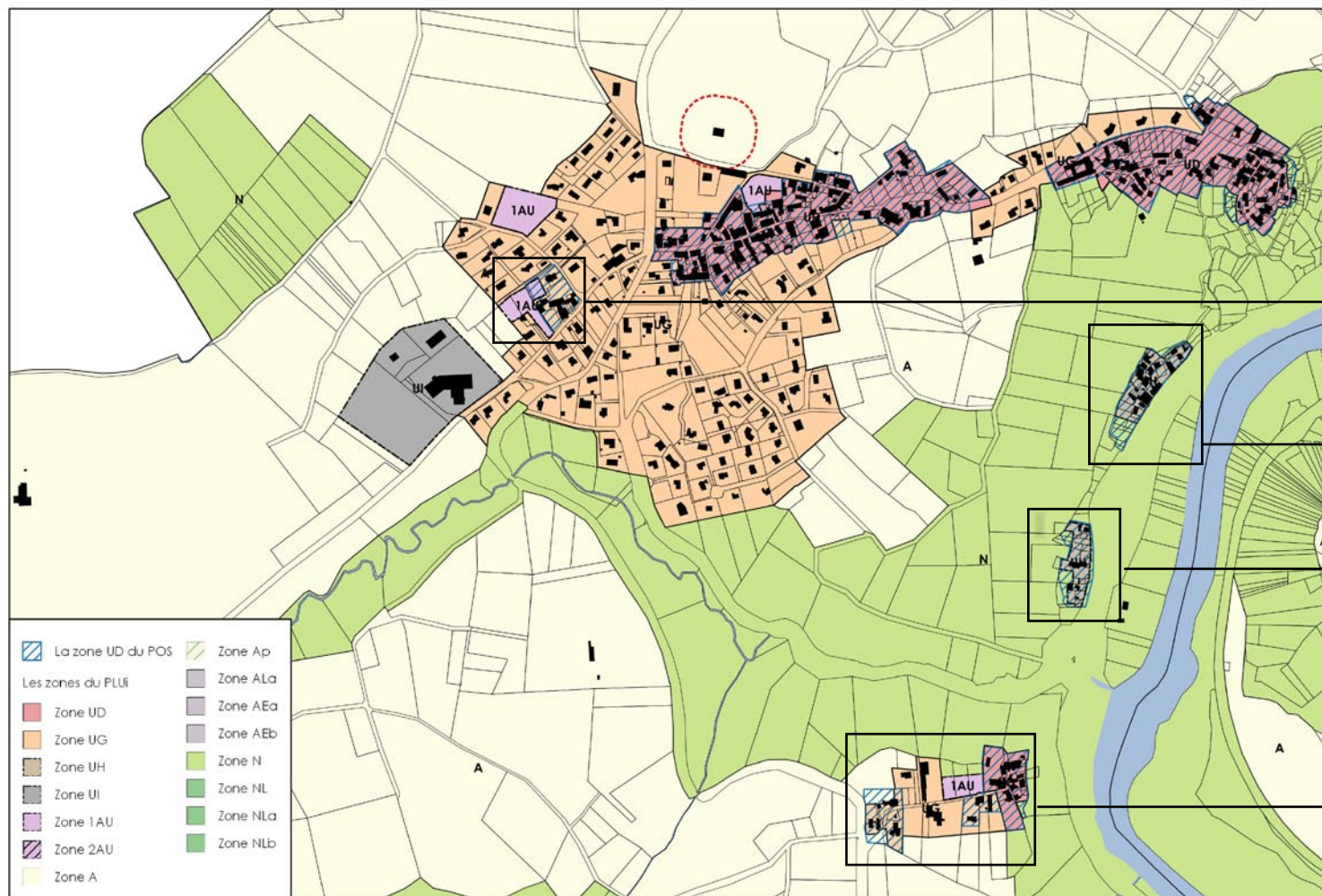


Les évolutions du zonage sur les hameaux de Beauregard et de Perthus

Les évolutions POS/PLUi sur la commune de Saint-Yvoine

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Saint-Yvoine comprenait plusieurs zones urbaines dont la toponymie a été conservée : la zone UD, la zone UG et la zone UI. Ces trois zones se retrouvent dans le PLUi. En revanche, leur délimitation a évolué. Les zones à urbaniser (NA) ont été re-délimitées afin de tenir compte des besoins futurs de la commune, du contexte territorial et du nouveau dessin de l'enveloppe bâtie constituée. Enfin, les zones NB ont été supprimées et classées dans les nouvelles zones du PLUi.

Les évolutions de la zone UD

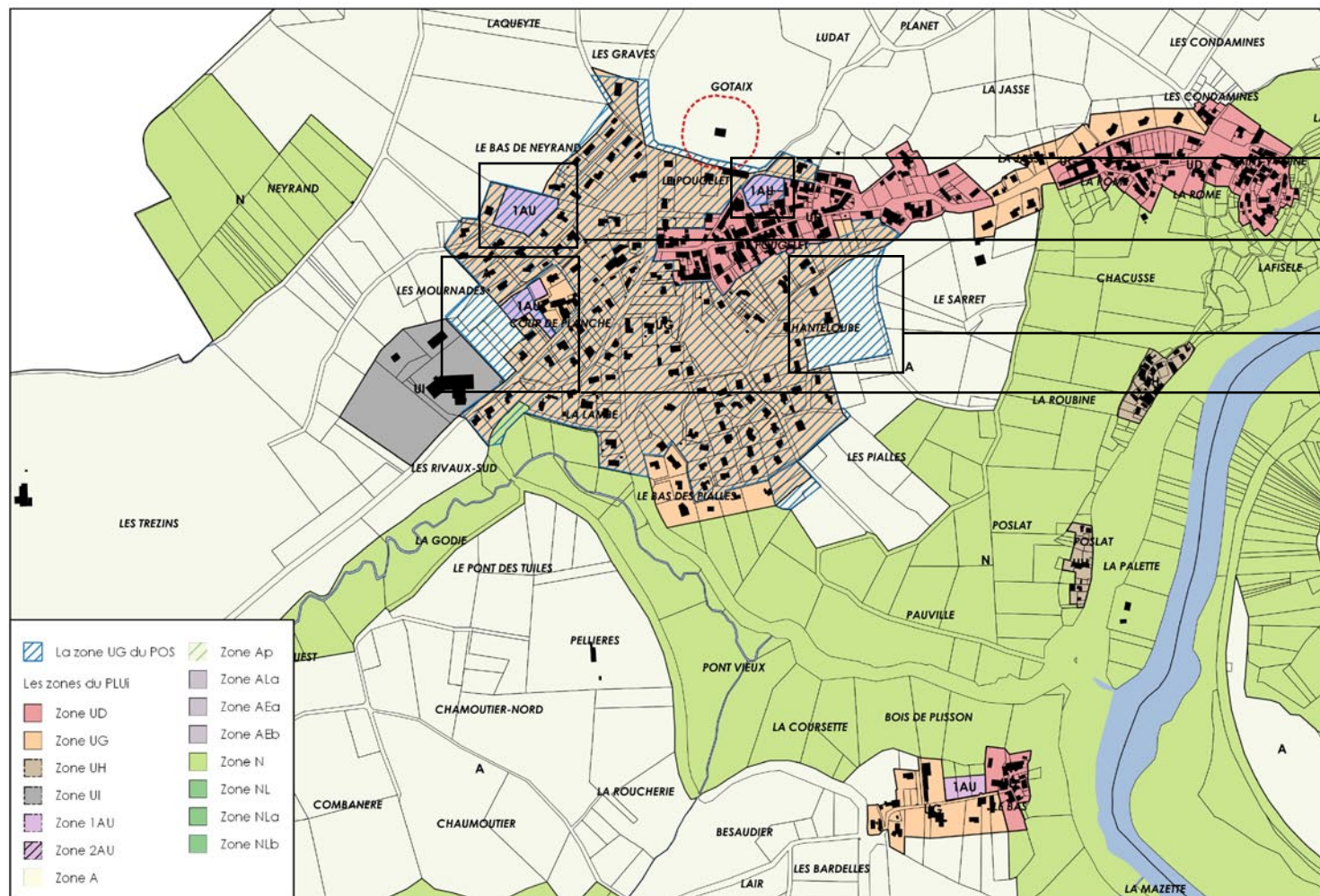


Ce secteur, «écarté» du centre bourg ancien de la commune et situé dans un environnement avant tout pavillonnaire a été déclassé de la zone UD et classé en zone UG.

Les hameaux de la Ribeyre et de Poslat étaient précédemment identifiés en zone UD. Au vue de leur localisation (proximité avec l'A75, zone inondable du PPRI), les élus ne souhaitent pas renforcer l'urbanisation de ces deux secteurs. Représentant des entités historiques et afin d'afficher leur caractère bâti, ces secteurs ont été classés en zone UH.

Sur le hameau du Bas, le secteur le plus à l'Est représente l'entité bâtie historique (implantation des constructions à l'alignement, densité importante). Cette zone a donc été conservée en zone UD. En revanche, les constructions situées à l'Est, dans un tissu plus pavillonnaire ont été classées en zone UG.

Les évolutions de la zone UG

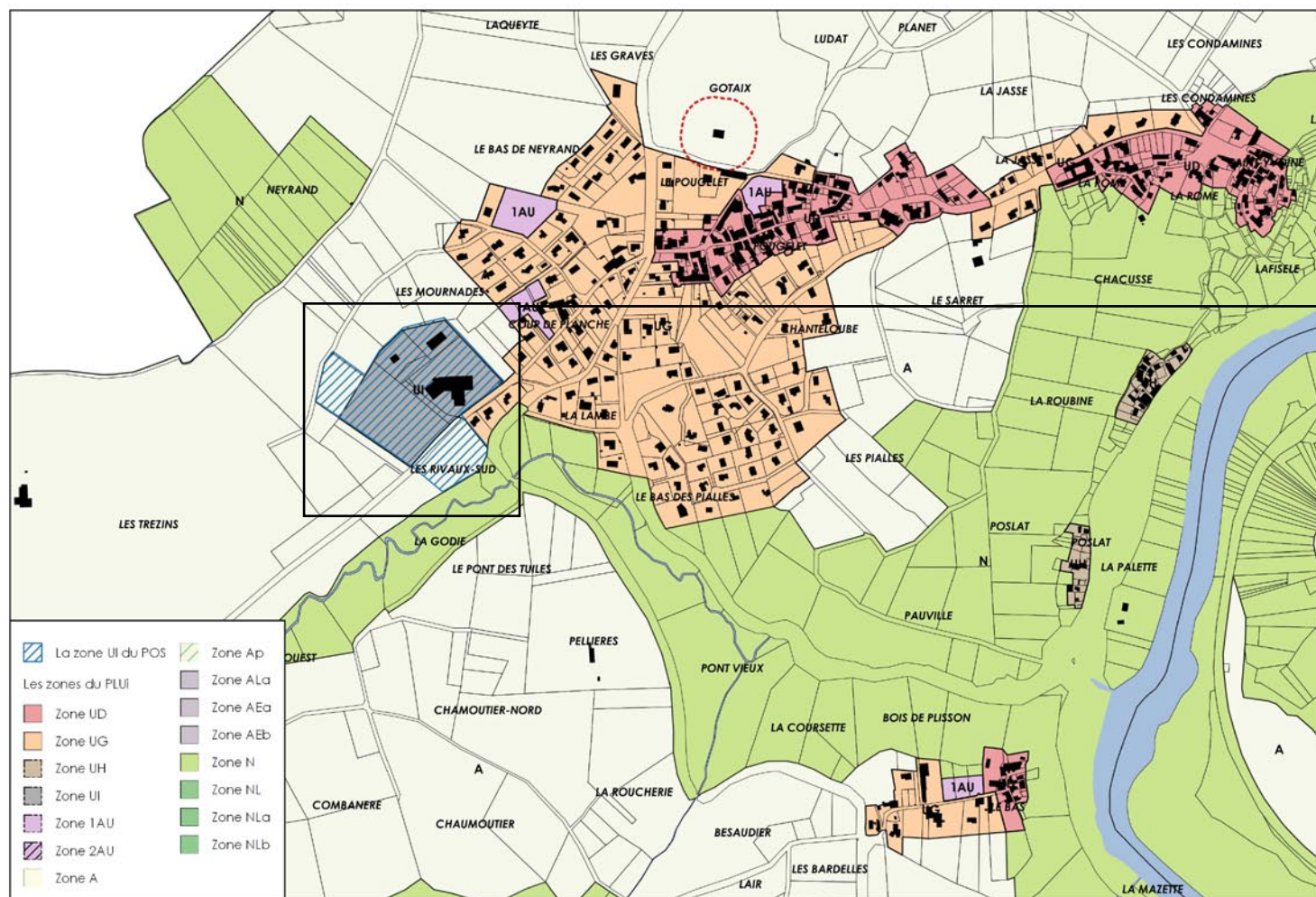


Ces secteurs, situés dans un environnement pavillonnaire, représentent des dents creuses dans le tissu urbain nécessitant l'aménagement de voies. Ils ont été classés en zone A Urbaniser (1AU).

Au vu de sa situation en extension de l'enveloppe bâtie constituées, de sa topographie et des enjeux agricoles (îlot PAC), ce secteur a été classé en zone A.

La partie la plus à l'Est de ce secteur se situe dans un environnement pavillonnaire, et représente une dent creuse dans le tissu urbain. Nécessitant l'aménagement de voirie, elle a été classée en zone 1AU. En revanche la partie la plus à l'Ouest représente une extension du tissu bâti. Au regard des besoins de la commune et des objectifs affichés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (modération de la consommation foncière, lutte contre l'étalement urbain), ce secteur a été classé en zone A.

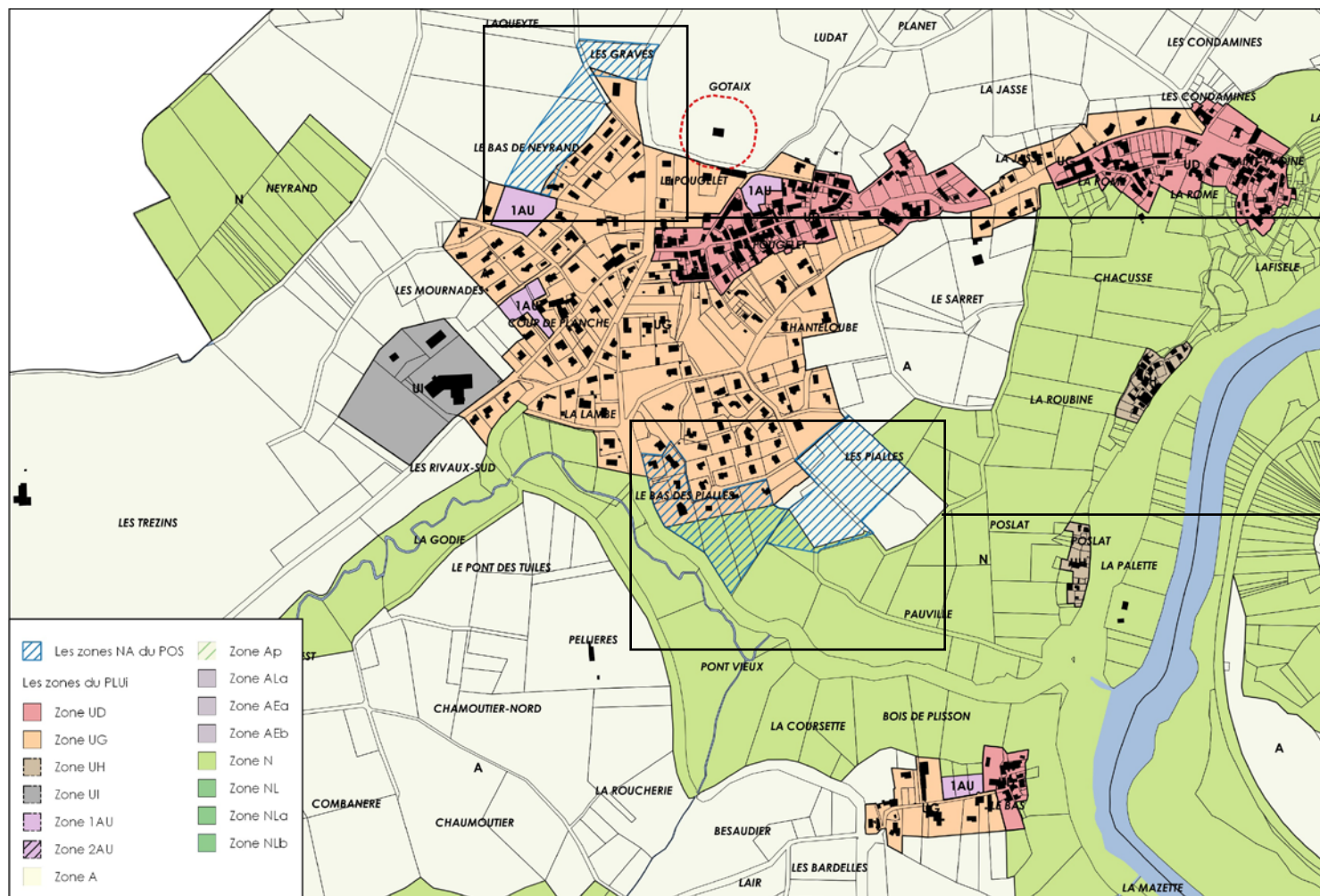
Les évolutions de la zone UI



Afin de tenir compte des objectifs du SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire, la zone UI du POS a été réduite. La partie située au Sud du Chemin de Trezin appartenant à un îlot PAC a été déclassée au profit de la zone A.



Les évolutions des zones NA

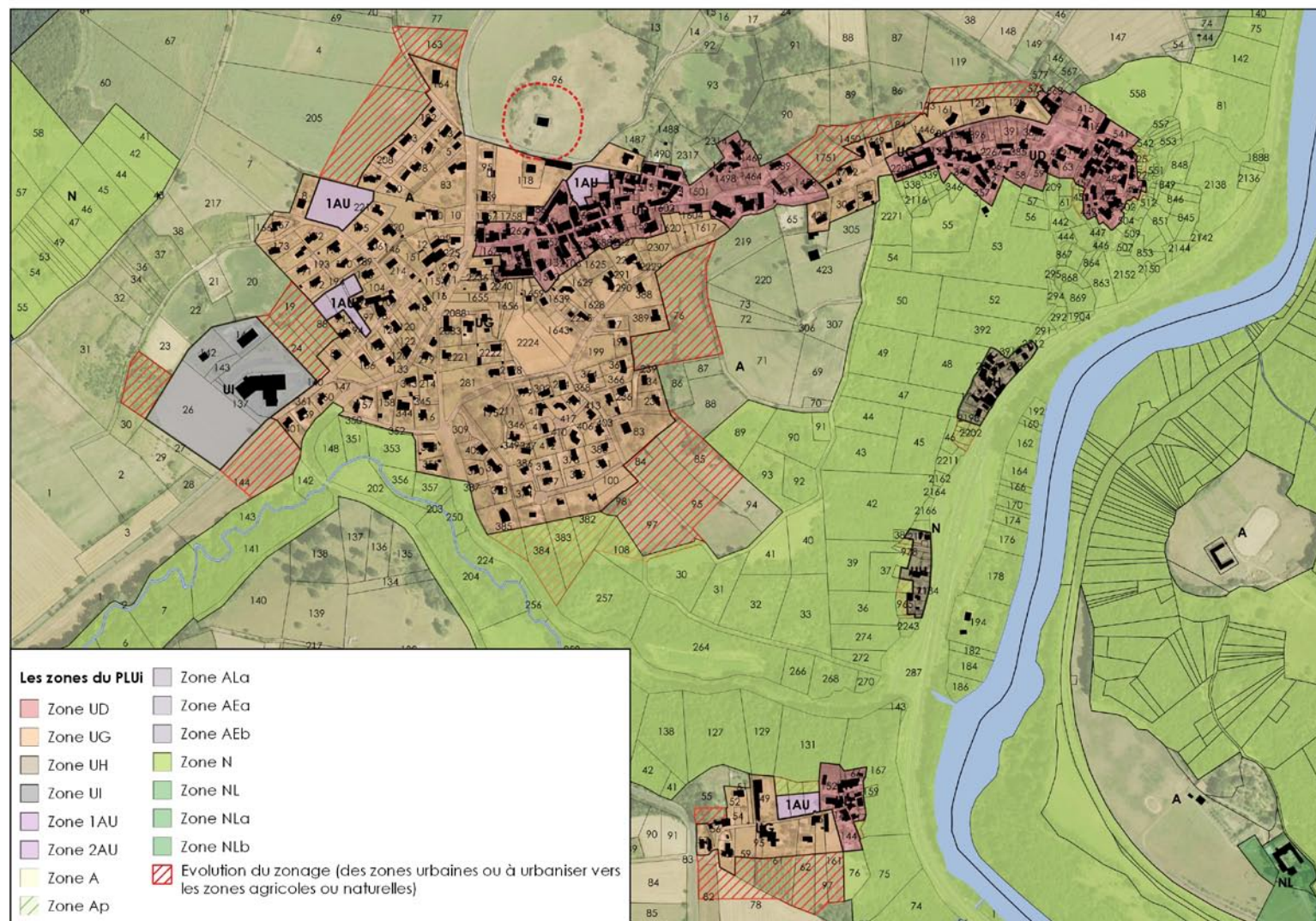


Comme indiqué précédemment, la commune de Saint-Yvoine dispose d'un potentiel de densification suffisant pour répondre à ses besoins futurs. Ainsi, les zones à urbaniser du POS qui n'ont pas été urbanisées au cours des dernières années n'ont pas été reconduites dans le PLUI et ont été classées en zone Agricole ou en zone Naturelle selon l'occupation du sol. Ces secteurs présentent des enjeux agricoles (ilots PAC 2016) et s'apparentent à de l'extension urbain, principe de développement contraire à la réglementation actuelle. Ce secteur est par ailleurs concerné par des problématiques hydrauliques. S'apparentant à une grande parcelle cultivée avec une forte pente, son exploitation induit d'importants ruissellements.

Les secteurs classés en zone A Urbaniser qui ont fait l'objet d'une urbanisation au cours des dernières années ont quant à eux été classés en zone UG (extension pavillonnaire) afin de tenir compte de la réalité du terrain.

Les évolutions du POS/PLUi sur la commune de Saint-Yvoine

Les évolutions de zonage entre le POS et le PLUi ont permis de déclasser 12,1 hectares qui ont basculées en zone Agricole ou en zone Naturelle selon la nature du sol.



Les évolutions Carte Communale/PLUi sur la commune de Saint-Babel

Le document d'urbanisme de la commune de Saint-Babel est un document récent (Carte Communale de 2014). Le découpage du nouveau PLUi correspond globalement au découpage de la Carte Communale à l'exception des hameaux secondaires. En effet, afin de répondre aux nouvelles réglementations il a été nécessaire de ré-interroger le classement en zone constructible de certains secteurs à dominante agricole. En plus de leur délimitation, la toponymie des zones a dû être entièrement revue afin de correspondre à l'appellation des zones du PLUi.

