

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

1 RAPPORT DE PRESENTATION



PLUi

Approbation le : 12 Décembre 2019

Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 07 Octobre 2025
Vu pour être annexé à la délibération du 07 Octobre 2025

Référence : 49078

SOMMAIRE

A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIQUE	3
1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR	3
2. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUI DES COTEAUX D'ALLIER	4
3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1	5
B. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD DU PLUI DES COTEAUX D'ALLIER	6
C. COMPLEMENTS APPORTES AU DIAGNOSTIC ET BILAN DU PLUI.....	10
1. RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL	10
2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	18
3. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS	19
3.1. Evolution globale du parc de logements	19
3.2. Evolution des résidences secondaires	19
3.3. Evolution des logements vacants.....	19
4. BILAN DU PLUI APPROUVE EN 2019	20
4.1. Quelle production de logements depuis l'approbation du PLUi ?	20
4.2. Quels secteurs sont attractifs et où se trouvent-ils ?	21
4.3. Rappel des objectifs du PLUi, capacités d'accueil et bilan.....	23
4.4. Synthèse du bilan	24
5. ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC AGRICOLE	25
D. LES MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION N°1	28
1. LES OBJECTIFS	28
2. MISE A JOUR DES PERIMETRES DE RECIPROCITE AGRICOLE	29
3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	30
3.1. Précisions concernant les conditions d'ouverture	30
3.2. Création de 3 nouveaux/reprise de secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	32
3.3. Agrandissement d'un périmètre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	38
3.4. Reprise des Orientations d'Aménagement et de Programmation par cohérence avec l'étude de ruissellement et coulée de boue.....	38
3.5. Reprises mineures d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	43
4. MISE A JOUR DE LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	47
5. REPRISE DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	49
6. MODIFICATIONS DU REGLEMENT.....	56
7. ADAPTATIONS DU ZONAGE	60
E. DESSERTE EN RESEAUX.....	63
1. EAU POTABLE	63
2. ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES	68
F. EVOLUTION GLOBALE DES SUPERFICIES	69
G. EVOLUTION DES CAPACITES D'ACCUEIL	70
H. DES PROCEDURES COMPATIBLES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	71
1. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME	71
2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL : LES DOCUMENTS « CADRES »	72
I. CONCLUSIONS.....	79
J. ANNEXE : AUTO-EVALUATION	80
1. CADRE JURIDIQUE	80
1.1. Définitions.....	80

1.2. Nouveau régime d'évaluation issu du décret du 13 octobre 2021	
1.3. Modification de PLU(i)	
2. PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUi DES COTEAUX D'ALLIER.....	83
2.1. Objectifs et objets de changement du projet de modification	83
2.2. Investigations de terrain, analyse à l'agence et propositions de correction	84
1. DEROULE ANALYTIQUE DE L'AUTO-EVALUATION.....	86
1.1. Critère n° 1 : Natura 2000.....	86
1.2. Critère n° 2 : modification simplifiée pour mise en compatibilité	87
1.3. Critère n° 3 : autres modifications : préévaluation environnementale	87
1.5. Conclusion au déroulé analytique.....	117

A. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET METHODOLOGIQUE

1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

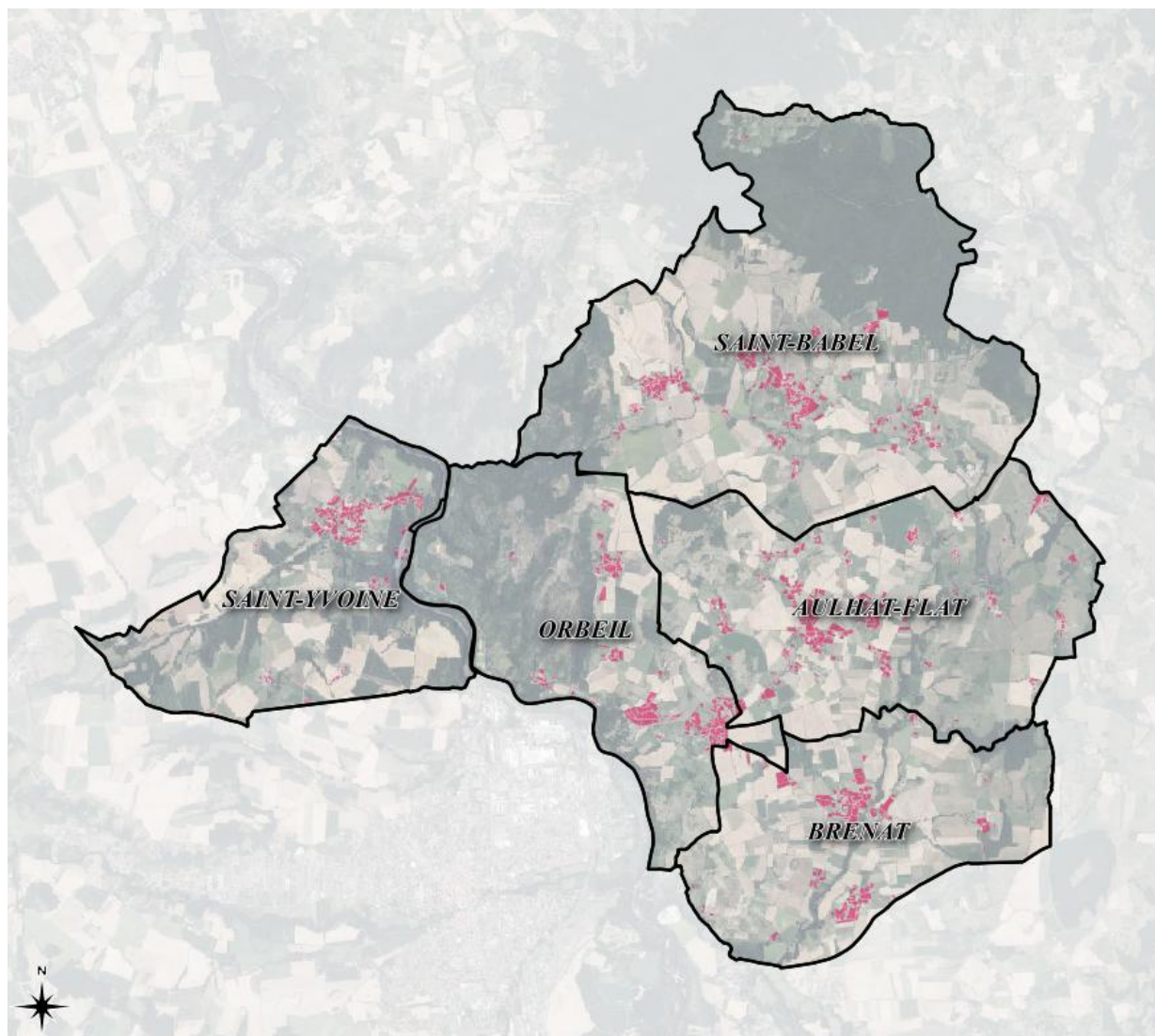
L'Agglo Pays d'Issoire a pris la compétence en matière d'aménagement du territoire depuis le 1^{er} janvier 2017. A ce titre, elle est compétente en matière d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme présents sur son territoire.

L'Agglo Pays d'Issoire est la fusion de huit communautés de communes dont celle des Coteaux d'Allier (Pays d'Issoire - Val d'Allier Sud : Ardes Communauté, Bassin minier Montagne, Coteaux de l'Allier, Couze Val d'Allier, Issoire Communauté, Lembron Val d'Allier, Pays de Sauxillanges et Puys et Couzes).

L'ancienne Communauté de Communes des Coteaux d'Allier regroupe 5 communes, Orbeil, Aulhat-Flat, Brenat, Saint-Babel et Saint-Yvoine, couvertes par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Coteaux d'Allier approuvé le 12 décembre 2019.

Le PLUi a été modifié par l'arrêté Préfectoral du 29 décembre 2022, déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire, et emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal des Coteaux d'Allier.

Les communes du PLUi des Coteaux d'Allier :



2. LES OBJECTIFS DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1 DU PLUi

Le PLUi des Coteaux d'Allier date de 2019. Après plusieurs années d'application, le document nécessite des adaptations :

- Pour corriger des incohérences entre la traduction réglementaire de l'étude de risque de ruissellement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, certaines dispositions des OAP notamment sont contraires aux axes de ruissellement identifiés, nécessitant la reprise de certaines OAP concernant les orientations de faîtage et les accès ;
- Pour reprendre certaines OAP afin de faciliter leur réalisation et de prendre en compte certains couloirs de ruissellement ;
- Pour apporter quelques précisions, clarification et adaptations au règlement, notamment sur les annexes, les hauteurs et les règles d'implantation, sur l'aspect extérieur des constructions et sur les conditions d'aménagement des secteurs d'OAP ;
- Pour encadrer les projets d'énergies renouvelables en zones A et N ;
- Pour adapter le règlement de la zone ALA, sur Treydieu, en fonction de l'évolution du projet touristique
- Pour mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination et préciser les destinations possibles ;
- Pour mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- Pour créer des orientations d'aménagement et de programmation :
 - o sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité
 - o sur le site de Treydieu afin de prendre en compte un projet touristique à Brenat
 - o sur le site de Toureaux à Orbeil pour prendre en compte l'évolution d'un projet sur un tènement de taille conséquente
 - o Sur Aulhat pour agrandir le périmètre d'une OAP
- Pour mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Le projet de modification n°1 du PLU s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pour cela, la modification n°1 du PLUi porte sur l'adaptation de plusieurs pièces du PLUi :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement intégrant la liste des changements de destination et la liste des emplacements réservés
- Le plan de zonage

Le présent dossier porte sur la procédure de modification avec enquête publique n°1 du PLUi.

3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION N°1

L'Agglo Pays d'Issoire a engagé cette procédure de modification n°1 par arrêté en date du 24 février 2022, complété par arrêté en date du 9 avril 2024.

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

Ainsi, elle peut être utilisée à condition de :

- Ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