Les évolutions des zones constructibles sur la commune

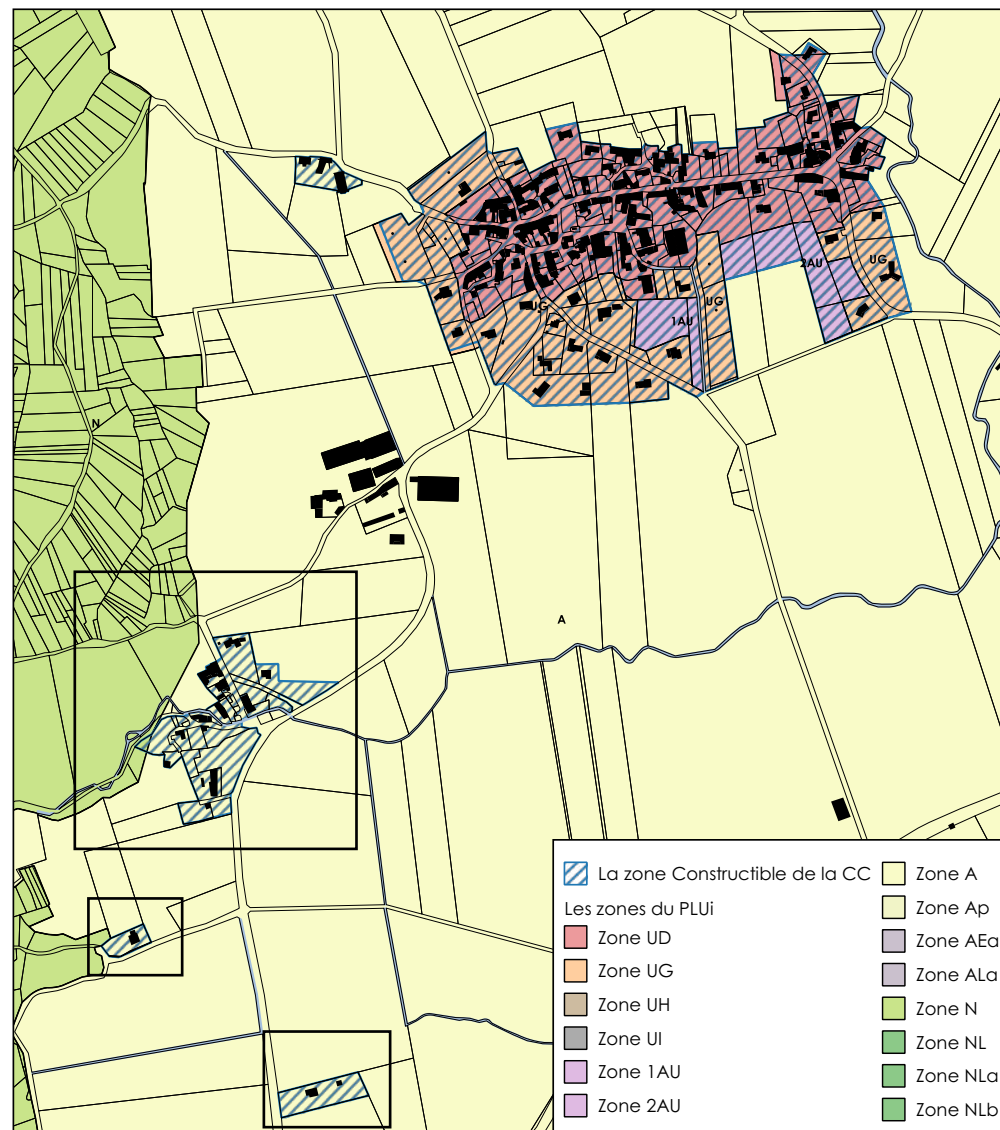
La délimitation des zones constructibles des hameaux principaux (Roure, le Bourg et la Ribeyre) a peu évolué contrairement à la toponymie des zones. Comme indiqué précédemment, la commune de Saint-Babel disposait d'une Carte Communale qui identifiait deux types de zones : les zones constructibles et les zones non constructibles. Afin de correspondre à la nouvelle nomenclature du PLUi, le nom des zones a évolué. Les secteurs qui correspondent aux centres anciens ont été classés en zone UD. Les secteurs d'extension pavillonnaire ont été classés en zone UG. Enfin, les secteurs identifiés comme des dents creuses et dont l'urbanisation nécessite l'aménagement de réseaux, ainsi que les secteurs d'extension ont été classés en zone A Urbaniser (IAU).

Si la délimitation de la zone constructible sur les hameaux principaux a peu évolué, ce n'est pas le cas des hameaux secondaires et de l'habitat diffus qui peuvent être identifiés dans l'espace agricole.

L'un des principes de la loi ALUR de mars 2014 est de mettre fin à la pratique du «pastillage» qui consistait à contourner l'interdiction de construire en délimitant des petites zones constructibles au sein des zones agricoles. Ainsi, les groupements bâtis de faible importance situés dans des espaces à dominante agricole ont ainsi été classés en zone Agricole. Les hameaux historiques (présence d'une fontaine, d'une chapelle ou d'un élément historique distinctif), constitués et situés à proximité des hameaux principaux ont été inscrits en zone UH.

Les évolutions des zones constructibles sur le hameau de Roure

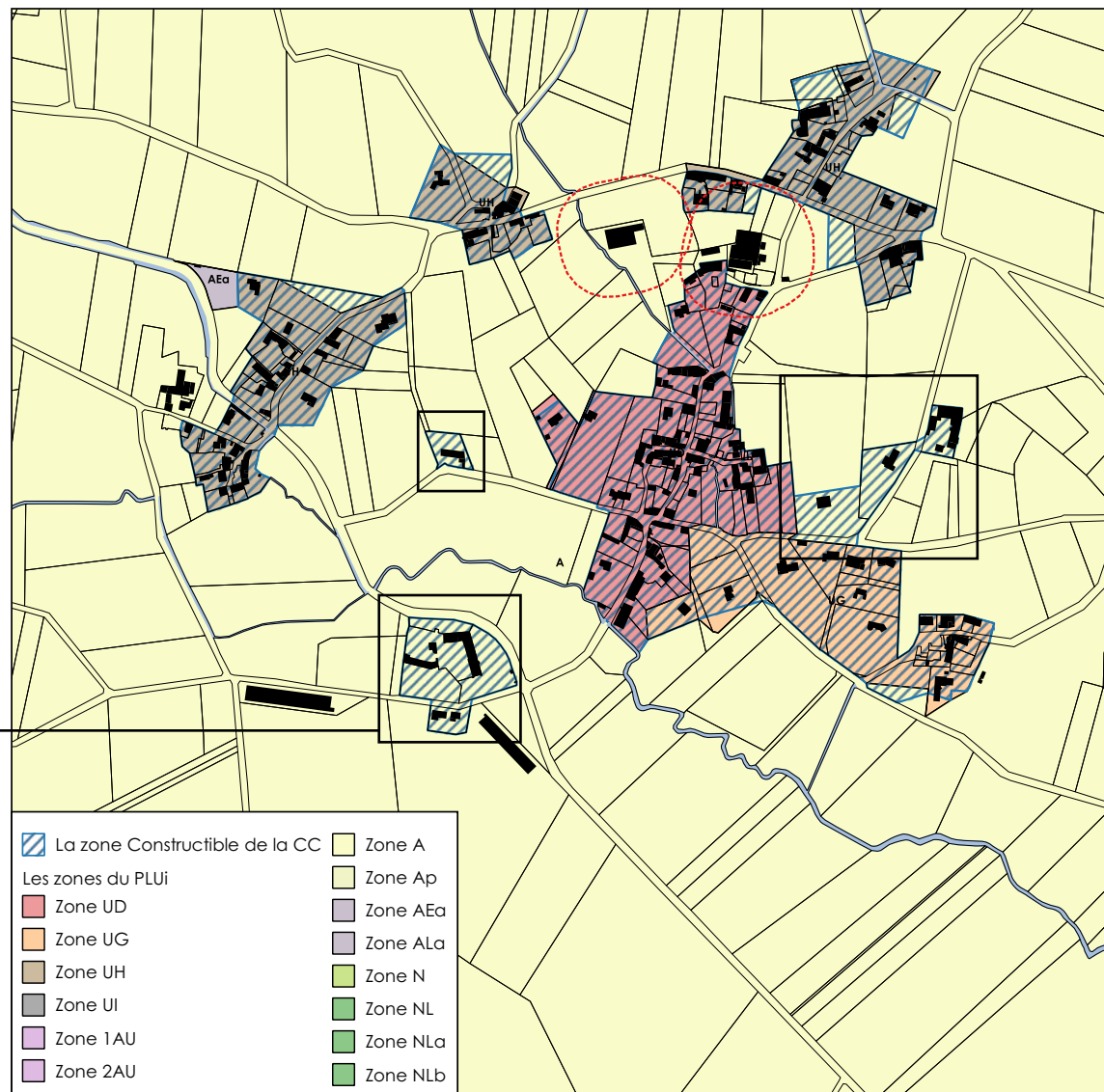
Les constructions identifiées ci-contre ne représentent pas des hameaux véritablement constitués (densité faible, bâti peu organisé, présence de bâtiment agricole). De plus, ces secteurs restent éloignés du hameau principal de Roure. Situé dans un environnement à dominante agricole, ces secteurs ont donc été classés en zone Agricole. Les constructions existante pourront évoluer de façon modérées (extension, annexe) dans la limite des règles fixées par le règlement.



Les évolutions des zones constructibles sur le hameau de la Ribeyre

Les secteurs identifiés ci-contre ne représentent pas de véritables hameaux constitués ils s'apparentent à de l'habitat diffus et ont donc été classés en zone Agricole.

Initialement envisagé comme un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) afin de prendre en compte un projet de restauration, ce dernier a finalement été maintenu en zone Agricole. Le permis de construire ayant été accordé et la zone Agricole autorisant les extensions du bâti d'habitation existant.

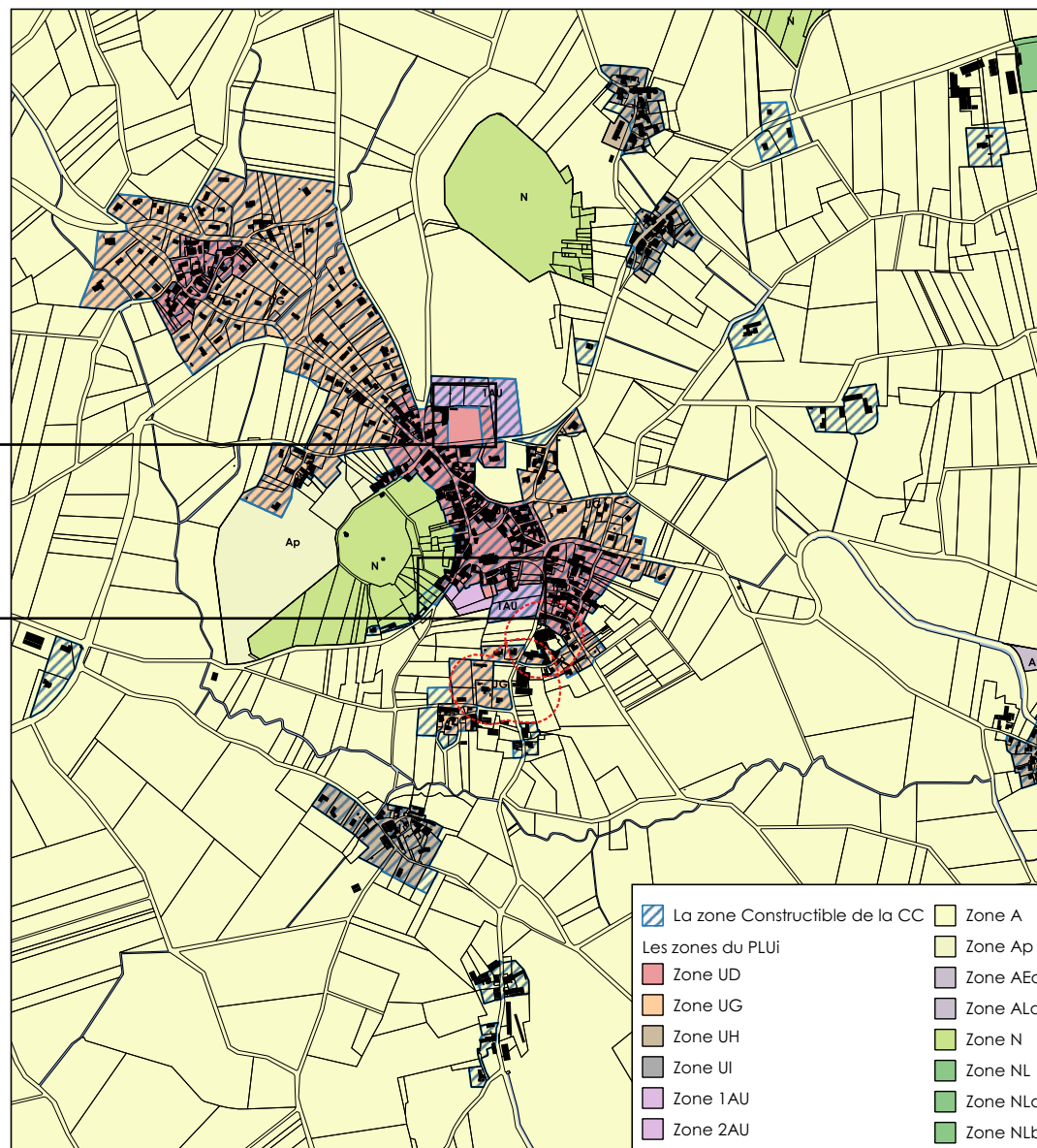


Les évolutions des zones constructibles sur le Bourg

L'enveloppe principale du bourg a été maintenue en zone constructible. En fonction des caractéristiques du tissu bâti, la zone Constructible de la Carte Communale, a été re-découpée en zone UD, UG et 1AU.

Ce secteur a été ajouté à la zone constructible du PLUi. Il correspond au parc public de la commune.

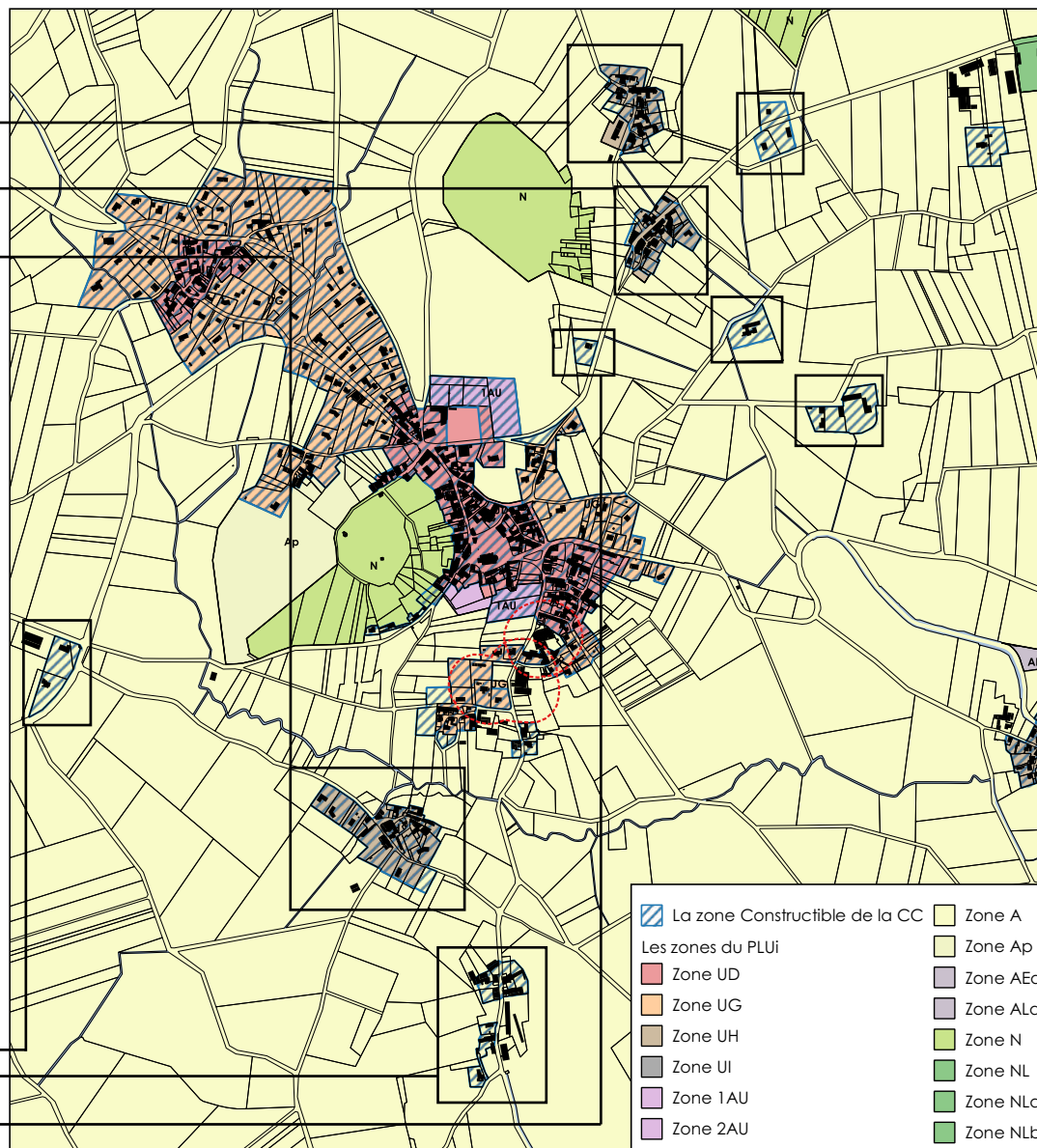
Ce secteur a été ajouté à la zone constructible. Située en continuité immédiate du chef lieu et desservi par les réseaux, ce secteur a pour but de répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc de logements.



Les hameaux «historiques» constitués ont été classés en zone UH (présence d'une fontaine, d'un lavoir, implantation du bâti à l'alignement de la voie ...) Leur délimitation a été faite au plus près du tissu existant. Les parcelles non bâties situées sur les franges ont été déclassées.

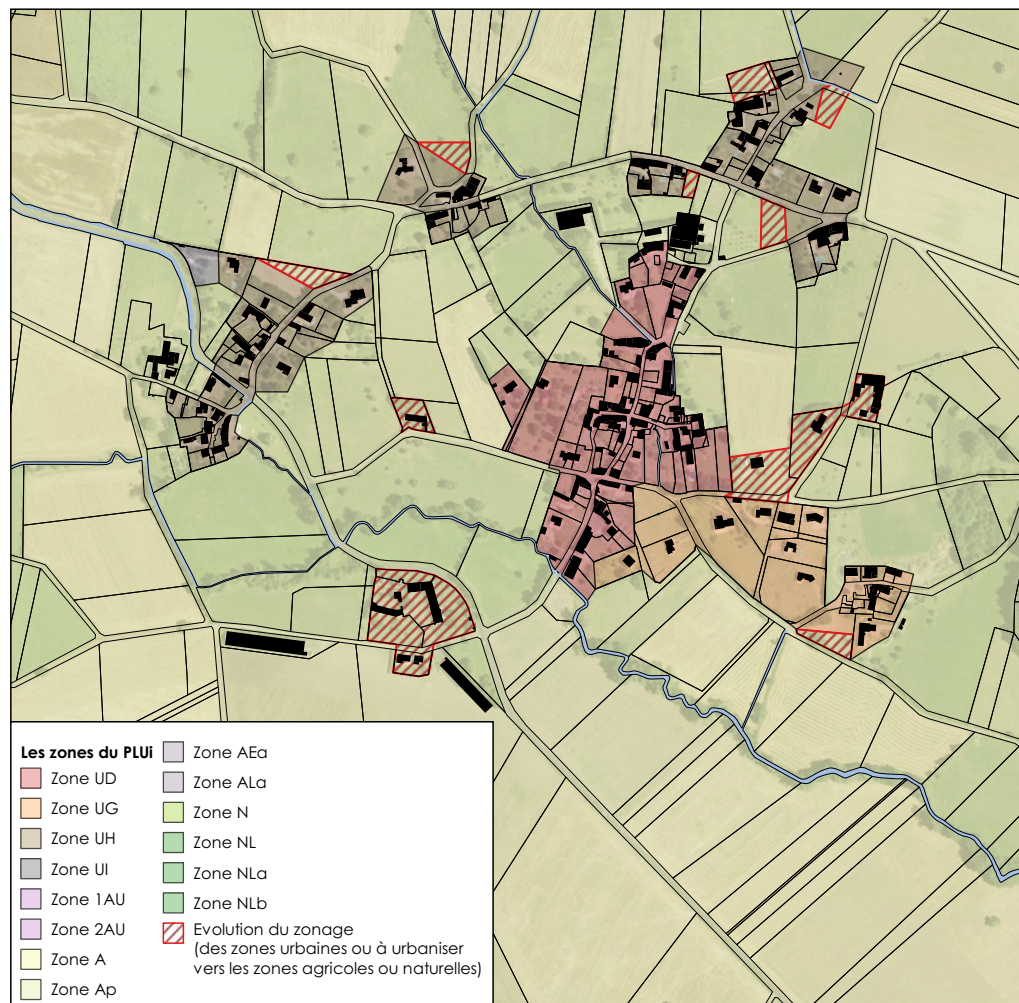


En revanche, les secteurs identifiés ci-contre s'apparentent à de l'habitat diffus. Ils ont donc été classés en zone Agricole.

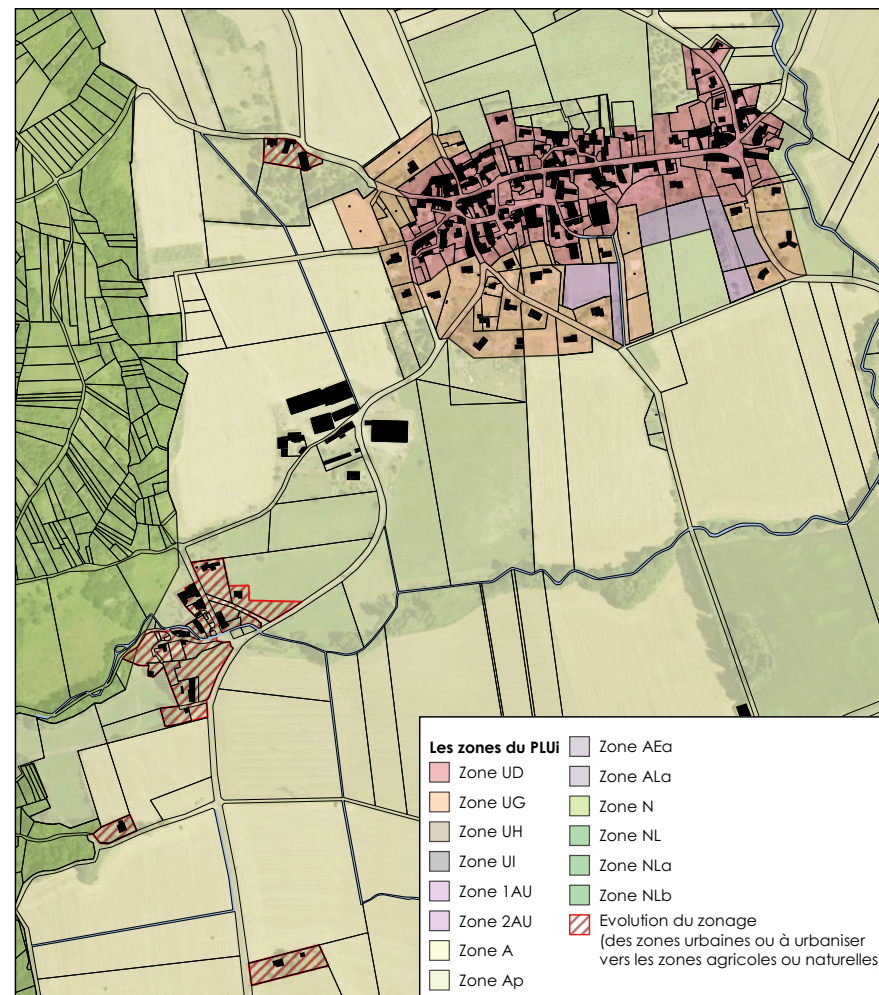


Les évolutions Carte Communale/PLUi sur la commune de Saint-Babel

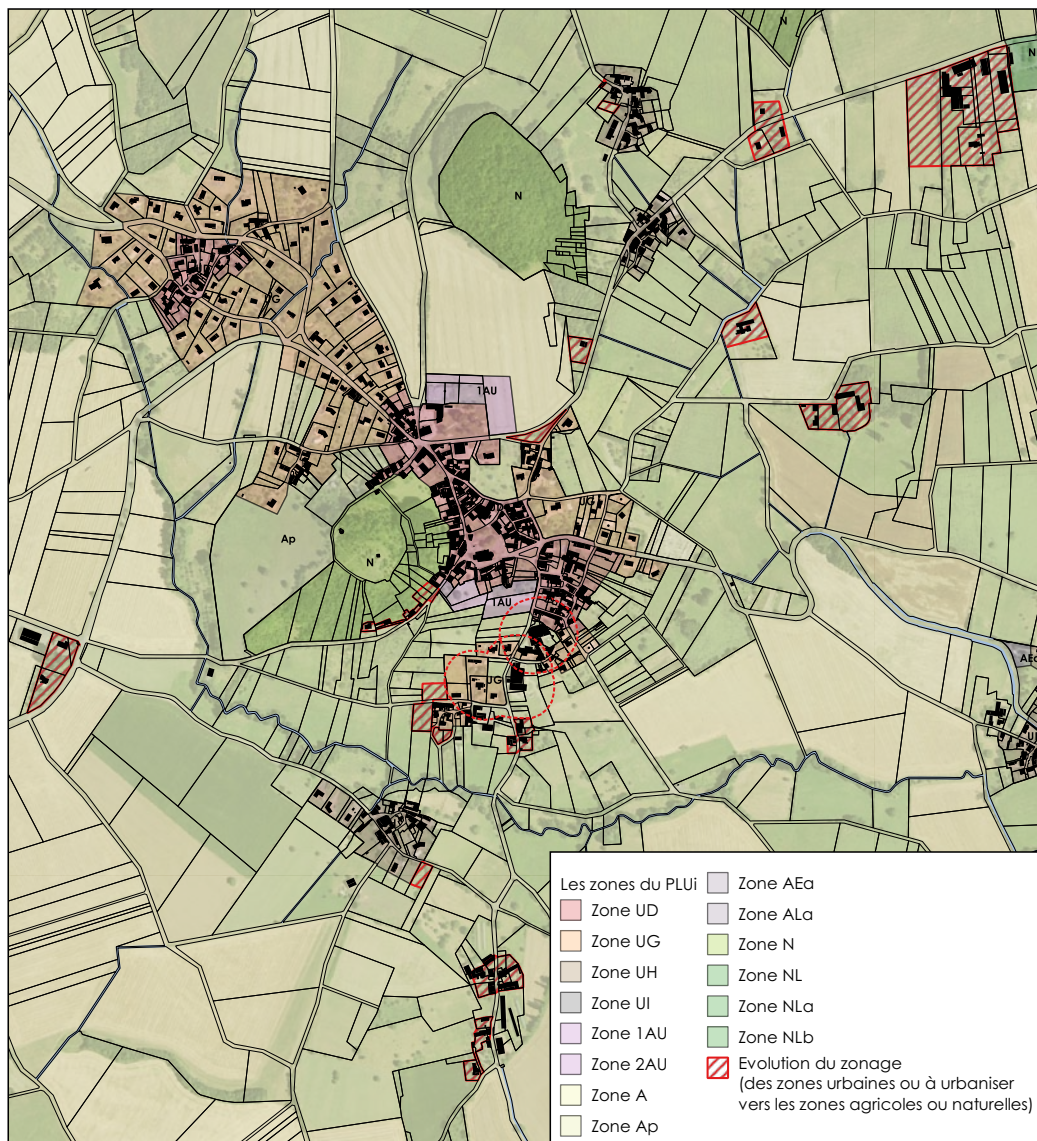
Les évolutions de zonage ont permis de déclasser 10,6 hectares de terres qui ont basculées en zone Agricole ou en zone Naturelle selon la nature du sol.



Les évolutions du zonage sur le hameau de la Ribeyre



Les évolutions de zonage sur le hameau de Roure



Les évolutions du zonage sur le bourg

Les évolutions Aulhat-Flat

Aulhat-Flat est une commune nouvelle issue de la fusion de Flat et d'Aulhat Saint Privat. Si Aulhat disposait d'une Carte Communale, la commune de Flat disposait d'un Plan d'Occupation des Sols. L'élaboration du PLUi permet ainsi à la commune de disposer d'un document d'urbanisme commun.

Si le découpage des zones du PLUi se base sur les documents d'urbanisme précédent, il a été nécessaire de revoir la toponymie, notamment pour les zones issues de la Carte Communale, ainsi que leur délimitation.

Les évolutions de la zone constructible de la Carte Communale d'Aulhat

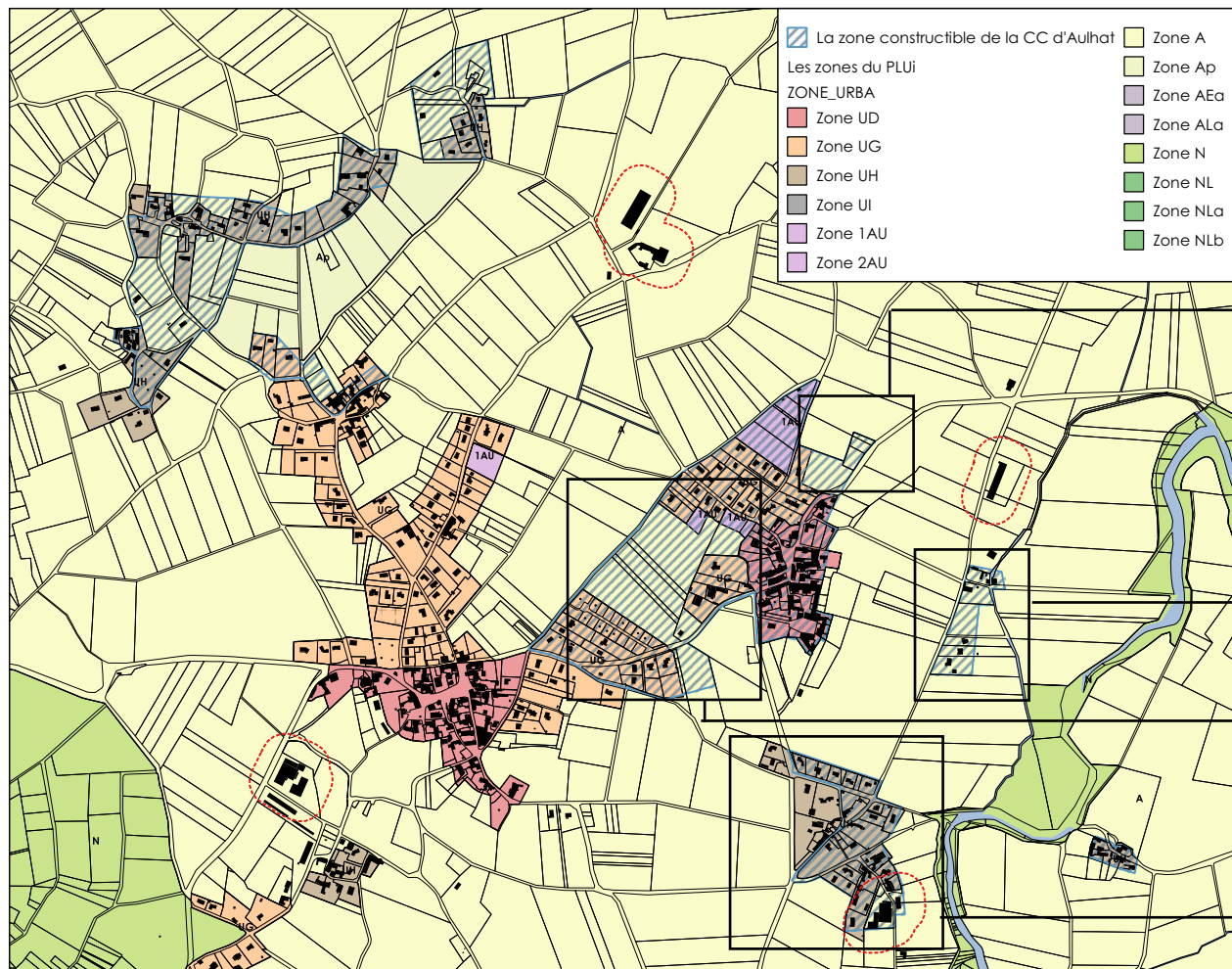
La Carte Communale d'Aulhat distinguait deux types de zones : la zone constructible et la zone non constructible. Au sein de la zone constructible, d'importants secteurs encore non urbanisés étaient identifiés. En cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (densification du tissu, lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces agricoles), et les besoins de la communes, le dessin de la zone constructible a été revu.

Afin de correspondre à la nouvelle nomenclature du PLUi, le nom de la zone constructible a évolué. Le secteur qui correspond au centre ancien de l'ancienne commune d'Aulhat a été classé en zone UD. Les secteurs d'extension pavillonnaire ont été classés en zone UG. Les secteurs identifiés comme des dents creuses et dont l'urbanisation nécessite l'aménagement de réseaux, ainsi que les secteurs d'extension ont été classés en zone A Urbaniser (1AU). Enfin, les hameaux



Le centre ancien d'Aulhat Saint Privat classé en zone UD dans le PLUi

Les évolutions de la zone constructible de la Carte Communale d'Aulhat



Selon la définition des besoins de la commune et du fait de sa situation en extension de l'enveloppe bâtie, ce secteur, précédemment classé en zone constructible, a été classé en zone Agricole dans le PLUi.

Ces constructions représentent des «écarts» dans un environnement à dominante agricole et non un groupement bâti historique constitué. Ce secteur a donc été classé en zone Agricole dans le PLUi. Ces constructions pourront cependant évoluer (extensions et annexes) dans la limite des règles fixées par le règlement.

Ce large secteur, initialement classé en zone constructible dans le Carte Communale d'Aulhat, représente une extension de l'enveloppe bâtie constituée. Déclaré au Registre Parcellaire Graphique agricole de 2016, ce secteur a été déclassé de la zone constructible et fait aujourd'hui partie de la zone Agricole du PLUi. Il n'était pas nécessaire de conserver sa constructibilité au vue des besoins futurs de la commune.

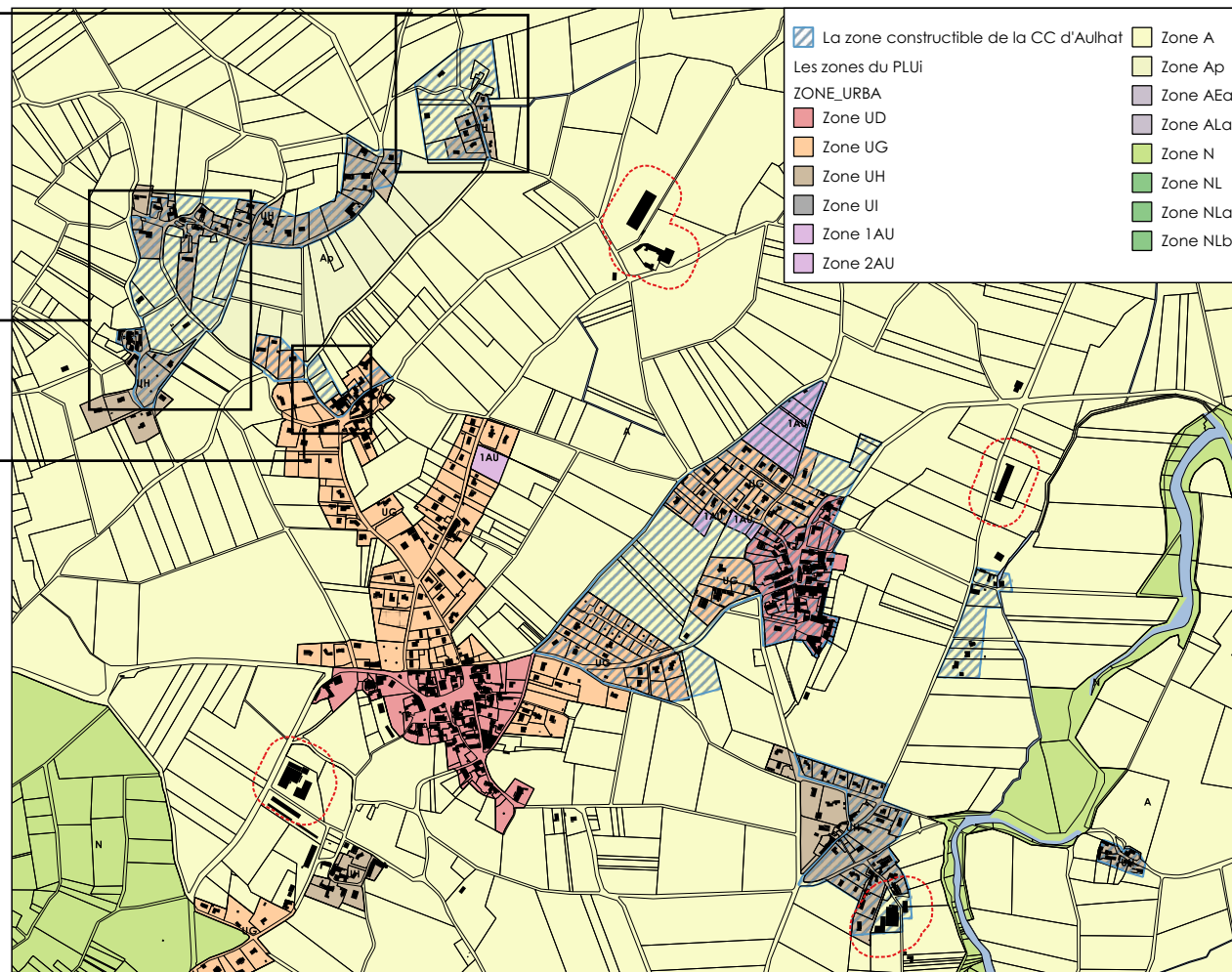
Ce secteur représente un hameau secondaire constitué de la commune d'Aulhat-Flat. Il a donc été classé en zone UH. A cette enveloppe ont été ajoutées les parcelles bâties situées à proximité. A l'inverse les bâtiments agricoles situés au Sud Est ont été classés en zone Agricole.

Les évolutions de la zone constructible de la Carte Communale d'Aulhat

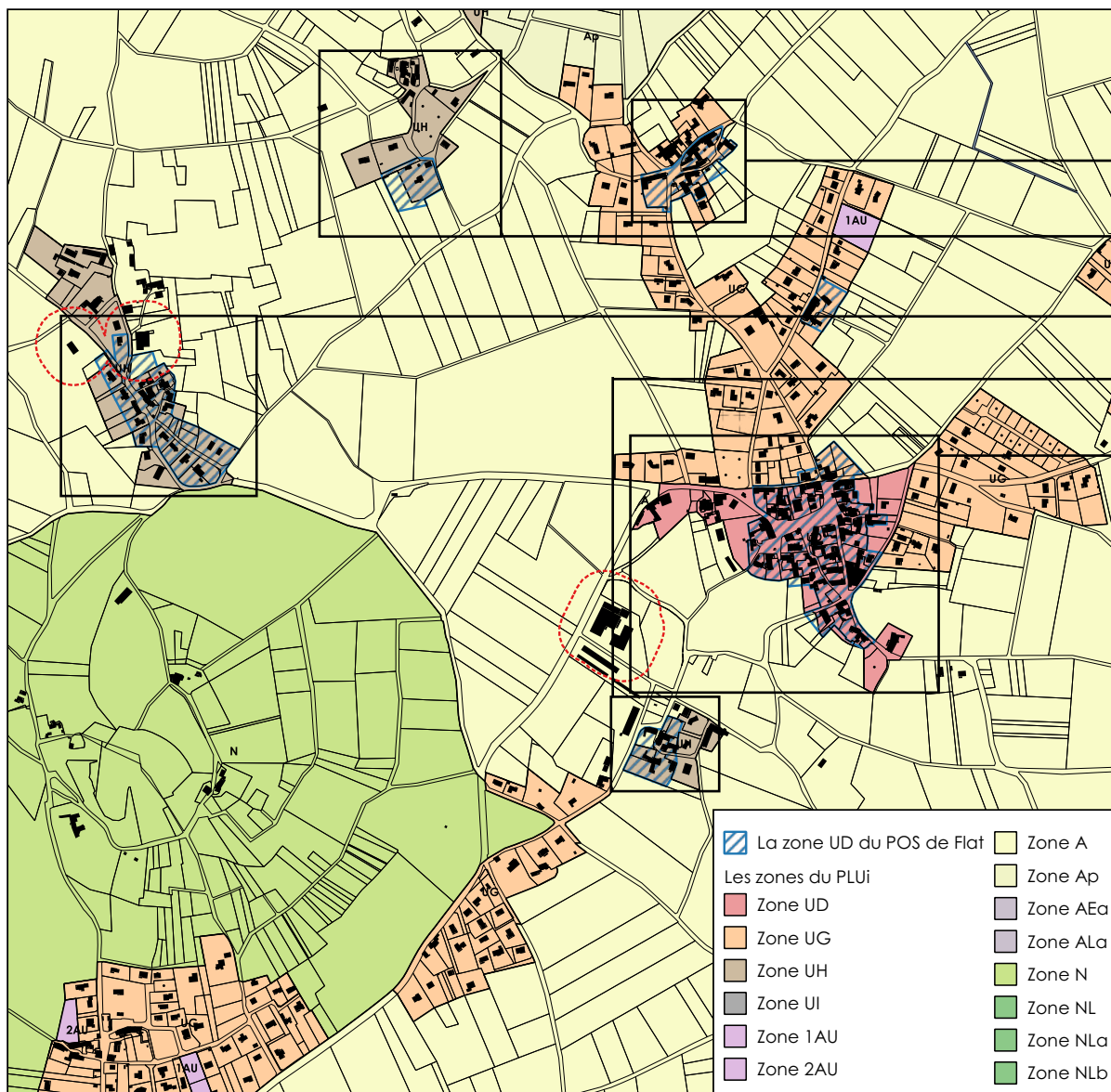
Si le noyau bâti initial a été intégré à la zone UH du PLUi, les constructions les plus éloignées ont été classées en zone Agricole.

Les parcelles identifiées au Registre Parcellaire Graphique agricole de 2016 et donc non construites du hameau de la Suchère ont été intégrées à la zone Agricole du PLUi. En revanche, les espaces urbanisés ont été classés en zone UH afin de marquer le caractère bâti de cet espace.

Ce secteur non bâti représente une extension de l'enveloppe bâti constituée. Déclaré au Registre Parcellaire Graphique agricole de 2016, ce secteur a été classé en zone Agricole dans le PLUi.



Les évolutions de la zone UD du POS de Flat



La zone UD du POS de Flat a été revue et porte aujourd'hui uniquement sur le centre ancien.

Ce secteur, situé dans un environnement à dominante pavillonnaire a été intégré à la zone UG, dans une cohérence d'ensemble.

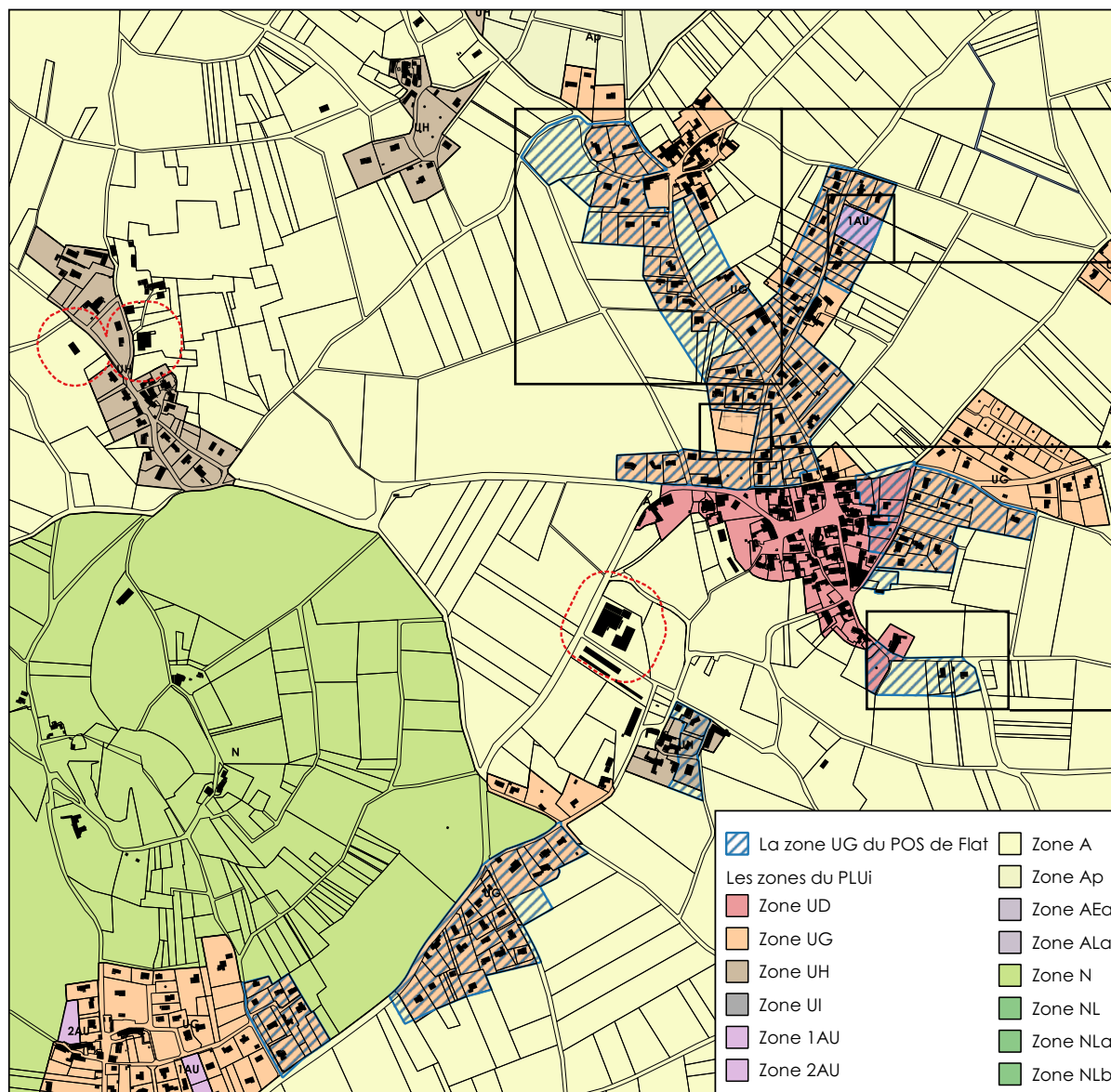
Le POS distinguait dans les hameaux secondaires, des espaces de centre ancien. Afin de faciliter la lecture du zonage, l'intégralité de ces secteurs ont été classés en zone UH.

La zone UD du POS a été élargie à l'entrée et la sortie du hameau de Flat où l'on retrouve les mêmes caractéristiques architecturales et urbaines que dans le centre ancien.



Le centre ancien de Flat classé en zone UD dans le PLUi

Les évolutions de la zone UG du POS de Flat

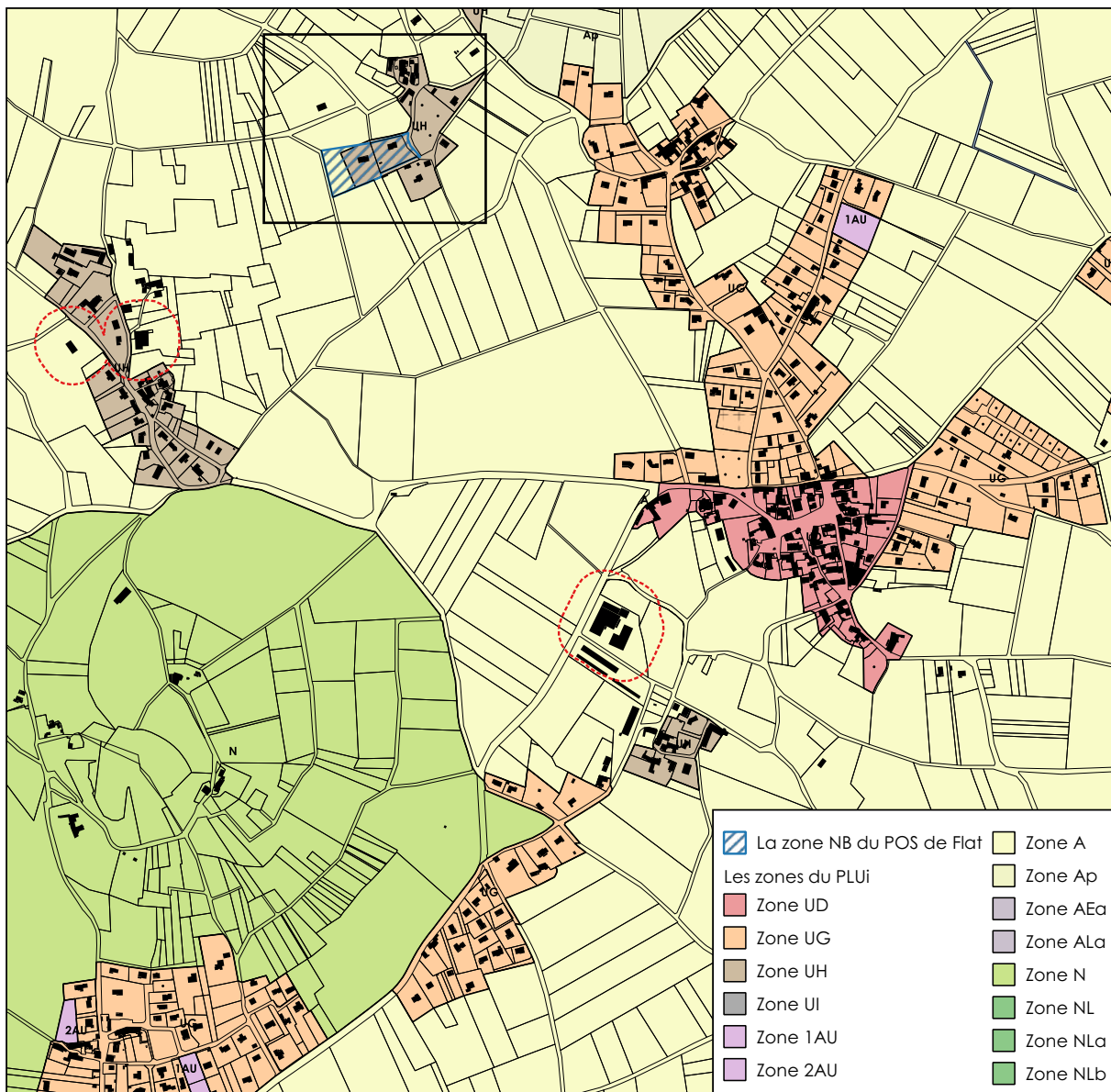


Ces secteurs non construits représentent des extensions de l'enveloppe bâtie constituée. Ils sont par ailleurs marqués par des enjeux agricoles (îlots PAC). Au vu des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des besoins de la commune, ces secteurs ont été classés en zone Agricole dans le PLUi.

Ce secteur, situé dans un environnement pavillonnaire, représente une dent creuse dans le tissu urbain. Nécessitant la création d'une voirie il a été classés en zone A Urbaniser (1AU).

Cette parcelle accueille aujourd'hui quatre maisons individuelles. Elle a donc été intégrée à la zone UG du PLUi.

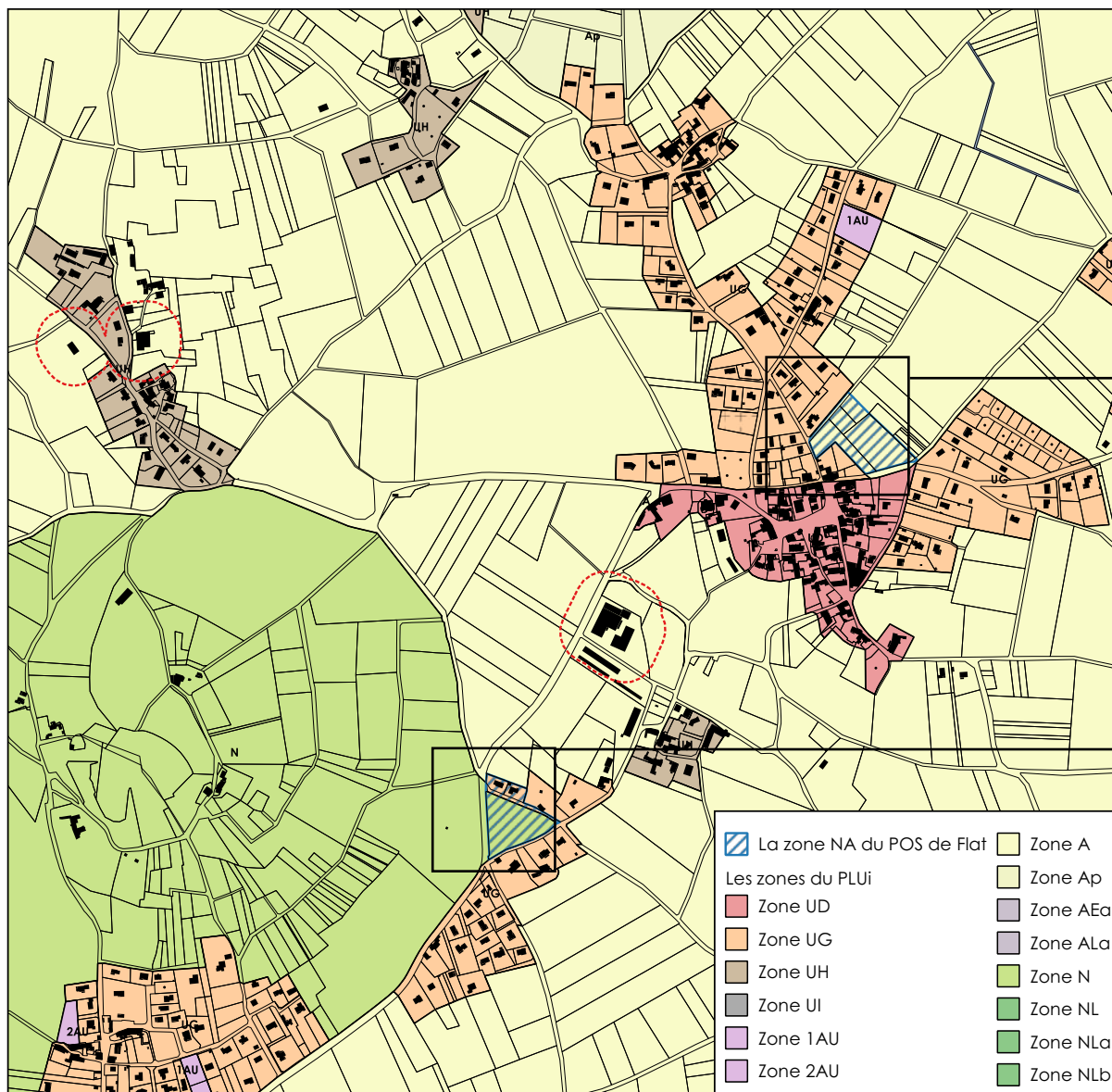
Ce secteur, situé en discontinuité de l'enveloppe bâtie constituée, a été intégré à la zone Agricole.



Les évolutions de la zone NB du POS de Flat

Le Plan d'Occupation des Sols identifiait une zone NB qui correspond à une « zone desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles les constructions ont déjà été édifiées ». Cette zone a disparue de la nomenclature du PLUi. Selon son urbanisation, sa localisation et son environnement cette dernière a été reclassée en zone UH.

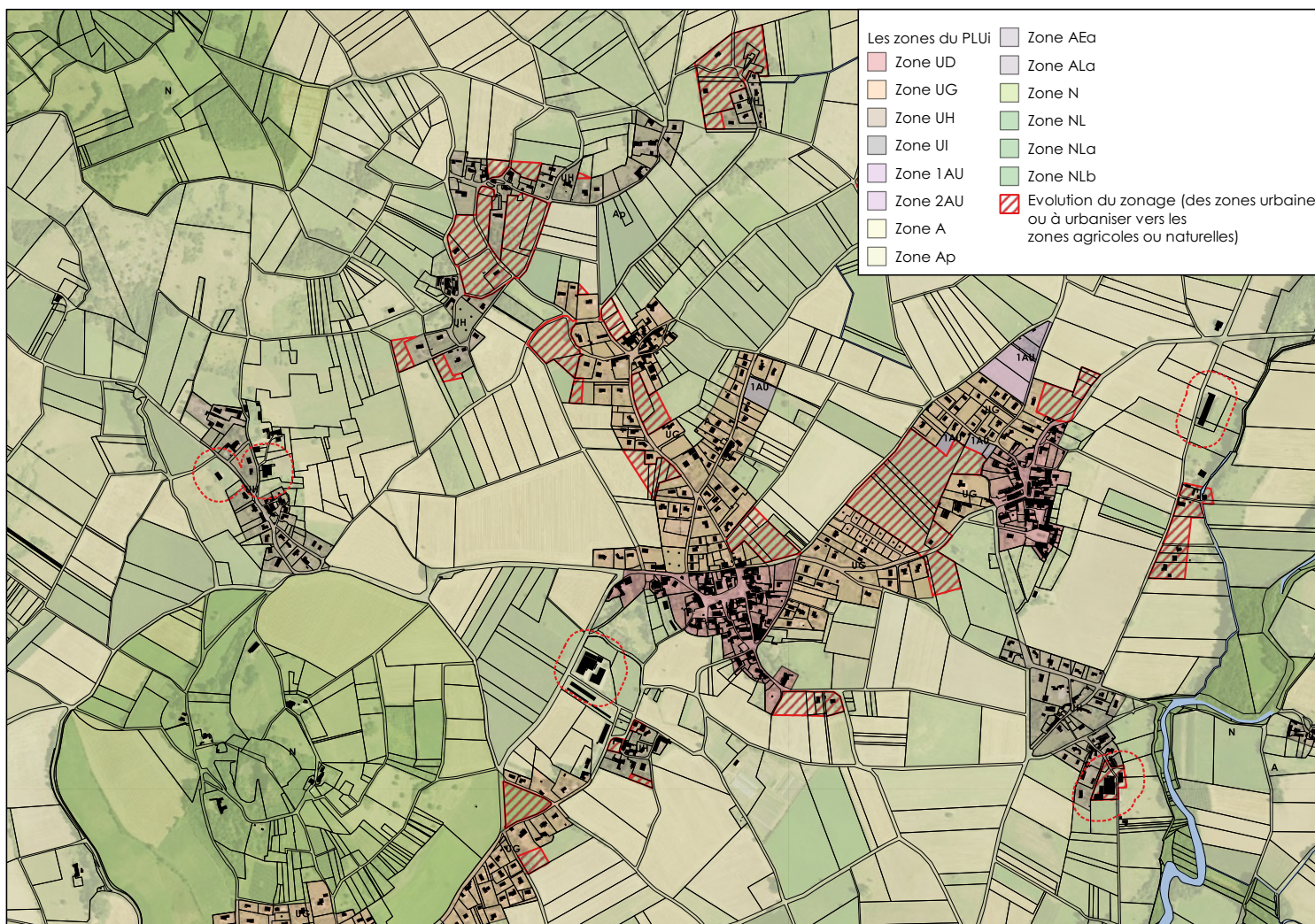
Les évolutions de la zone NA du POS de Flat



Ce secteur, situé en discontinuité de l'enveloppe bâtie constituée et identifié au Registre Parcellaire agricole de 2016, a été intégré à la zone Agricole du PLUi. Il est par ailleurs concerné par des problématiques hydrauliques (cf étude annexée au PLUi). Afin de répondre aux problématiques de mise en charge et de débordement des réseaux, ce secteur doit faire l'objet d'aménagement hydraulique (fossé).

Le hameau des Domeris se caractérise par un tissu pavillonnaire. Il a donc été classé en zone UG. La commune ne souhaite pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans des espaces situés en discontinuité du centre bourg. Cette parcelle a donc été classé en zone Naturelle dans le PLUi.

Les évolutions de zonage entre le POS/CC et le PLUi ont permis de déclasser 21,1 hectares (6,2 hectares sur l'ancienne commune de Flat et 14,9 hectares sur l'ancienne commune d'Aulhat) qui ont basculées en zone agricole ou en zone naturelle selon la nature du sol.

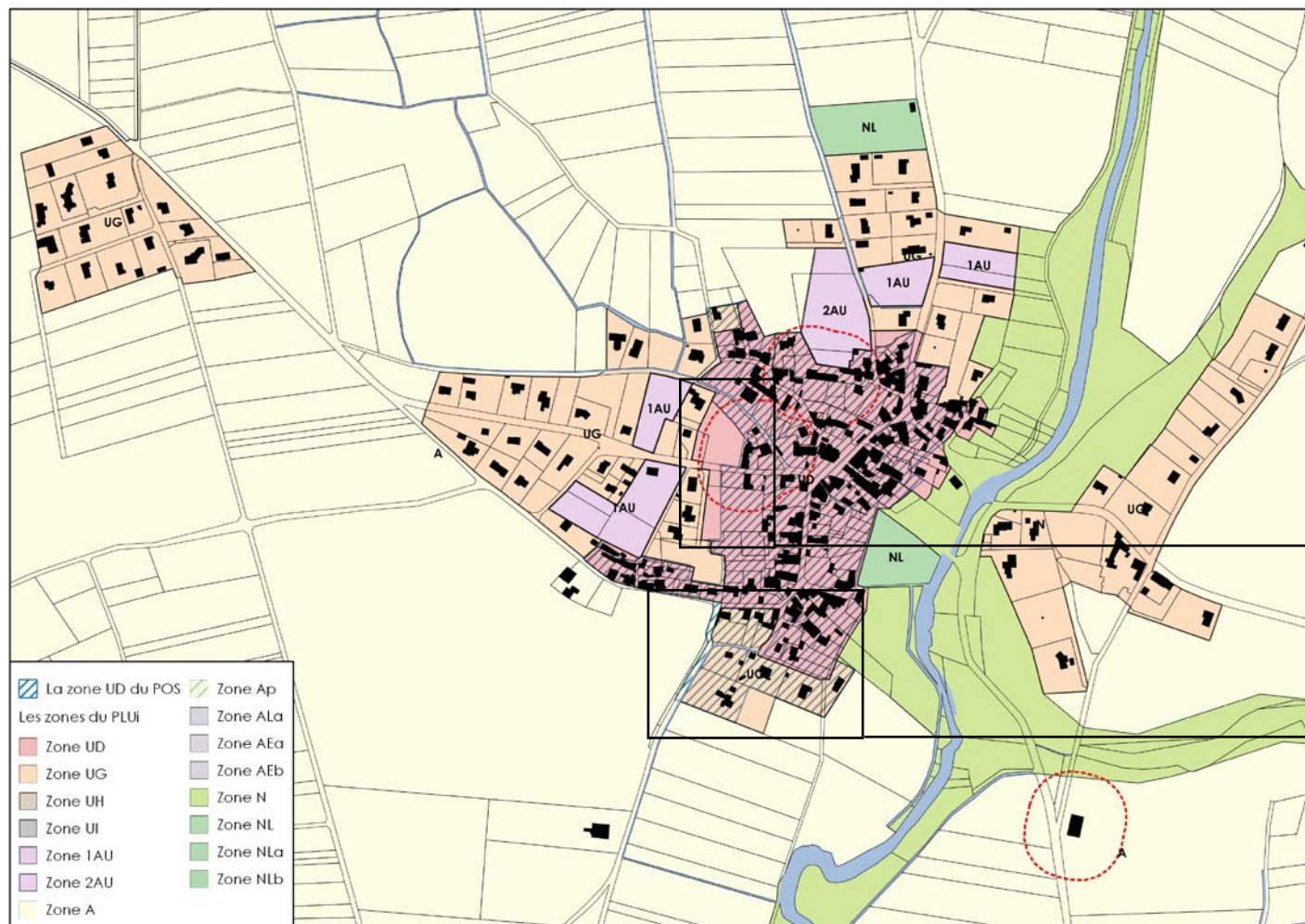


Les évolutions POS/PLUi sur la commune de Brenat

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Brenat comprenait plusieurs zones urbaines dont la toponymie a été conservée : la zone UD, la zone UG. Seule leur délimitation a évolué. La zone UL a, en revanche, été supprimée. Les zones à urbaniser (NA) ont été re-délimitées afin de tenir compte des besoins futures de la commune, du contexte territorial et du nouveau dessin de la zone bâtie constituée. Enfin, les zones NB ont été supprimées et classés dans les nouvelles zones du PLUi.

Les évolutions de la zone UD sur le Bourg

La zone UD a été redessinée en deux points.



Le centre bourg de Brenat classé en zone UD

Ce secteur, appartenant à la ferme classée en zone UD, a été basculé de la zone UG à la zone UD, dans une cohérence d'ensemble. A noter que ce secteur, bien que classé en zone Urbaine, n'est pour l'heure pas constructible car concerné par un périmètre de réciprocité.

Ce secteur se situe dans un environnement avant tout pavillonnaire (implantation des constructions en milieu de parcelle, tissu bâti lâche). Précédemment classé en zone UD, ce secteur a été classé en zone UG.

Ces secteurs, situés dans un environnement pavillonnaire à proximité du centre-bourg représentent des dents creuses dans le tissu urbain. Nécessitant la création de voirie et représentant une superficie importante, ils ont été classés en zone A Urbaniser (IAU) et font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces secteurs ont pour but de répondre aux objectifs de densification du tissu et de diversification du parc de logements.

La carte de zonage d'usage des sols (PLUI) de la commune de L'Isle-sur-Loire est divisée en plusieurs zones colorées et codées. Les zones d'habitat (UD, UG, UH, UI, 1AU, 2AU, A) sont représentées en tons de rose, orange et beige. Les zones agricoles (Ap, ALa, AEa, AEb, N, NL, NLa, NLb) sont représentées en tons de vert. Les zones naturelles (NL) sont représentées en vert clair. Des zones spécifiques sont délimitées par des lignes rouges pointillées et des rectangles noirs, correspondant aux zones mentionnées dans le texte.

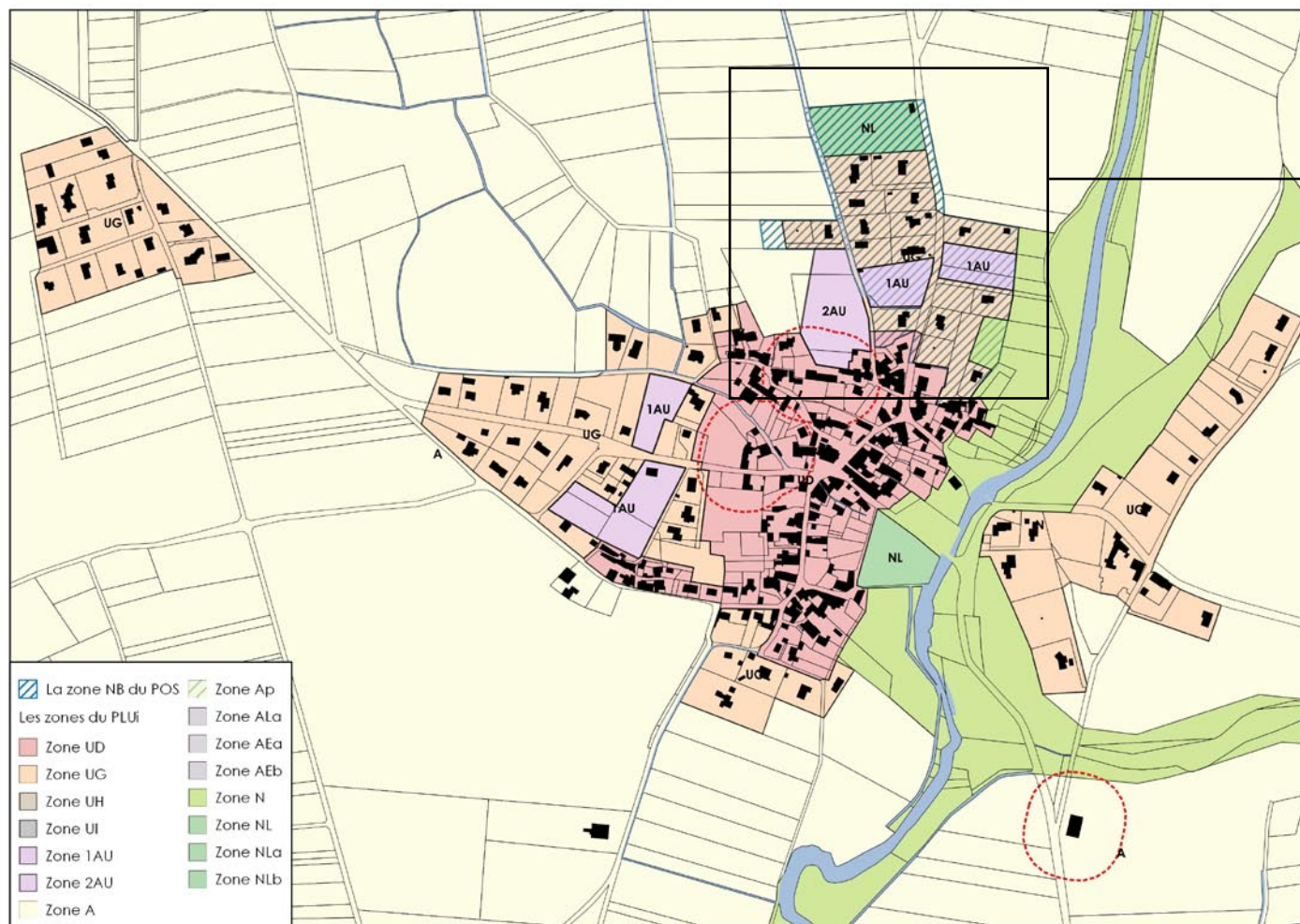
Les zones du PLUI

- Zone UD
- Zone UG
- Zone UH
- Zone UI
- Zone 1AU
- Zone 2AU
- Zone A
- Zone Ap
- Zone ALa
- Zone AEa
- Zone AEb
- Zone N
- Zone NL
- Zone NLa
- Zone NLb

Zone destinée aux activités récréatives et sportives ainsi qu'aux activités qui leur sont liées, la zone UL a été supprimée du PLUi. Aucun projet n'étant envisagé sur le secteur et la Rue des Grandes Aires marque la limite de la zone urbaine. Ce secteur a donc été classé en zone Agricole.

La prise en compte des zones NB sur le Bourg

Le Plan d'Occupation des Sols identifiait des zones NB qui correspondent à des « zones desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles les constructions ont déjà été édifiées ». Ces zones ont disparues de la nomenclature du PLUi. Selon leur urbanisation, leur localisation et leur environnement ces dernières ont du être reclassées.



Les espaces construits à dominante pavillonnaire ont été intégrés à la zone UG du PLUi.

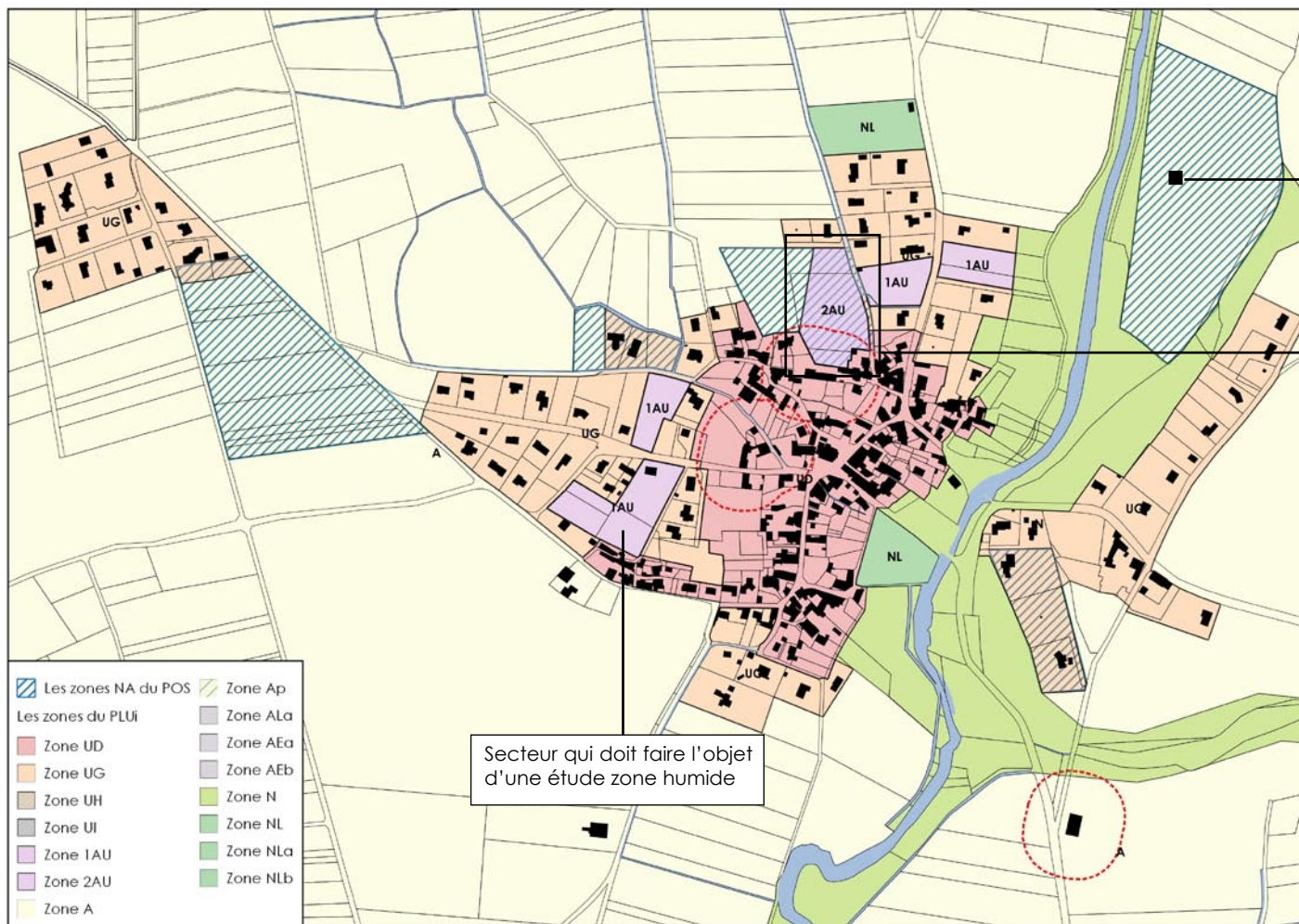
Les dents creuses situées au sein de l'enveloppe bâtie constituée et nécessitant des aménagements (voiries, réseaux ...) ont été classées en zone A Urbaniser (1AU).

Les parcelles non bâties et situées en extension de l'enveloppe bâtie ont été classées en zone Agricole et en zone Naturelle selon l'occupation du sol.

Enfin, le secteur du stade foot (tout à fait au Nord) a été classé en zone Naturelle de Loisirs (NL).

Les évolutions de la zone NA sur le Bourg

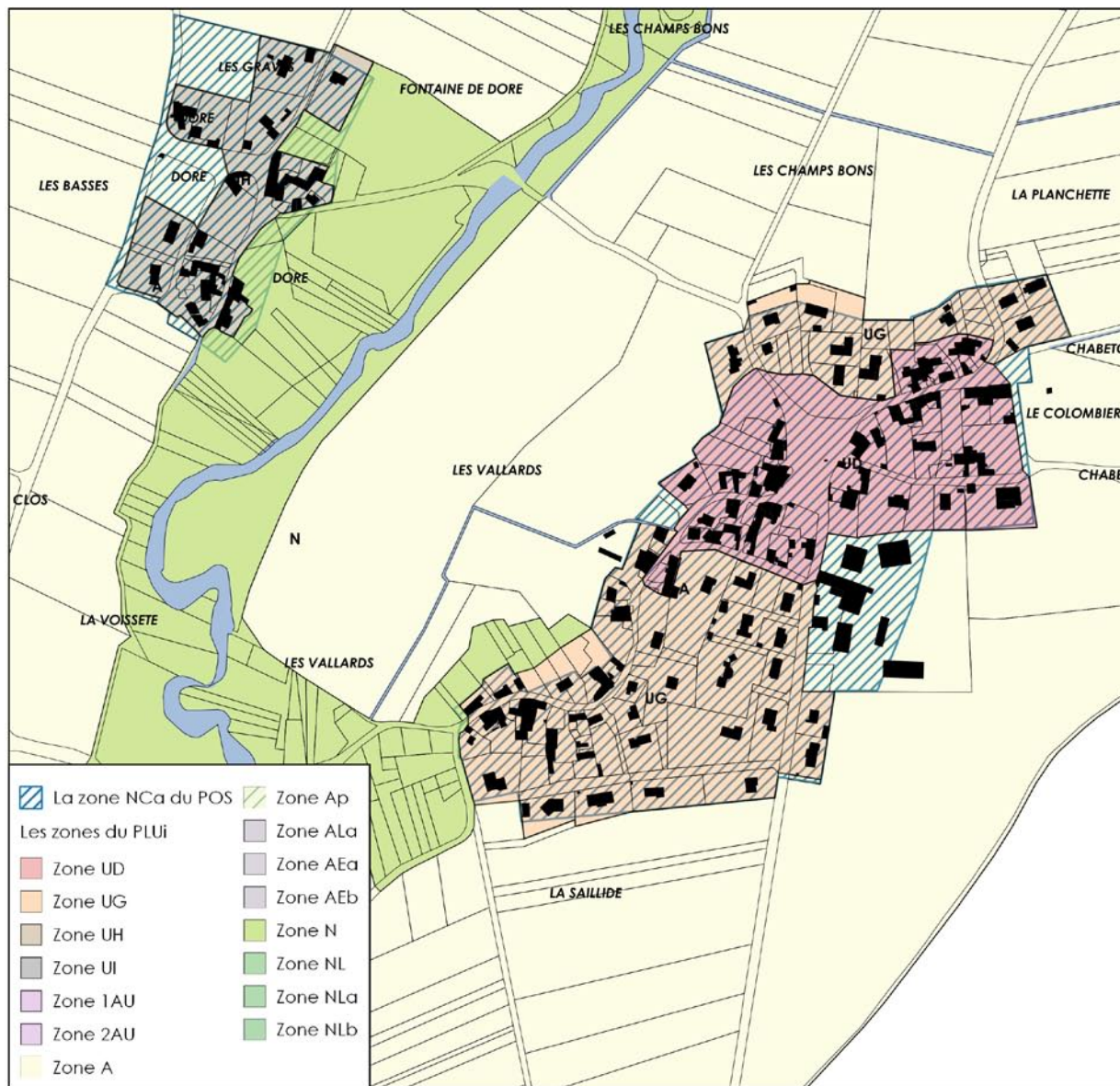
Comme indiqué précédemment, la commune de Brenat dispose d'un potentiel de densification suffisant pour répondre à ses besoins futurs. Ainsi, les zones à urbaniser du Plan d'Occupation des Sols qui n'ont pas été urbanisées au cours des dernières années, n'ont pas été reconduites dans le PLUi et ont été classées en zone agricole ou en zone naturelle selon l'occupation du sol. En revanche, les secteurs qui ont fait l'objet d'une urbanisation au cours des dernières années ont été classés en zone UG afin de tenir compte de la réalité bâti du terrain.



Déclaré à la PAC, ce secteur a été classé en zone Agricole.

Le cas particulier de la zone 2AU

La zone 1AU située derrière la Mairie doit faire l'objet d'une étude zone humide. En fonction des conclusions de cette étude, le secteur pourrait ne plus être constructible. Afin que la commune de Brenat puisse répondre à ses objectifs de production et de diversification de logements, une zone 2AU a été inscrite dans le PLUi. Elle reprend en partie le périmètre d'une ancienne zone NA située en continuité directe avec l'existant. Son ouverture est conditionnée à une procédure de modification ou de révision du PLUi et est dépendante du résultat de l'étude zone humide.



Les évolutions de la zone NCa sur les hameaux de la Redonde et de Dore

Les hameaux de la Redonde et de Dore étaient classés en zone NCa dans le POS. Cette zone correspond aux villages d'origine agricole. Elles autorisent toutes constructions résidentielles, artisanales ou agricoles, sous réserve de respecter des distances par rapport aux bâtiments existant résultant du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation au titre des installations pour la protection de l'environnement.

Au regard de la définition de la zone NCa, des évolutions législatives et de l'importance du hameau de la Redonde, il a été nécessaire de redéfinir entièrement le zonage.

En ce qui concerne le hameau de la Redonde, les constructions les plus anciennes, situées autour de la place du village, ont été classées en zone UD. Les extensions pavillonnaires ont été classées en zone UG. Les constructions agricoles situées à l'Est du hameau ont été classées en zone Agricole afin de permettre leur développement.

Le hameau de Dore, de moindre importance, a été classé en zone UH : on y retrouve notamment la présence d'un bâti ancien organisé. Le dessin de la zone suit au plus près les parcelles bâties afin de limiter au maximum les évolutions en extension de ce hameau secondaire.

Les évolutions de zonage entre le POS et le PLUi ont permis de déclasser 10,9 hectares qui ont basculées en zone agricole ou en zone naturelle selon la nature du sol.



2-4 La justification des autres éléments du document graphique

2.4.1 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêts général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ».

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique par un quadrillage rouge. Le numéro affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement écrit. Cette liste indique la commune concernée, la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa destination et sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute utilisation différente que celle prévue dans cette liste. Ces emplacements réservés ont pour principal but de répondre :

- aux objectifs de sécurisation des déplacements,
- à la prise en compte de l'étude hydro

2.4.2 - La trame verte

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet aux communes « d'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 ».

Les haies sont considérées comme des corridors écologiques d'intérêt local. Elles permettent d'assurer un lien entre les différents habitats naturels : boisements, milieux humides, prairies ... Elles jouent également un rôle majeur dans la gestion des risques (risques de ruissellement, formation de congères ...). Le plan de zonage identifie ainsi des haies existantes à protéger, mais également des haies à créer ou re-crée pour des raisons d'ordre écologique et de gestion des risques. Le document graphique identifie également de petits bosquets isolés en zone agricole (généralement reliés aux espaces naturels par un réseau de haies) qui jouent un rôle majeurs de réserve pour la faune.

Il est ainsi indiqué dans les dispositions générales du règlement que « ces éléments paysagers ne doivent pas, dans la mesure du possible, être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable. Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif ».

2.4.3 - La trame bleue

En plus de la trame verte, et en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme précédemment cité, le règlement graphique identifie une trame bleue à protéger. Cette trame bleue se compose des cours d'eau et de leurs ripisylves ainsi que des zones humides identifiées par le SAGE et études complémentaires.

Le règlement du PLUi indique que dans les secteurs identifiés « les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités écologiques (maintien des boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau). Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme zone humide, toute occupation du sol ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est interdit, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages ».

2.4.4 - Les éléments de patrimoine à protéger

En plus du périmètre monument historique de l'Eglise de Brenat, le diagnostic territorial a mis en avant la présence de plusieurs éléments bâtis participant à l'identité des communes et de leurs hameaux.

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme affiche en effet que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles 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 ».

Conformément à l'objectif de protection et de mise en valeur des paysages du territoire fixé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement graphique identifie plusieurs éléments du patrimoine bâti (fontaines, croix, lavoirs ...) et naturel (arbres remarquables) à préserver et protéger.

81 éléments ont ainsi été identifiés. Pour chaque élément repéré sur le document graphique par une étoile verte (élément naturel) ou bleue (élément bâti), une fiche a été élaborée précisant le numéro de l'élément, sa localisation, une photographie et sa nature. Ces fiches se trouvent en annexe du règlement écrit.

Le règlement du PLUi indique que « ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable. Pour les éléments de patrimoine naturel et paysager, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable ».

2.4.5 - Les changements de destination ★

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, 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 ».

Six bâtiments ont été identifiés dont deux sur la commune d'Aulhat-Flat et 4 sur la commune d'Orbeil. Les bâtiments sont repérés sur le plan de zonage par une étoile rose. Pour chaque élément, une fiche a été élaborée précisant le numéro du bâtiment, sa localisation et sa référence cadastrales, une photographie et une vue aérienne, la desserte viaire, la présence de réseaux et l'impact sur l'activité agricole. L'intégralité de ces fiches se trouve en annexe du règlement.

2.4.6 - Les terrains cultivés protégés ✕

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut « localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructible quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

On retrouve au sein de la zone UG de la commune d'Orbeil (secteur du Bourg) un secteur de vigne. Afin de protéger cet espace, un trame « terrain cultivé protégé » a été inscrite dans le PLUi. Ainsi, les parcelles AD n°44, n°45 et n°46 sont inconstructibles.

2.4.7 - Les secteurs de mixité sociale □

En application de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Ces secteurs de mixité sociale, identifiables par un contour en pointillé violet, doivent permettre de répondre à l'objectif de création de 25% de logements sociaux et/ou conventionnés à Orbeil et 10% dans les communes périurbaines. Le pourcentage affecté à chaque secteur de mixité sociale est indiqué dans le règlement écrit des zones Urbaines et A Urbaniser à l'article 3.

2.4.8 - Les espaces boisés classés

Trois communes avaient défini des Espaces Boisés Classés (EBC) sur leur territoire.

La commune de Brenat avait délimité deux EBC à l'Est de la commune qui forment les principaux boisements communaux (37,2 hectares). La commune d'Orbeil a délimité une partie de ses boisements au Nord de la commune (65,5 hectares). Enfin, la commune de Saint-Yvoine a délimité la totalité de ses boisements en EBC (158 hectares).

Les POS n'apportent aucune justification précise sur le classement en EBC de ces boisement. Il est simplement indiqué dans le POS de Saint-Yvoine que «les espaces boisés, classés soit en zone NC soit en zone ND, font l'objet pour certain d'un classement supplémentaire en EBC». En ce qui concerne le POS de Brenat, le diagnostic indique que «les boisements sont rares sur la commune, disparus avec les remembrements. On les retrouve en accompagnement des cours d'eau, mais également des groupements bâtis. De façon plus anecdotique, s'étend une petite pinède vers le Chery à l'Est de la commune».

Le classement en EBC indique interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit donc d'une protection forte, d'autant plus que cet outil se superpose souvent à d'autres réglementations déjà existantes. Aussi, le Centre Régional de la Propriété Forestière Auvergne-Rhône Alpes préconisent d'utiliser ce classement uniquement pour des secteurs à forts enjeux comme les haies, les bosquets situés à proximité des bourgs ou hameaux ou encore le bord des cours d'eau.

Les EBC précédemment identifiés dans les documents d'urbanisme des communes de Saint-Yvoine, de Brenat et d'Orbeil ne représentent pas des secteurs à forts enjeux. Les espaces boisés ont été intégrés à la zone Naturelle N du PLUi qui limite fortement la constructibilité (extensions et annexes des habitations déjà existantes). Ainsi, les EBC ont été supprimés.

En revanche, les espaces boisés situés à proximité des cours d'eau ont bien été identifiés au titre de la trame bleue à préserver tout comme les haies remarquables qui ont été identifiés au titre de la trame verte à préserver et protéger.

3 - Justification des choix retenus pour l'élaboration des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin de veiller au respect des objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLUi définit plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces dernières développent des dispositions portant notamment sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, ces orientations peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Les articles R151-6 à R151-8 du Code de l'Urbanisme développent trois types d'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

- les OAP sectorielles

- les OAP patrimoniales
- les OAP aménagements

Le PLUi définit uniquement des OAP sectorielles, qui, par quartier ou secteur, définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces, dans la continuité desquelles s'inscrit la zone. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R151-10.

Ainsi, plusieurs secteurs ont été définis sur les communes du territoire. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation font l'objet d'un document spécifique dans le dossier du PLUi et d'une identification particulière sur le plan de zonage.

Pour chaque secteur ou groupement de secteurs, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent :

- la programmation et les formes urbaines attendues,
- la trame viaire,
- la qualité environnementale, paysagère et architecturale du site.

3 - 1 La définition de la programmation et des formes urbaines attendues

D'une manière générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation visent à répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc de logements inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, pour chaque secteur d'OAP, il est fixé des densités moyennes attendues : par exemple, « il est attendu sur le secteur n°2 une densité moyenne de 13 logements/hectare ». Cela doit notamment permettre de réduire la surface moyenne par logement et donc de répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de modération de la consommation foncière.

En ce qui concerne la diversification du parc de logements, chaque OAP indique la ou les forme(s) urbaine(s) attendue(s) : maisons individuelles, maisons groupées ou habitat collectif. Cela doit permettre, à l'échelle du PLUi, de répondre aux besoins de tous les habitants et d'inciter la création de formes urbaines plus compactes encore peu développées sur le territoire. En plus de répondre aux objectifs de diversification, cela répond au principe de modération de la consommation d'espace.

La diversification du parc porte également sur le statut d'occupation des logements. Sur certain secteur jugé stratégique, les élus ont pu fixer la part de logements sociaux attendue grâce à la mise en place de servitudes de mixité sociale. Cela doit notamment permettre de répondre à l'objectif de production de 25% de logements sociaux et/ou conventionnés à Orbeil, et 10% dans les communes périurbaines (objectif inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

3-2 La définition de la trame viaire

La mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation a également pour but d'intégrer des prescriptions en matière de voie de desserte. L'objectif est de veiller d'une part à la bonne accessibilité du site, et d'autre part à l'intégration du futur maillage viaire à l'existant, le tout dans un objectif d'optimisation des réseaux et de préservation du cadre de vie.

En plus du maillage viaire, les OAP ont pour but d'encourager les déplacements piétons et vélo, comme inscrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Aussi, selon les secteurs, une trame de cheminements piétons peut être inscrite sur le schéma de l'OAP afin de relier le secteur de projet aux équipements communaux de manière sécurisé et douce.

3-3 La recherche de la qualité environnementale, paysagère et architecturale

Le territoire du PLUi se caractérise par un cadre de vie remarquable notamment marqué par de vastes espaces naturels. Cependant, le développement urbain que pourrait connaître le territoire dans le futur nécessite d'anticiper l'intégration des futures constructions dans l'environnement bâti et paysager

des communes afin de préserver la qualité de vie des habitants.

Afin de veiller à l'insertion paysagère des nouvelles formes bâties, d'assurer le respect de la trame urbaine en place, de maintenir le cadre de vie et d'assurer un certain niveau de confort pour les constructions futures, les Orientations d'Aménagement et de Programmation indiquent des prescriptions en matière de découpage du parcellaire, d'implantation des constructions et de prescriptions paysagères.

Sont développées ci-dessous la justification de trois secteurs majeurs du territoire. Si l'objectif de fond est de répondre aux objectifs de densification du tissu bâti et de diversification du parc de logements, chacun de ces secteurs présente des particularités que les Orientations d'Aménagement et de Programmation se doivent de traiter.

Zoom sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 de la commune d'Aulhat-Flat

Cette orientation d'Aménagement et de Programmation est la plus importante de la commune d'Aulhat-Flat puisqu'elle couvre un périmètre de 1,4 hectare. En plus de répondre aux objectifs de densification fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, cette orientation a pour objectif d'assurer une diversification du parc de logements, une connexion piétonne avec l'école afin de sécuriser les déplacements, de veiller à l'insertion paysagère des futures constructions et de préserver les cônes de vue. D'une manière générale, l'urbanisation de ce secteur aura pour principal objectif de renforcer la centralité villageoise d'Aulhat-Flat. La particularité de cette OAP reste la prise en compte du risque de ruissellement sur le secteur.

La définition de la programmation et des formes urbaines

L'urbanisation de ce secteur doit permettre de répondre aux objectifs de développement de la commune. Comme indiqué précédemment (cf *Justifications de la délimitation des zones*) les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie de la commune d'Aulhat-Flat ne permettent pas de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune a donc identifié ce secteur en extension afin d'assurer son développement futur.

Présentant une emprise importante, la mise en place de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation doit veiller à la fois au respect des objectifs de densification et de diversification du parc de logements. Une densité moyenne de 13 logements/hectare est alors attendue. L'urbanisation des secteurs identifiés au sein de l'enveloppe bâtie permet la réalisation de 19 logements individuels et 2 logements groupés. Afin de répondre aux besoins de tous et d'assurer un parcours résidentiel complet, l'OAP propose des formes urbaines diversifiées avec la création de maisons individuelles (6 logements) et de maisons groupées adaptées à l'architecture de la commune (12 logements).

La définition de la trame viaire

Comme indiqué précédemment, la mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation a également pour but d'intégrer des prescriptions en matière de voie de desserte afin de veiller à la bonne accessibilité du site et à l'intégration du futur maillage viaire à l'existant.

Le secteur de projet est encadré par deux voies déjà existantes. Afin de desservir le site en profondeur, une nouvelle voie devra être aménagée et se relier aux voies déjà existantes afin de ne pas créer d'impasse.

Au vue de la localisation du site de projet en extension directe du centre bourg où l'on retrouve les équipements communaux et notamment l'école, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation encourage la création de cheminements piétons afin de connecter de manière douce le futur quartier à l'existant. Cette intention doit permettre de répondre à l'objectif de développement des modes alternatifs à la voiture individuelle dans les déplacements courts du quotidien.

La recherche de la qualité environnementale, paysagère et architecturale

Afin de concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une implantation du bâti et un découpage du parcellaire en direction du Sud ce qui permettra notamment de libérer le plus possible d'espaces d'agrément et une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. L'OAP est également attentive à l'insertion architecturale et paysagère de ces nouvelles formes urbaines. Il est notamment proposé de respecter l'orientation généralement observée à proximité du site de projet.

Enfin, l'OAP tient compte des risques de ruissellement potentiels qui pourraient s'opérer sur le site de projet au vu de sa localisation à l'aval d'un secteur en pente. Une haie végétale afin de favoriser l'infiltration des eaux au Nord du site, ainsi que l'aménagement de noues paysagères le long de la future voie de desserte sont prévus.

Zoom sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 de la commune de Brenat

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation, qui couvre un périmètre de 9 000 m² dans le centre bourg de Brenat, doit permettre à la commune de répondre à ses objectifs de diversification et de densification. La particularité de cette OAP reste la prise en compte d'une zone humide dans l'aménagement du site.

La définition de la programmation et des formes urbaines

Afin de répondre aux objectifs de densification et de diversification de l'offre en logements, ce secteur doit accueillir un projet mixte de 8 maisons groupées et 3 maisons individuelles. La mise en place de formes urbaines plus compactes dans le centre bourg doit permettre de répondre à la densification du tissu bâti existant.

En matière de programmation, l'Orientation d'Aménagement tient à prendre en compte l'existant et notamment la présence d'un hangar agricole au sein du site de projet. Afin de ne pas bloquer l'urbanisation immédiate du site, l'OAP met en place un phasage. La première phase d'urbanisation pourra être réalisée depuis la Rue du Domaine. Dans un second temps, lorsque le hangar agricole aura disparu, la tranche Nord pourra être urbanisée.

La définition de la trame viaire

Comme pour la précédente Orientation d'Aménagement, il est essentiel de veiller à la bonne accessibilité du site et à l'intégration du futur maillage viaire à l'existant.

Le secteur de projet est bordé au Nord par le Route du Chauffour et dans à l'Ouest par la Rue du Domaine. Ainsi, traversant le site de projet, l'Orientation d'Aménagement indique que la nouvelle voirie devra se raccrocher à celles existantes afin d'intégrer au maximum le site de projet au tissu ancien.

Au vue de la localisation du site de projet et de sa densité, l'Orientation d'Aménagement prévoit la création de cheminements piétons entre

le futur quartier et l'existant, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Il s'agit ici de penser le projet de manière plus globale et plus large que le simple périmètre de l'OAP. Un cheminement piéton devra donc être créé entre le secteur d'urbanisation et le projet d'espace public situé derrière la Mairie.

La recherche de la qualité environnementale, paysagère et architecturale

Comme indiqué précédemment et afin de concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une implantation du bâti et un découpage du parcellaire en direction du Sud ce qui permettra notamment de libérer le plus possible d'espace d'agrément et une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

La particularité de ce secteur d'urbanisation est la présence avérée d'une zone humide le long de la Rue du Domaine. Du jonc aggloméré, une plante repère et indicatrice des milieux humides a été recensée.

La présence de la zone humide et de son importance pourrait constituer le principal point de blocage à l'urbanisation de ce secteur. L'Orientation d'Aménagement indique donc qu'une étude zone humide devra obligatoirement être réalisée avant tout projet d'urbanisation afin de préciser le périmètre concerné par la zone humide.

Si la zone humide reste localisée aux abords de la Rue du Domaine, l'Orientation d'Aménagement a pour but de prévoir la réalisation d'un aménagement de qualité (création d'un espace vert) afin de protéger le milieu et d'assurer un espace de respiration sur le site de projet. Des exemples d'aménagement sont présentés dans le document d'orientation.

Si la zone humide s'avérait être plus importante, il est important de disposer d'une solution de secours. Les élus ont alors souhaité mettre en place une réserve foncière (zone 2AU) afin de permettre l'accueil éventuel du projet. Le choix de la localisation de cette réserve s'est voulu au plus près du centre bourg, à proximité des équipements communaux et notamment de l'école.

Zoom sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 de la commune de Saint-Babel

Comme pour toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi, ce secteur doit assurer une densification de l'enveloppe bâtie du bourg et une diversification des formes urbaines. Cependant, la particularité de cette OAP est l'intégration de la réhabilitation de l'ancienne école dans un projet plus vaste.

La définition de la programmation et des formes urbaines

Comme indiqué précédemment (cf *Justifications de la délimitation des zones*) les disponibilités foncières situées dans l'enveloppe bâtie de la commune de Saint-Babel ne permettent pas de répondre aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune a donc identifié ce secteur en continuité directe du centre bourg.

Ce secteur présente la particularité d'intégrer le projet inachevé de la future école. Ce bâtiment comprend neuf locaux de 42 à 74 m² couvrant une surface de 503 m², un hall d'entrée de 196 m² et un préau de 137 m². Suite à la présentation de plusieurs projets, ce bâtiment devra accueillir 5 logements. Afin d'impulser un projet global autour de cette réhabilitation, les élus ont souhaité agrandir le périmètre de projet et l'étendre en direction de l'Est autour du parc communal. Sur le reste du tènement foncier il est attendu la création de maisons groupées (9 logements). La densification du tissu bâti et la diversification du parc de logements en matière de formes urbaines sont ainsi assurées.

Cependant, la diversification du parc porte également sur le statut d'occupation des logements. Secteur jugé stratégique, les élus ont souhaité fixer la part de logements sociaux attendu afin de répondre à l'objectif de création de 10% de logements sociaux dans les communes périurbaines. Au vue de sa localisation au centre du village, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique ainsi qu'il est attendu la réalisation d'un projet 100% social.

La définition de la trame viaire

La mise en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation a également pour but d'intégrer des prescriptions en matière de voie de desserte afin de veiller à la bonne accessibilité du site et à l'intégration du futur maillage viaire l'existant.

Le secteur de projet est desservi à l'ouest par le Chemin de Saint-Jacques et au Sud par la Route du Comté. Afin de desservir l'ensemble du secteur, une voirie Ouest-Est puis Nord-Sud, devra être créée. Le secteur de projet étant situé en entrée de bourg et desservi par une route départementale présentant un tracé rectiligne, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise qu'un aménagement, type plateau traversant par exemple, devra marquer l'entrée du village afin d'assurer la sécurité des usagers et notamment des piétons.

Au vue de la localisation du site de projet et de sa densité, l'Orientation d'Aménagement prévoit également la création de cheminements piétons entre le futur quartier, le parc public et l'école, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La recherche de la qualité environnementale, paysagère et architecturale

Comme indiqué précédemment et afin de concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit une implantation du bâti et un découpage du parcellaire qui permettra notamment de libérer le plus possible d'espaces d'agrément et une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

4 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du règlement écrit

4 -1 Présentation générale du règlement écrit

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 l'un des leviers de mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicable sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 : Desserte par les réseaux

Contrairement aux règlements des Plans d'Occupation des Sols, tous les articles du règlement du PLUi sont facultatifs. Les règles d'implantation des constructions, par rapport aux voies, emprises publiques et aux limites séparatives ne sont plus obligatoires.

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières, sont définies en application des articles R151-27, 28 et 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.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R121-27 et 28 du Code de l'Urbanisme

Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole
Exploitation forestière

Habitation

Logement
Hébergement

Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de services où 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
Salles 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

4 - 2 Justification du règlement

REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	EXPLICATION DES REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités	
Article 1 et 2 : Interdictions et limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités <i>La lecture du règlement commence par la définition des occupations du sol qui sont interdites. Ainsi, l'article 1 développe toutes les constructions qui sont interdites dans les différentes zones du PLUi. Il s'agira généralement de constructions ou d'utilisation du sol qui sont incompatibles avec l'environnement de la zone. Cependant, certaines constructions et usage des sols peuvent être soumis à la satisfaction de plusieurs conditions particulières définies dans l'article 2.</i>	
Dans la zone UD Sont interdits : ▪ les nouvelles exploitations agricoles et forestières ▪ les commerces de gros ▪ les centres de congrès et d'exposition	Dans la zone UD La zone UD correspond aux centres anciens des bourgs. Cette zone, la plus dense des communes, se caractérise par une pluralité des fonctions : c'est ici que l'on retrouve à la fois de l'habitat, des services, quelques commerces et équipements. Cette zone a donc vocation à accueillir le développement urbain de demain au sens large ainsi que des activités compatibles avec la vocation résidentielle. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement et d'éviter les zones monofonctionnelles. Cependant, toutes activités sources de nuisances, non compatibles avec la vocation de la zone (ex : les nouvelles exploitations agricoles et forestières) ou non adaptées à l'armature territoriale des communes (ex : centres de congrès et d'exposition, les commerces de gros) sont interdites afin d'éviter la dégradation du cadre de vie.

Sont autorisés sous conditions :

- le développement limité des exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité.
- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 200m² de surface de plancher. Dans le cas de réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² de surface de plancher.
- les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat et dans la limite de 200 m².
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- les entrepôts dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

D'autres usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destination sont soumises à des conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances. C'est le cas notamment des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ou de l'hébergement hôtelier et touristique.

Afin de respecter le caractère bâti de la zone UD tout en tenant compte de la présence d'activités potentiellement nuisantes, les exploitations agricoles existantes sont autorisées à se développer à condition qu'elles n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage. Cette règle doit permettre de tenir compte de la présence d'exploitations agricoles dans les centres bourgs (cas de la commune de Brenat).

Afin de respecter l'armature territoriale tout en favorisant l'installation de commerces de proximité et d'activités, la surface de plancher des locaux artisanaux, des commerces de détail, des entrepôts et des industries est limitée.

La réglementation des installations classées répond à des objectifs de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, sans interdire certains commerces et services de proximité qui sont des installations classées comme par exemple les pressings ou les boulangeries.

Dans la zone UG

Sont interdits :

- les nouvelles exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés à condition :

- le développement limité des exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une inconvénient.
- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400m² de surface de plancher. Dans le cas de réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 400 m² de surface de plancher.
- les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat et dans la limite de 400 m².
- L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagements de terrain destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient.
- les entrepôts dans la limite de 400 m² de surface de plancher.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une inconvénient et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone UG

La zone UG correspond aux extensions urbaines des centres anciens et des hameaux historiques du territoire. Le tissu bâti, moins dense que dans la zone UD, est essentiellement marqué par de l'habitat pavillonnaire. L'étude de densification présentée précédemment a permis de montrer l'importance des disponibilités foncières au sein de cette zone.

Comme pour la zone UD, la zone UG a vocation à accueillir le développement urbain de demain ainsi que des activités compatibles avec la vocation résidentielle dominante. L'objectif est de permettre à tous les types de constructions de cohabiter harmonieusement et d'éviter les zones monofonctionnelles afin de rapprocher services et populations.

Cependant, toutes activités sources de nuisances, non compatibles avec la vocation de la zone (ex : les nouvelles exploitations agricoles et forestières) ou non adaptées à l'armature territoriale des communes (ex : centres de congrès et d'exposition, les commerces de gros) sont interdites afin d'éviter la dégradation du cadre de vie.

Comme pour la zone UD, d'autres usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destination sont soumises à des conditions particulières afin de maintenir le caractère résidentiel de la zone tout en limitant les nuisances et en respectant l'armature territoriale.

La zone UG, disposant de surfaces urbanisables plus importantes, autorise une surface de plancher supérieures pour les locaux artisanaux et le commerce de détail.

Dans la zone UH

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- le commerce de gros,
- le cinéma,
- les bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition

Sont autorisés à condition :

- l'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiments existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 400 m².
- les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'habitat et dans la limite de 400 m².
- l'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagement de terrains destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs.
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles environnants.
- les entrepôts dans la limite de 200 m² de surface de plancher.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone UH

La zone UH correspond aux hameaux historiques constitués et isolés du territoire. Cette zone a pour vocation d'afficher le caractère bâti et non agricole de certains secteurs et de permettre leur évolution modérée.

Ainsi, toutes les activités sources de nuisances (ex : les exploitations agricoles et forestières), ou non adaptées à l'armature du territoire et de la zone (ex : commerces de gros, cinéma, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ...) sont interdites afin d'éviter la dégradation du cadre de vie.

D'autres usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destination sont soumises à des conditions particulières afin de maintenir le caractère « rural » de la zone tout en limitant les nuisances. C'est le cas notamment des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, ou de l'hébergement hôtelier et touristique.

Afin de respecter l'armature territoriale du territoire et de la zone tout en favorisant l'installation de commerces de proximité et d'activités, la surface de plancher des locaux artisanaux, des commerces de détail et des entrepôts est limitée. Autoriser l'implantation de ces destinations dans une zone secondaire doit permettre aux différentes communes du territoire de ne pas se fermer au développement de nouvelles activités potentiellement génératrices d'emplois et de vie.

La réglementation des installations classées répond à des objectifs de santé en évitant les nuisances olfactives et autres, sans interdire certains commerces et services de proximité qui sont des installations classées comme par exemple les pressings ou les boulangeries.

Dans la zone UI

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations,
- la restauration,
- les commerces de gros,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les bureaux et locaux accueillant du public,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés à condition :

- les logements dans la limite d'un logement par activité et à condition de ne pas excéder 30 m² de surface de plancher et d'être nécessaire à l'activité présente (astreinte, gardiennage ...)
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone UI

La zone UI correspond aux zones d'activités des communes de Saint-Yvoine et d'Orbeil. Cette zone a donc vocation à accueillir des activités économiques et commerciales. C'est pourquoi toutes les activités non compatibles avec cette vocation sont interdites.

Cependant, de par la proximité des zones d'activités avec les espaces pavillonnaires, il est essentiel que les constructions de la zone cohabitent harmonieusement avec le bâti environnant. Par conséquent, des usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations, sont soumises à des conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances.

Dans la zone 1AU

Sont interdits :

- les exploitations agricoles et forestières,
- les commerces de gros,
- les hébergements hôteliers et touristiques,
- les cinémas,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les industries,
- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés à condition :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.
- les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Dans la zone 1AU

Les zones 1AU correspondent 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. Ces zones ont pour vocation d'accueillir principalement le développement urbain de demain (constructions à usage d'habitation notamment) ainsi que quelques fonctions d'accompagnement compatibles avec la vocation résidentielle dominante (ex : activités de services). C'est pourquoi toutes activités sources de nuisances, non compatibles avec la vocation de la zone ou non adaptées à l'armature territoriale sont interdites afin d'éviter la dégradation du cadre de vie.

D'autres usages, affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations sont soumises à des conditions particulières afin de maintenir le caractère de la zone tout en limitant les nuisances.

Dans la zone 2AU	Dans la zone 2AU
Sans objet	La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation future (réserve foncière) qui doit permettre à la commune de Brenat de répondre à ses objectifs de production de logements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLUi. C'est pourquoi aucun article n'est réglementé à ce jour.

Dans la zone A

Sont interdits :

- les logement à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2,
- les hébergements,
- les commerces et activités de services,
- les équipements hormis les locaux techniques,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans les zones ALa, AEa et Ap, toute nouvelle construction est interdite à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2.

Dans la zone A

La zone A correspond à une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agronomique des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol. Par conséquent, dans une optique de protection, la plupart des activités, destinations et sous-destinations sont interdites sauf les exploitations agricoles et forestières.

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère agricole de la zone.

En zone A sont autorisés à condition :

- les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées
- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter les articles 4 et 5 du règlement,
- les annexes non accolées aux bâtiments d'habitations existants à condition de respecter les articles 4 et 5 du règlement,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition de respecter les articles 4 et 5 du règlement,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles.
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- les changements de destination sous réserve que le bâtiment concerné soit identifié dans le règlement graphique et qu'il respecte les prescriptions des articles 4 et 5 du règlement.
- les constructions d'une surface de plancher inférieur à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif de la Voie - Verte - véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol.

La limitation de certains usages des sols, constructions, destinations et sous-destinations doit permettre de ne pas bloquer l'activité agricole et de favoriser son développement. Conformément à la loi, ces constructions doivent être nécessaires et liées à l'exploitation agricole, et ne doivent pas compromettre la qualité du site. Conformément à l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit du PLUi autorise les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole).

L'article 2 permet également quelques évolutions du bâti existant non liés à l'activité agricole (extensions, annexes). Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone A, de construire annexes et extensions selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Pour permettre à un tiers d'aménager un bâtiment qui n'est plus affecté à l'agriculture, la loi prévoit que la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination doit être établie par le PLU. Cette liste se trouve en annexe du règlement.

Les dispositions concernant les constructions et les aménagements de la Voie-Verte - véloroute Val d'Allier doivent permettre d'assurer la mise en oeuvre de cet aménagements sur conseil du Département du Puy-de-Dôme.

En zone Ap sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et la préservation des paysages. En zone ALa, sont autorisés les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que leurs équipements d'accompagnement (piscines), les logements de fonction et l'aménagement de bâtiment existant nécessaire à leur fonctionnement, à condition de respecter les articles 4 et 5. En zone AEa, sont autorisées les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sous réserve de respecter les articles 4 et 5.	Le sous secteur Ap correspond à une zone agricole à protéger pour des raisons d'ordre écologique et/ou paysagers. Ainsi, dans une optique de protection totale de ce secteur, seuls les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages sont autorisés. Il en est de même pour les STECAL ALa et AEa où seules les constructions liées au projet sont autorisées.
---	---

Dans la zone N

Sont interdits :

- les exploitations agricoles,
- les hébergements,
- les commerces et activités de service,
- les bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacles,
- les équipements sportifs,
- les autres équipements recevant du public,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Dans les zones NL, NLa et NLb, toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

D'une manière générale, les destinations et sous-destinations, constructions, activités et affectations des sols suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

En zone N, sont autorisés à condition :

- les annexes non accolées aux bâtiments d'habitation existants sont à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif de la Voie - Verte - véloroute Val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol.

Dans la zone N

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels. Comme pour la zone A, et dans une optique de protection, la plupart des activités, destinations et sous-destinations sont interdites sauf les exploitations forestières.

La limitation de certains usages des sols, constructions, destinations et sous-destinations doit permettre de ne pas bloquer les évolutions du bâti existant non liés à l'activité forestière (extensions, annexes). Cette disposition, rendue possible par la loi Macron de 2015, permet aux propriétaires d'une maison d'habitation située à l'intérieur de la zone N, de construire annexes et extensions selon l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions concernant les constructions et les aménagements de la Voie-Verte - véloroute Val d'Allier doivent permettre d'assurer la mise en oeuvre de cet aménagements sur conseil du Département du Puy-de-Dôme.

En zone NL, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés à condition de respecter les articles 4 et 5.
En zone NLa, l'hébergement hôtelier et touristique, les activités e restauration ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de respecter les articles 4 et 5.
En zone NLb, les activités touristiques et hébergements hôteliers à condition de respecter les articles 4 et 5.

Le sous secteur NL correspond aux espaces de loisirs des communes (stade de foot, parcs de loisirs, jeux pour enfants ...). Ainsi seuls les destinations et sous-destinations qui correspondent à la fonction de loisirs sont autorisées (équipements d'intérêt collectif et les services publics).
Il en est de même pour les STECAL NLa et NLb où seules les constructions liées au projet sont autorisées.

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités	
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	
<i>Le bon fonctionnement de la ville s'appuie sur une proximité des différentes fonctions qu'elle abrite, de l'emploi, du logement et des services. C'est pourquoi il est possible de réglementer dans le PLUi la mixité fonctionnelle et sociale des zones.</i>	
• La mixité fonctionnelle	
Dans toutes les zones du PLUi Non réglementé.	Dans toutes les zones du PLUi Dans les zones UD, UG, UH et 1AU, la mixité des fonctions est assurée par les destinations et sous-destinations diverses qui sont autorisées. La zone UI est un secteur à la vocation bien spécifique (zone d'activités) où la mixité des fonctions n'est pas recherchée. Il en est de même pour la zone Agricole (A) et la zone Naturelle (N) qui n'ont pas vocation à accueillir des activités autres que celles liées à l'agriculture ou à l'exploitation forestière.

• La mixité sociale

Zone UD

Concernant la commune de Saint-Babel, en cas de réhabilitation, il est attendu sur la parcelle ZC301 que 100% des logements réalisés soient affectés à des logements sociaux.

Zone UG

- Commune d'Orbeil
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 du centre bourg
 - 4 logements sociaux
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du centre bourg
 - 4 logements sociaux
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du Chauffour
 - 100% des logements réalisés devront être affectés à des logements sociaux.
 - Parcelle AD17 - En cas de réhabilitation, 100% des logements réalisés devront être affectés à des logements sociaux.

Zone 1AU

- Commune de Saint-Babel
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre bourg n°1
 - 100% des logements réalisés devront être affectés à des logements sociaux.
- Commune de Brenat
 - Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre bourg n°4
 - 4 logements réalisés devront être affectés à des logements sociaux.

Afin d'assurer une production de logements sociaux compatibles avec les objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les communes ont mis en place des servitudes de mixités sociales sur plusieurs secteurs où elles souhaitent développer ce type de logements.

REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	EXPLICATION DES REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions <i>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 la commune, de protéger les vues mais aussi la silhouette générale et le caractère spécifique des zones.</i>	
▪ Volumétrie des constructions	
Dans toutes les zones du PLUi 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.	Dans toutes les zones du PLUi Au vu du caractère rural et du relief du territoire, les communes se doivent d'être vigilantes sur le volume et les proportions des constructions. Ainsi, les règles inscrites dans cet article doivent permettre l'intégration du bâti sans heurt aux formes urbaines généralement observées sur le territoire. Les constructions doivent s'adapter le plus possible au terrain naturel afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation dans le grand paysage. Des règles visant à réduire les murs de soutènement ont donc été inscrites.

■ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone UD	Dans la zone UD
Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, lorsque l'alignement est préservé par une clôture pleine ou à claire voie, assurant la continuité du domaine bâti le long de l'alignement, une implantation en retrait pourra être autorisée.	Les centres anciens des villages et hameaux des communes sont marqués par des formes urbaines denses où le bâti est implanté à l'alignement de la voie ou en léger recul. Cette règle d'implantation à l'alignement de la voie, qu'elle soit assurée par un bâtiment ou par une clôture, permet de conserver l'architecture générale des centralités historiques.
Dans la zone UG	Dans la zone UG
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.	Les zones d'extensions pavillonnaires se caractérisent par une densité plus faible et une « ambiance » du tissu bâti plus aérée. D'une manière générale, les constructions s'implantent en milieu de parcelle. Cette règle doit donc permettre de conserver cette architecture.
Dans la zone UH	Dans la zone UH
Les constructions doivent être implantées : ▪ soit à l'alignement, ▪ soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.	Les zones UH se caractérisent par une implantation du bâti assez hétérogène entre des constructions anciennes implantées à l'alignement de la voie et des constructions plus récentes implantées en retrait. Les règles définies dans ce chapitre ont pour objectif de conserver cette architecture typique des zones UH, tout en laissant libre choix aux propriétaires.

Dans la zone UI Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres pour les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions autorisées. En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.	Dans la zone UI La zone UI se caractérise par sa fonction économique. Cette règle permet la gestion des places de stationnement et la réalisation des manoeuvres liées aux différentes activités en dehors des emprises publiques.
Dans la zone 1AU Les constructions doivent être implantées : ▪ soit à l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures, ▪ soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies. En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.	Dans la zone 1AU Les zones d'urbanisation future se situent à proximité des zones d'extensions pavillonnaires (zone UG). Ces règles doivent donc permettre de respecter l'architecture généralement observée dans ces secteurs d'extensions pavillonnaires, tout en permettant la densification du futur tissu bâti en autorisant une implanatation à l'alignement.
Dans les zones A et N Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futurs des voies. En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.	Dans les zones A et N Cette règle doit permettre d'assurer des conditions de desserte et d'accessibilité optimales tout en limitant une dispersion des constructions dans l'espace agricole et naturel.

■ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans la zone UD	Dans la zone UD
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est laissée libre. Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives.	La zone UD se caractérise par une densité du bâti importante, et un parcellaire peu organisé parfois marqué par un continuum bâti d'une limite séparative à une autre. Face à la diversité des situations, la règle mise en place doit permettre de maintenir cette architecture urbaine hétérogène. L'implantation des piscines est réglementée afin de limiter les conflits de voisinage et de permettre l'entretien des clôtures.
Dans les zones UG, UH et 1AU	Dans les zones UG, UH et 1AU
Les constructions doivent être implantées ▪ soit en limite à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 5 mètres au faîtage ▪ soit en respectant un retrait minimum de 2 mètres Les piscines doivent être implantées à 2 mètres des limites séparatives. Dans la zone 1AU uniquement, il est indiqué qu'en cas d'extension d'un bâti existant, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la limite séparative.	Ces règles doivent permettre une certaine densification du tissu urbain des zones UG, UH et 1AU, tout en prenant en compte les effets d'ombres portées des constructions. L'implantation des piscines est réglementé afin de limiter les conflits de voisinage.

Dans les zones UI Les constructions doivent être implantées : ▪ soit en limite, ▪ soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.	Dans les zones UI La première possibilité d'implantation doit permettre une densification des zones d'activités afin que la seconde règle répond aux logiques d'implantation actuelles avec prise en compte de la sécurité et de la desserte.
Dans les zones A et N Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives. Il en est de même pour les piscines et les annexes. L'implantation des extensions devra veiller à ne pas réduire le retrait existant. Les extensions de bâtiments implantées à moins de 5 mètres d'une limite séparative pourront être autorisées dans le prolongement de ces bâtiments. Ces extensions seront possibles à condition de ne pas réduire la distance entre les bâtiments existants et la (ou les) limite(s) séparative(s).	Dans les zones A et N Cette règle doit permettre de laisser une certaine liberté pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, tout en limitant une diffusion de l'habitat dans l'espace agricole et naturel.

• **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Dans les zones UD, UG, UH, UI, 1AU L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.	Dans les zones UD, UG, UH, UI, 1AU La distance entre deux bâtiments non accolés sur une même propriété n'est pas réglementée afin de laisser plus de souplesse aux propriétaires dans l'implantation de leurs constructions annexes. Toutefois, il est rappelé que l'implantation des constructions doit être pensée en lien avec l'ensoleillement. Il s'agit d'encourager la production d'habitation lumineuse et thermique confortable.
Dans la zone A Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du ou des bâtiments agricoles justifiant d'une présence permanente et rapprochée. 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.	Dans la zone A Les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la zone A à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole. Cette règle de proximité a donc pour objectif de limiter la diffusion du bâti dans la zone A. L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorise la création d'annexes et d'extensions pour les habitations non liées à une exploitation agricole. Cependant, le PLUi doit comprendre des dispositions pour éviter que ces constructions ne consomment des terres agricoles. Cette règle d'implantation doit donc préserver le caractère naturel du secteur en limitant la diffusion de volumes secondaires sur le tènement foncier.
Dans la zone N 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.	Dans la zone N L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme autorise la création d'annexes et d'extensions pour les habitations non liées à une exploitation agricole. Cependant, le PLUi doit comprendre des dispositions pour éviter que ces constructions ne consomment des terres naturelles. Cette règle d'implantation doit donc préserver le caractère naturel du secteur en limitant la diffusion de volumes secondaires sur le tènement foncier.

■ Hauteur des constructions

Dans le zone UD	Dans la zone UD
La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions principales avoisinantes, sans pour autant dépasser 12 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 12 mètres. Les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage. Des hauteurs différentes pourront être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.	La hauteur des bâtiments des centres bourgs reste hétérogène sur tout le territoire. Cette règle doit permettre de conserver l'architecture généralement observée dans les centres anciens tout en limitant les hauteurs trop importantes peu adaptées au territoire. La règle concernant les annexes doit permettre de limiter la hauteur des volumes secondaires tout en permettant une utilisation optimale du volume. En ce qui concerne les extensions, cette règle doit permettre de conserver une harmonie du tissu bâti entre la construction initiale et le projet d'extension. Il en est de même pour la problématique des surélévations : l'objectif est de limiter l'émergence de constructions dans l'environnement bâti des communes et de respecter une certaine cohérence au sein de l'enveloppe bâtie. Dans certains cas particuliers une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.
Dans les zones UG, UH, 1AU	Dans les zones UG, UH, 1AU
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 9 mètres. Les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 9 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.	Cette première règle doit permettre de conserver l'architecture généralement observée dans le tissu d'habitat pavillonnaire moins dense, plus aéré et d'éviter l'apparition de constructions de grande hauteur dans le paysage. Concernant la hauteur des annexes, cette règle doit permettre de limiter la hauteur des volumes secondaires tout en permettant une utilisation optimale du volume. La limitation de la hauteur des constructions en extension doit permettre de conserver une harmonie du tissu bâti entre la construction initiale et le projet d'extension. Il en est de même pour la problématique des surélévations : l'objectif est de limiter l'émergence de constructions dans l'environnement pavillonnaire des communes.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.	Dans certains cas particuliers une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.
Dans la zone UI La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 10 mètres. Les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 10 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.	Dans la zone UI La définition de cette hauteur répond globalement aux exigences de construction des zones d'activités.
Dans la zone A La hauteur maximale des constructions à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat. Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que les silos. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage. La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage. La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 9 mètres. Cette règle s'applique uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation et non pour les extensions de bâtiments agricoles. Concernant le STECAL ALa, la hauteur de la construction est limitée à 10 mètres au faîtage. Concernant le STECAL AEa, la hauteur de la construction est limitée à 7 mètres.	Dans la zone A Ces règles doivent permettre de ne pas bloquer le développement de l'activité agricole. Ces règles ont pour objectifs d'assurer l'insertion des projets dans l'environnement tout en limitant la hauteur des volumes secondaires (annexes) et en permettant de conserver une harmonie du tissu bâti entre construction initiale et extension. Concernant les STECAL, les hauteurs indiquées doivent uniquement permettre la réalisation des projets autorisés.

Dans la zone N

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres au faîtage.
La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 9 mètres.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics de manière à répondre à des exigences particulières de ces équipements.

Concernant le STECAL NLa, la hauteur de la construction ne devra pas excéder 9 mètres au faîtage.

Concernant le STECAL NLb, la hauteur de la construction sur la parcelle ZH129 ne devra pas excéder 12 mètres au faîtage. La hauteur des constructions sur la parcelle ZH11 ne devront pas excéder 5 mètres au faîtage.

Dans la zone N

Cette règle doit permettre de limiter la hauteur des volumes secondaires tout en permettant une utilisation optimale du volume.
La limitation de la hauteur des constructions en extension doit permettre de conserver une harmonie du tissu bâti entre la construction initiale et le projet d'extension.

Dans certains cas particuliers une hauteur différente pourra être autorisée afin de permettre la réalisation de projet d'intérêt général.

Concernant les STECAL, les hauteurs indiquées doivent uniquement permettre la réalisation des projets autorisés.

▪ **Emprise au sol**

Dans la zone UH	Dans la zone UH
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain support.	Contrairement aux zones urbaines UD, UG et 1AU où l'utilisation du foncier doit être optimisée dans une logique de densification, la règle mise en place dans la zone UH doit permettre de limiter la densification de secteurs éloignés des centres bourgs et de conserver des espaces de respiration dans ces secteurs situés dans un environnement rural.
Dans la zone UI	Dans la zone UI
L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain support.	Cette règle doit permettre de répondre aux exigences de sécurité, de stationnement et de qualité urbaine de la zone UI.
Dans la zone A	Dans la zone A
Les constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 250 m² de surface de plancher. Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la surface initiale de la construction à la date d'approbation du PLUi et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Les annexes (1 annexe + 1 piscine) ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol. En ce qui concerne le STECAL ALa, une extension du château est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol. L'aménagement d'une piscine est également autorisée dans la limite de 40 m² d'emprise au sol. En ce qui concerne le STECAL AEa, la construction ne devra pas excéder 150 m² d'emprise au sol.	Cette règle a pour objectif de limiter la densification excessive des constructions en zone agricole afin d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ces dispositions sont imposées par le Code de l'Urbanisme, qui prévoit que les PLUi, quand ils autorisent les extensions et les annexes doivent préciser «la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces 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». Les limites retenues visent à lutter, comme l'exige le Code de l'Urbanisme, contre l'étalement urbain et le «grignotage» des terres agricoles. En ce qui concerne la réglementation des emprises au sol des STECAL, cette dernière doit uniquement permettre la réalisation des projets autorisés.

Dans la zone N	Dans la zone N
Les extensions des constructions à usage d'habitation ne doivent pas excéder 30% de la surface de plancher de la surface initiale de la construction à la date d'approbation du PLUi et à condition que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². Les annexes (1 annexe + 1 piscine) ne doivent pas excéder 40 m² d'emprise au sol. En ce qui concerne le STECAL NLa, la construction ne devra pas excéder 500 m² d'emprise au sol. En ce qui concerne le STECAL NLb, la construction de la parcelle ZH129 ne devra pas excéder 1 500 m² d'emprise au sol (création d'un manège). Les constructions sur la parcelle ZH11 ne devront pas excéder une emprise au sol totale de 600 m² (création de 6 à 10 chalets de 35 à 70 m² chacun).	Cette règle a pour objectif de limiter la densification excessive des constructions en zone agricole afin d'assurer leur insertion dans l'environnement. Ces dispositions sont imposées par le Code de l'Urbanisme, qui prévoit que les PLUi, quand ils autorisent les extensions et les annexes doivent préciser «la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces 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». Les limites retenues visent à éviter, comme l'exige le Code de l'Urbanisme, l'étalement urbain et la densification excessive des constructions en secteur agricole. En ce qui concerne la réglementation des emprises au sol des STECAL, cette dernière doit uniquement permettre la réalisation des projets autorisés.

REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	EXPLICATION DES REGLES <i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère <i>Cet article a pour objectif d'intégrer au mieux les constructions futures dans l'environnement et de ne pas dégrader le cadre paysager des communes tout en respectant la cohérence et l'harmonie du tissu de chaque zone. Cette article réglemente notamment l'aspect extérieur des constructions mais aussi leur performances énergétique dans un objectif de développement durable.</i>	
• Aspect extérieur des constructions	
Dans les zones UD, UG, UH, 1AU D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites, à l'exception des habitats atypiques tels que les roulottes, yourtes ... dans la zone NLb uniquement.	Dans les zones UD, UG, UH, 1AU Afin d'assurer une cohérence en matière de formes urbaines, des règles communes aux différentes zones ont été définies en matière d'aspect extérieur des constructions. Les architecture typiques étrangères sont autorisées uniquement dans la zone NLb puisqu'il s'agit de la vocation de la zone. Le territoire se caractérise par une certaine diversité architecturale. Aussi, le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal reste souple dans ces prescriptions afin de laisser plus de liberté aux propriétaires. Cependant, afin d'éviter toute dégradation de l'image des communes, le règlement prescrit des règles qualitatives (par exemple : <i>exclusion des matériaux médiocres et non finis</i>).

Façades

Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

En ce qui concerne les constructions neuves, les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finition talochée, lissée, feutrée, grattée ou écrassée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate,
- soit en matériaux traditionnels bruts

En ce qui concerne les réhabilitations, les opérations devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

En ce qui concerne les annexes et les extensions, les façades devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finition talochée, lissée, feutrée, grattée ou écrassée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate,
- soit en matériaux traditionnels bruts

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas et aux dômes des piscines.

Toitures

Les toitures seront à faible pente, de 20% à 30%, de couleur rouge présentant l'aspect terre cuite, soit creuse, soit romane.

Les toitures terrasses non végétalisées seront autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte et d'être intégrées dans la volumétrie générale. Elles pourront également être autorisées pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² (uniquement dans la zone UD).

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'applique pas aux vérandas, aux dômes des piscines et aux abris de jardin.

Les règles définies pour les façades, les toitures et les menuiseries ont été fixées à partir de l'architecture régulièrement observée sur le territoire.

Le PLUi apporte une distinction entre les nouvelles constructions, le bâti existant et les annexes/extensions.

La distinction apportée entre le bâti existant et les constructions nouvelles doit permettre de conserver les caractéristiques architecturales historiques du bâti en cas de réhabilitation.

Les règles concernant les extensions et les annexes ont pour objectifs d'assurer l'intégration des volumes secondaires dans l'environnement et d'assurer une certaine harmonie et unité entre les différents volumes, du tènement foncier.

La zone UD est une zone de centre ancien à l'architecture traditionnelle. Les toitures terrasses ont donc été réglementées afin de limiter leur importance et d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage bâti des centres bourgs.

<i>Menuiseries et ouvertures</i> Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur. Les chiens assis sont interdits (<i>uniquement dans la zone UD</i>) Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.	Non adapté à l'architecture traditionnelle des centres bourgs, les chiens assis sont interdits dans la zone UD.
Dans la zone UI D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. <i>Façades</i> Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini. Ainsi, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits. L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions. <i>Toitures</i> Les toitures doivent être de formes simples à un, deux ou quatre pans. Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorés d'une couleur permettant l'intégration dans le site. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.	Dans la zone UI Le règlement de la zone UI reste souple afin de répondre aux exigences de toutes les activités et de s'adapter à la carte de chaque enseigne. Cependant, afin d'éviter la dégradation de l'image des communes de Saint-Yvoine et d'Orbeil, le règlement prescrit certaines règles qualitatives (ex : <i>les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement [...]</i>).

Dans les zones A et N

Les prescriptions qui s'appliquent aux constructions neuves, aux réhabilitations, aux extensions et aux annexes des habitations sont identiques aux règles des zones UD, UG et 1AU développées précédemment. Les prescriptions indiquées ci-dessous concernent uniquement les bâtiments à usage agricole et forestiers autorisés dans les seules zones A et N.

Façades

Présentant un impact important le paysage de par leurs volumes, la sobriété et la qualité des finitions de ce type de bâtiment doivent être recherchées. Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété.

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade en évitant les contrastes entre elles.

Lors d'une extension ou d'un prolongement d'un bâtiment agricole existant, la couleur de la façade devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux tunnels et serres agricoles.

Toitures

Les toitures seront de formes simples, à un ou deux pans. Dans ce cas, les toitures seront à faible pente.

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les matériaux de couvertures devront s'harmoniser par leurs formes, leurs aspects et leurs tonalités avec l'environnement alentour. Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

Dans les zones A et N

Les règles concernant les constructions à usage agricole doivent rester souples afin de ne pas bloquer le développement de l'activité. Elles doivent également permettre de limiter l'impact visuel des gros volumes que représentent les bâtiments agricoles dans le paysage.

Toitures

Les toitures seront de formes simples, à un ou deux pans. Dans ce cas, les toitures seront à faible pente.

Le faîtage sera orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment.

Les matériaux de couvertures devront s'harmoniser par leurs formes, leurs aspects et leurs tonalités avec l'environnement alentour. Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits.

Ces dispositions ne sont pas applicables pas aux tunnels et serres agricoles.

• Performances énergétiques des constructions

Dans toutes les zones du PLUi

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 destinés 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.

Dans toutes les zones du PLUi

Ces règles doivent permettre de répondre aux exigences du Développement Durable.

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions <i>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.</i>	
▪ Clôtures	
<u>Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics</u> Dans les zones UD, UH elles pourront être constituées : ▪ soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 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. Dans les zones UG, 1AU elles pourront être constituées : ▪ soit d'une grille ou d'un grillage 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.	Proposant plusieurs formes, la réglementation des clôtures reste souple. La réalisation de mur plein ou de mur bahut à l'alignement de la voie et des espaces publics, doit permettre de poursuivre le front bâti caractéristique de l'architecture des zones UD et UH. Dans les zones plus pavillonnaires (UG, 1AU) ou l'implantation des constructions à l'alignement de la voie n'est pas recherchée, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ou d'une grille/grillage. L'interdiction de murs pleins doit permettre la libre circulation des eaux de ruissellement et de créer des espaces plus aérés et ouverts sur le grand paysage.

Dans toutes les zones Urbaines et A Urbaniser, la clôture minérale pourra être doublée par une clôture végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. La croissance naturelle des essences ne doit cependant pas excéder 2 mètres de hauteur. De plus, les clôtures végétalisées 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

Dans toutes les zones Urbaines et A Urbaniser, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 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 maximum de 1,60 mètre,
- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre,
- soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales, sans que leur hauteur n'excèdent 2 mètres. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Le règlement prescrit toutefois des règles qualitatives afin d'assurer à ces zones un caractère vert et rural. Cela doit favoriser les tissus ouverts. Le règlement rappelle néanmoins les prescriptions du Code de Rural avec la limitation des haies végétales à deux mètres.

Dans la zone UI

Les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 1,80 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 mètre de hauteur surmonté ou non de grilles, grillages ou garde-corps, le tout dans la limite de 1,80 mètre.

Il est également conseiller de doubler la clôture minérale par une clôture végétale. La croissance naturelle des essences ne doit pas excéder 2 mètres de hauteur. Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Dans la zone UI

La réglementation des clôtures de la zone UI reste souple afin de répondre aux exigences de toutes les activités et de s'adapter à la charte de chaque enseigne.

Le règlement prescrit toutefois des règles qualitatives notamment sur l'implantation de clôtures végétales, afin de favoriser et encourager des projets de qualité.

Dans les zones A et N

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.
Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haies champêtres composées d'essences locales.

Sont également autorisées les clôtures herbagères à 3 ou 5 rangées de fils, à condition de :

- *prévoir des ouvertures de diamètres suffisantes au pied de la clôture pour permettre aux petits mammifères de circuler,*
- *ne pas dépasser une hauteur maximum de 1,30 mètre,*
- *de pas construire de soubassement en béton.*

Dans les zones A et N

Le territoire est marqué par une richesse environnementale importante (milieux humides, prairies, espaces boisés). Le règlement du PLU a pour but de veiller à la circulation de la faune. C'est pourquoi le règlement favorise les clôtures légères et perméables afin de respecter le caractère naturel des lieux.

• Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Dans toutes les zones du PLUi	Dans toutes les zones du PLUi
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.	Cet article incite à la maîtrise des espaces libres, favorise le maintien des plantations et met l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résiduels. Ces règles doivent répondre à un objectif d'urbanisme précis. Ainsi, la réglementation des espaces libres correspond à la volonté d'assurer une qualité paysagère des espaces publics et privés, et d'assurer une cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de constructions.

• Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Dans les zones UG, UH, 1AU	
Au moins 40% de l'unité foncière doit être planté.	Cet article peut définir un pourcentage d'espace vert à créer/maintenir. En plus de favoriser la création d'espaces verts, cette règle a pour objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
Dans les zones UI et 1AU	
Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.	Ayant pour but d'accueillir l'essentiel des besoins en logements de demain, les règles des zones UG et 1AU doivent permettre d'optimiser le tissu bâti. Toutefois, afin de maintenir quelques espaces verts, lieux de récréation et de respiration, et afin d'assurer la préservation du cadre de vie, au moins 40% de l'unité foncière doit être plantée. Correspondant aux hameaux secondaires des communes, la zone UH revêt davantage un caractère préservé et rural. Ainsi un pourcentage d'espace vert a également été fixé afin de préserver le cadre de vie. En ce qui concerne la zone UI, zone d'activités, il est essentiel pour les élus d'apporter des espaces de verdure dans des secteurs souvent minéraux. En plus des prescriptions liées aux clôtures végétales, les aires de stationnement devront être plantées.

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 2 - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	
Article 7 : Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues <i>Cet article formule des prescriptions en matière de nombre de places de stationnement automobile et deux roues. Les normes de stationnement représentent un minimum à respecter. Le nombre de places est fixé suivant la destination des constructions.</i>	
▪ Stationnement automobile	
Dans les zones Urbaines et A Urbaniser Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. <i>Règles relatives aux nouvelles constructions</i> Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement dans la zone UD et 2 places de stationnement par logement dans la zone UG, UH et 1AU. De plus, dans la zone UG et 1AU, il est exigé une place visiteur par tranche achevée de 5 logements. Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.	Les dispositions de l'article 7 ont pour but d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation de places de stationnement nécessaire au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit notamment d'éviter l'encombrement des voies publiques. Le PLUi apporte une distinction entre les nouvelles constructions et la bâti existant. Il estime les besoins en fixant un nombre de places de stationnement en fonction de la destination de la construction. Ainsi, le stationnement des véhicules correspond aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone.

Pour les restaurants et les hôtels, il est exigé 1 place par unité d'hébergement et 1 place pour 50 m² de salle de restaurant.

Règles relatives aux nouvelles existantes

En cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements.

Il est notamment exigé :

1 place de stationnement minimum par logement en cas de réhabilitation/changement de destination à vocation d'habitat. Dès lors que l'opération consistera à créer 5 logements ou plus, il sera exigé la création d'une place visiteur par tranche de 5 logements arrondi à l'entier supérieur.

1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les changements de destination en commerces, bureaux et services et artisanat.

1 place de stationnement pour les changements de destination en unité d'hébergement (hôtel, chambres d'hôtes...) et une place pour 50 m² de salle de restaurant, café, bar... arrondi à l'entier inférieur.

Règles alternatives

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.

Dans les zones A et N Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.	
▪ Stationnement des deux roues	
Dans les zones Urbaines et A Urbaniser Les immeubles collectifs 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.	L'article 7 formule également des prescriptions en matière de stationnement des deux roues selon la réglementation en vigueur. Selon l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme, <i>« 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, dans le respect des conditions prévus au I de l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation »</i>.
Dans le zone UI Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.	En fonction de la vocation de la zone, des règles de stationnement pour les deux roues ont ainsi été inscrites.

REGLES	EXPLICATION DES REGLES
<i>Les dispositions figurant dans cette colonne représentent les règles qui sont opposables à tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements et exhaussements des sols.</i>	<i>Les dispositions figurant dans cette colonne ont pour objectif d'expliquer les choix retenus pour établir le règlement.</i>
Section 3 - Equipements et réseaux <i>Cet article régit le raccordement des constructions en matière de voirie, de réseaux secs ou de réseaux humides</i>	
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	
▪ Accès	
Dans toutes les zones du PLUi 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, ▪ les types de trafic généré par l'opération,	Dans toutes les zones du PLUi Les règles d'accès et de voirie visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Ainsi, les premières règles définies pour les accès doivent permettre d'assurer la sécurité et de limiter au strict nécessaire la création de voiries. Les règles suivantes définissent quant à elles les caractéristiques minimums des accès de façon à assurer la bonne accessibilité à chaque secteur de la commune.

▪ les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie

Dans toutes les zones du PLUi

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.

Dans la zone A et N uniquement, en cas de création d'une voie nouvelle, cette dernière doit au minimum être aménagée afin de permettre le croisement des véhicules lourds. Cette disposition ne s'applique pas à la voie verte - Véloroute Val d'Allier.

En terme de voirie, et afin de créer des quartiers qui soient entièrement intégrés et dont l'aménagement a été pensé de façon globale, le règlement incite à la création de voiries traversantes qui se raccrochent à l'existant.

Cette disposition doit permettre d'assurer le croisement des véhicules lourds sans manoeuvre sur la voie. Le règlement précise que cette règle ne s'applique pas à la voie verte Véloroute Val d'Allier qui doit accueillir uniquement des déplacements modes doux.

▪ Cheminements piétons	
Dans les zones UD, UG et 1AU 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.	Dans les zones Ud, UG et 1AU Le règlement permet aujourd'hui d'aborder spécifiquement la thématique des déplacements piétons et modes doux. Cette règle doit donc favoriser leur développement et répond aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en matière de déplacements doux. Une règle générale a été définie pour les zones Urbaines qui accueilleront en priorité le développement de demain (UD et UG) ainsi que pour les zones A Urbaniser. Avec cette règle, le PLUi souhaite encourager le développement des réseaux modes doux et poursuivre la création d'interaction entre les quartiers.

Article 9 : Desserte par les réseaux

• Eau potable

Dans toutes les zones du PLUi

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour protéger les réseaux publics d'eau potable et les réseaux intérieurs privés destinés aux usages sanitaires contre les risques de retour d'eau polluée, pour un dispositif agréé.

• Assainissement des eaux usées

Dans toutes les zones du PLUi

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.

D'une manière générale, l'article 9 définit les modalités de raccordement des parcelles aux différents réseaux humides. Les règles applicables aux raccordements sont essentiellement définies par des législations indépendantes du droit de l'urbanisme. Par conséquent, de nombreuses règles sont issues de la réglementation en vigueur.

En matière d'eau potable et d'eaux usées, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public. Le règlement s'inscrit ainsi dans une démarche environnementale en protégeant le plus possible les milieux naturels.

▪ Assainissement des eaux pluviales

Dans toutes les zones du PLUi

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées dans le réseaux des eaux usées domestiques.

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.

Dans tous les cas, si les réseaux public d'eau pluviale existent, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs d'eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. Le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale. Pour cela, il est recommandé la mise en oeuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures.

Par ailleurs la mise en place de mesures permettant d'économiser l'eau par la récupération et le stockage des eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour des usages non domestiques.

Comme pour l'eau potable, le règlement vise à rappeler les obligations réglementaires à savoir le raccordement au réseau public s'il existe et l'interdiction d'introduire dans les réseaux des eaux usées domestiques, les eaux pluviales provenant des toitures et des surfaces imperméabilisées.

D'une manière générale, le règlement encourage la gestion des eaux pluviales à la source afin de limiter le ruissellement et ses conséquences. La réglementation du débit de fuite maximal reprend les prescriptions du SAGE inscrites au SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire.

Le règlement s'inscrit dans une démarche environnementale en encourageant la mise en place de système de récupération et de stockage des eaux de pluie pour des usages non domestiques.

• **Electricité, télécommunication et réseaux divers**

Dans toutes les zones du PLUi

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.

Dans toutes les zones du PLUi

Ces règles ont pour objectif de limiter l'impact visuel négatif des branchements aériens.

5 - La compatibilité du projet avec le SCOT Agglo Pays d'Issoire

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal doit être compatible avec les plans et schémas de rang supérieur et notamment avec les orientations du SCOT de Agglo Pays d'Issoire approuvé le 1er Mars 2018.

L'articulation du PLUi avec le SDAGE, le SAGE et le SRCE est développée dans le Tome 3 du Rapport de présentation - Évaluation environnementale.

Le SCOT s'articule autour de quatre grands objectifs :

- Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil
- Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique
- Articuler déplacement et urbanisme
- Mettre en oeuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé

Chacun de ces grands objectifs est détaillé dans le Document d'Orientation et d'Objectif qui définit les orientations opposables visant à assurer la cohérence d'ensemble des documents sectoriels et communaux.

AXE 1 RENFORCER L'ARMATURE TERRITORIALE ET PRIVILÉGIER LA QUALITÉ D'ACCUEIL	
Objectifs du DOO	Leur prise en compte et traduction réglementaire
OBJECTIF N°1 Renforcer l'armature territoriale <i>La commune d'Orbeil fait partie du pôle urbain. Saint-Yvoine, Saint-Babel et Aulhat-Flat sont des communes périurbaines sous influence Clermontoise et la commune de Brenat est une commune périurbaine.</i> Un accueil privilégié des populations nouvelles sur les polarités les mieux équipées <i>L'accueil des nouvelles populations se fait selon la répartition suivante : 30% de la croissance de demain devra se faire sur le pôle urbain (soit un taux de croissance annuel de 1%), 21% de la croissance de demain devra se faire sur les communes périurbaines (soit un taux de croissance annuel de 0,7%).</i> <i>En ce qui concerne l'accueil de nouvelles résidences principales la répartition est la suivante : les communes d'Orbeil et de Perrier doivent accueillir 3,2% de la production de logements nouveaux ; l'ensemble des communes périurbaines situées à plus de 5 kilomètres d'une gare doivent accueillir 16,2% de la production de logements nouveaux.</i>	Comme indiqué dans la partie <i>Justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables</i> l'ensemble des orientations thématiques développées ci-contre sont déclinées à partir de l'armature territoriale. A l'échelle du SCOT, il est attendu la création de 471 logements/an. Les communes d'Orbeil et de Perrier, doivent accueillir 3,2% de cette production en logements, soit environ 15 logements/an. Toutes les communes périurbaines du territoire du SCOT qu'elles soient ou non sous l'influence de Clermont-Ferrand et situées à plus de 5 kilomètres d'une gare doivent accueillir 16,2% de cette production, soit environ 76 logements/an. Les orientations définies par le SCOT par groupe de communes peuvent être précisées à la commune en prenant comme référentiel le poids de population de cette commune au sein de sa catégorie à partir des données INSEE 2012. Ainsi, en 2012, la commune d'Orbeil compte 849 habitants. Au sein de cette catégorie, la commune d'Orbeil représente un «poids démographique» de 49,3%. Il est donc attendu pour cette commune, la création de 7 logements/an, soit 84 logements sur la durée du PLUi (12 ans). 35 communes représentent la catégorie des «communes périurbaines éloignées de plus de 5 kilomètres d'une gare» dans lesquelles on retrouve Aulhat-Flat, Brenat, Saint-Yvoine et Saint-Babel. L'ensemble de ces communes comptent 14 121 habitants : 911 habitants pour la commune d'Aulhat-Flat, 548 habitants pour la commune de Saint-Yvoine, 918 habitants pour la commune de Saint-Babel, 590 habitants pour la commune de Brenat. Ces quatre communes représentent un «poids démographique» respectif de : - 6,5% pour la commune d'Aulhat-Flat soit la création de 5 logements/an - 4% pour la commune de Saint-Yvoine soit la création de 3 logements/an - 6,5% pour la commune de Saint-Babel soit la création de 5 logements/an - 4,5% pour la commune de Brenat soit la création de 3,4 logements/an Il est donc attendu la création de 16,4 logements/an sur les quatre communes périurbaines du PLUi, soit environ 197 logements pour les douze prochaines années.

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

OBJECTIF N°3 Développer un urbanisme des courtes distances Favoriser les déplacements à pied et à vélo, par un urbanisme adapté Urbaniser préférentiellement dans ou à proximité immédiate des centralités existantes.	Le resserrement des enveloppes bâties autour des centralités et l'incitation à la création de cheminements piétons via le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de répondre à l'objectif du SCOT de favoriser les déplacements à pied et à vélo. La délimitation des zones Urbaines et A Urbaniser s'est appuyée sur la définition des enveloppes bâties de chaque commune au regard de la réalité du terrain et sur l'urbanisation prioritaire des espaces résiduels au sein de ces enveloppes. Le projet de PLUi a pour but de renforcer prioritairement les centres-bourgs (cf voir précédemment <i>La justification de la délimitation des zones</i>).
--	--

AXE 2

SE DÉVELOPPER SUR UN SOCLE NATUREL, AGRICOLE ET PAYSAGER ET DANS UNE PERSPECTIVE DE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Objectifs du DOO	Leur prise en compte et traduction réglementaire
OBJECTIF N°1 Développer un urbanisme frugal Donner la priorité au réinvestissement urbain Limiter l'étalement urbain Limiter la consommation foncière	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables affiche clairement son ambition de développer un urbanisme frugal dans son Axe 1 - Objectif 1.1.3 <i>Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière</i>. Pour cela, le PLUi donne la priorité au réinvestissement urbain en s'appuyant sur une étude densification précise. Avec la prise en compte des densités minimales du SCOT, l'étalement urbain est tout à fait limité aux seuls besoins des communes à court terme (durée du PLUi). Enfin, la consommation foncière est limitée à quelques extensions mineurs situées en continuité directe de l'enveloppe bâtie constituée (<i>cf voir précédemment La justification de la délimitation des zones</i>).
OBJECTIF N°2 Confronter les potentialités de développement avec les éléments cadres d'un développement dit durable Préserver les espaces agricoles et favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution Valoriser et préserver la biodiversité et les continuités écologiques Limiter l'exposition aux risques naturels, industriels et technologiques Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau	L'ensemble des espaces boisés du territoire et des réservoirs de biodiversité qui peuvent y être rattachés ont été classés en zone Naturelle (N). Selon l'Atlas des zones Agricoles du SCOT, les espaces dédiés à l'activité agricole ont été classés en zone Agricole (A). Comme indiqué dans le SCOT, les espaces agricoles particulièrement sensibles du point de vue de la biodiversité ont été classés en zone Agricole Protégé (Ap) afin d'assurer leur protection. En plus du zonage, le document graphique identifie des linéaires de haies existants ou à créer ainsi que des bosquets qui participent au maintien des continuités écologiques du territoire et assurent le lien entre les différents réservoirs de biodiversité. Ces éléments ont été identifiés au titre de la Trame Verte alors que les cours d'eau à fort enjeux identifiés par le SCOT et les zones humides identifiées par le SAGE ont été identifiés au titre de la Trame Bleue. Aucun secteur de développement futur n'est situé à proximité de zones de risques.

OBJECTIF N°3 Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère tout en prenant en compte les enjeux de développement durables Le Grand paysage et les éléments qui participent à sa valorisation L'articulation ville/espaces agri-naturels L'évolution du tissu urbain et sa prise en compte du patrimoine et du changement climatique	La préservation des paysages passe notamment par : ▪ la préservation des espaces boisés, inscrit en zone Naturelle (N) dans le document graphique du PLUi, ▪ la protection des haies et bosquets présentant un intérêt paysager et identifiés au titre de la Trame Verte, ▪ la préservation des cônes de vue identifiés dans le PADD classés en zone N ou en zone Ap ▪ l'identification de certains éléments du patrimoine bâti et vernaculaire. La valorisation des spécificités paysagères doit aller au-delà de la simple identification sur le plan graphique de zones A ou N, et de l'identification de différentes trames ou éléments de sur zonage. Le resserrement des enveloppes bâties et la limitation des extensions urbaines répond à cet objectif de préservation des paysages. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement écrit du PLUi développent également des règles en matière d'aspect extérieur des constructions (façades, toitures, clôtures ...) afin d'intégrer au mieux les constructions dans le grand paysage.
OBJECTIF N°4 Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables	En matière de performance énergétique et environnementale des constructions, le règlement du PLUi édicte plusieurs règles en faveur des énergies renouvelables. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinés à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation en vigueur.

Extrait du bilan de l'étude de densification : la traduction réglementaire des objectifs du SCOT

BILAN						
	Logements neufs	Logements individuels	Logements groupés	Logements collectifs	Logements sociaux	Ouverture à l'urbanisation
Objectifs du SCOT	72 logements	18 logements	25 logements	29 logements	21 logements	2,2 hectares
Orbeil	74 logements	24 logements	20 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares
Objectifs du SCOT	141 logements	92 logements	42 logements	8 logements	16 logements	8 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Saint-Babel	57 logements	29 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,7 hectares
Aulhat-Flat	48 logements	32 logements	16 logements	0 logement	0 logement	2,9 hectares
Communes périurbaines sous influence Clermontoise	127 logements	81 logements	50 logements	6 logements	14 logements	9,3 hectares
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectares
TOTAL						
Objectifs du SCOT	249 logements	134 logements	79 logements	39 logements	41 logements	12,2 hectares
PLUI	244 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	136 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	82 logements	36 logements	36 logements	13,8 hectares

AXE 3 ARTICULER DÉPLACEMENTS ET URBANISME	
Objectifs du DOO	Leur prise en compte et traduction réglementaire
OBJECTIF N°3 Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts Faciliter l'usage de la marche à pied	Le PLUi a pour principal objectif de resserrer l'enveloppe bâtie et de rapprocher les fonctions urbaines des populations. Le développement urbain de demain se base principalement sur l'urbanisation des dents creuses situées au sein des enveloppes bâties constituées, à proximité des équipements et services des communes. Cela doit permettre de limiter les déplacements du quotidien en voiture. Afin de faciliter l'usage de la marche à pied, le PLUi encourage la création de cheminements modes doux, principalement à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin d'assurer le lien entre l'existant et le futur. Le règlement prescrit également que <i>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 communs créés au sein de l'opération.</i>

AXE 4 METTRE EN OEUVRE LES CONDITIONS D'UN DYNAMISME ÉCONOMIQUE RENOUVELÉ	
Objectifs du DOO	Leur prise en compte et traduction réglementaire
OBJECTIF N°1 Définir et développer une organisation commerciale et artisanale pour conforter l'économie du territoire et limiter les déplacements Optimiser la dynamique qualitative du commerce et de l'artisanat commercial sur le territoire Hiérarchiser les fonctions commerciales et artisanales en écho à l'organisation territoriale des polarités	Les commerces, les services et l'artisanat permettent de répondre aux besoins de la population et d'améliorer ainsi la qualité de vie. Le règlement de la zone UD, qui correspond aux centres anciens des bourgs, autorise l'implantation de l'artisanat et du commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Dans les zones UG et UH, la surface de plancher est amenée à 400 m² dans la mesure où les disponibilités de ces deux zones sont plus importantes. La limitation de la surface de plancher doit permettre de respecter l'organisation territoriale des polarités développée par le SCOT. Le règlement de la zone UD, UG et UH autorise également les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de ne pas limiter l'implantation d'activités sur le territoire.
OBJECTIF N°2 Favoriser le développement économique en adéquation avec les spécificités du territoire Organiser et développer l'offre foncière pour l'économie Proposer des aménagements qualitatifs au sein des zones d'activités	La zone d'activité de Saint-Yvoine est identifiée comme une zone d'activité mixte au SCOT. En compatibilité avec les objectifs du document supra-communal 1,8 hectares ont été ouverts à l'urbanisation sur cette zone. Le règlement écrit du PLUi favorise les aménagements qualitatifs des zones d'activités du territoire en développant des règles concernant la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions. Il est notamment indiqué que <i>les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les façades doivent présenter un parfait état d'achèvement. Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits. L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment.</i> Le règlement développe également des règles en matière de stationnement des deux roues : <i>pour toute construction, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités.</i>

Partie II : LES INDICATEURS DE SUIVI



L'article L153-27 du Code de l'Urbanisme dispose que « neuf 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 en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale 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.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser 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 objectif le PLUi. Les indicateurs jouent un rôle important puisqu'ils doivent permettre de mesurer l'efficacité du PLUi mis en place.

THÉMATIQUES	OBJECTIFS DU PLUI	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES DE DONNÉES	PÉRIODICITÉ
Production de logements	▪ Accueillir 284 logements dont 252 neufs et 32 logements issus de la réhabilitation du parc existant ▪ La commune d'Orbeil devra produire environ 72 logements neufs et réhabiliter 12 logements ▪ Les communes Aulhat-Flat, Saint-Yvoine et Saint-Babel devront produire 144 neufs et réhabiliter 15 logements ▪ La commune de Brenat devra produire 36 logements neufs et assurer la réhabilitation de 5 logements. ▪ Assurer la production de 39 logements collectifs, 79 logements individuels groupés et 134 logements individuels purs. ▪ La commune d'Orbeil devra produire 40% de logements collectifs, 35% de logements individuels groupés et 25% de logements individuels purs ▪ Les autres communes devront produire 5% de logements collectifs, 30% de logements individuels groupés et 65% de logements individuels purs. ▪ Il est attendu la production de 25% de logements sociaux et/ou conventionnés à Orbeil et 10% dans les communes périurbaines.	▪ Nombre de logements neufs produits (unité : nombre entier) ▪ Nombre de logements collectifs, groupés et individuels produits (unité : nombre entier) ▪ Nombre de logements sociaux produits (unité : nombre entier) ▪ Réalisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation	▪ Analyse quantitative sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclarations de travaux et des données INSEE	▪ Tous les 3 ans
Suivi de la consommation d'espace	▪ Assurer un développement au sein des enveloppes bâties principales et limiter les possibilités d'évolution des hameaux «secondaires» ▪ Reconquérir en priorité les espaces de dents creuses et assurer la réhabilitation de 32 logements au sein du tissu urbain ▪ Ouvrir à l'urbanisation environ 12,2 hectares hors rétention et VRD	▪ Espace consommé pour l'habitat sur l'ensemble du territoire (unité : ha) ▪ Nombre de logements produits en dents creuses (unité : nombre entier) ▪ Surfaces consommées par hameaux et nombre de logements produits (unité : ha) ▪ Espace consommé par logement (unité : m²)	▪ Analyse quantitative sur la base des autorisations d'urbanisme ou déclaration de travaux, et données SITADEL	▪ Tous les 3 ans

THÉMATIQUES	OBJECTIFS DU PLUI	INDICATEURS DE SUIVI	SOURCES DE DONNÉES	PÉRIODICITÉ
Déplacements	- Favoriser et inciter la pratique du co-voiturage en aménageant des aires dédiées à cette pratique dans les endroits les plus stratégiques du territoire. - S'appuyer sur les réflexions engagées par l'Agglo Pays d'Issoire pour encourager le développement d'une offre de transport en commun - Encourager les déplacements piétons et vélo intra-bourg et les liaisons entre communes proches - Valoriser les liaisons douces déjà existantes	Evolution du linéaire de liaisons douces (unité : mètres linéaires)	Analyse quantitative : données communales et cadastrales	Tous les 3 ans
Paysages Cadre de vie	- Préserver les caractéristiques paysagères du territoire - Préserver les espaces boisés - Protéger les haies et bosquets présentant un intérêt paysager, agricole, écologique et hydrologique - Préserver l'équilibre «agro-paysagen» - Préserver les cônes de vue sur les grands paysages	- Evolution des surfaces agricoles et boisées (unité : ha) - Evolution du linéaire de haies (unité : mètres linéaires) - Evolution du patrimoine identifié	- Analyse quantitative : données communales et cadastrales - Analyse qualitative : données communales	Tous les 3 ans
Espaces agricoles	Maintenir et préserver la superficie des espaces agricoles afin de préserver l'activité	- Surfaces déclarées à la PAC (unité : ha) - Nombre d'exploitation agricole (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	- Conserver les principaux réservoirs de biodiversité - Préserver la fonctionnalité des zones humides - Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques - Assurer le maintien des interactions entre les différents réservoirs de biodiversité en identifiant et en préservant les corridors écologiques	- Evolution des surfaces des zones humides sur le territoire (unité : ha) - Evolution du linéaire de haies (unité : ha) - Evolution des surfaces boisées (unité : ha)	- Analyse quantitative : données nationales / données SIG - Analyse qualitative : données reportage photographique	Tous les 3 ans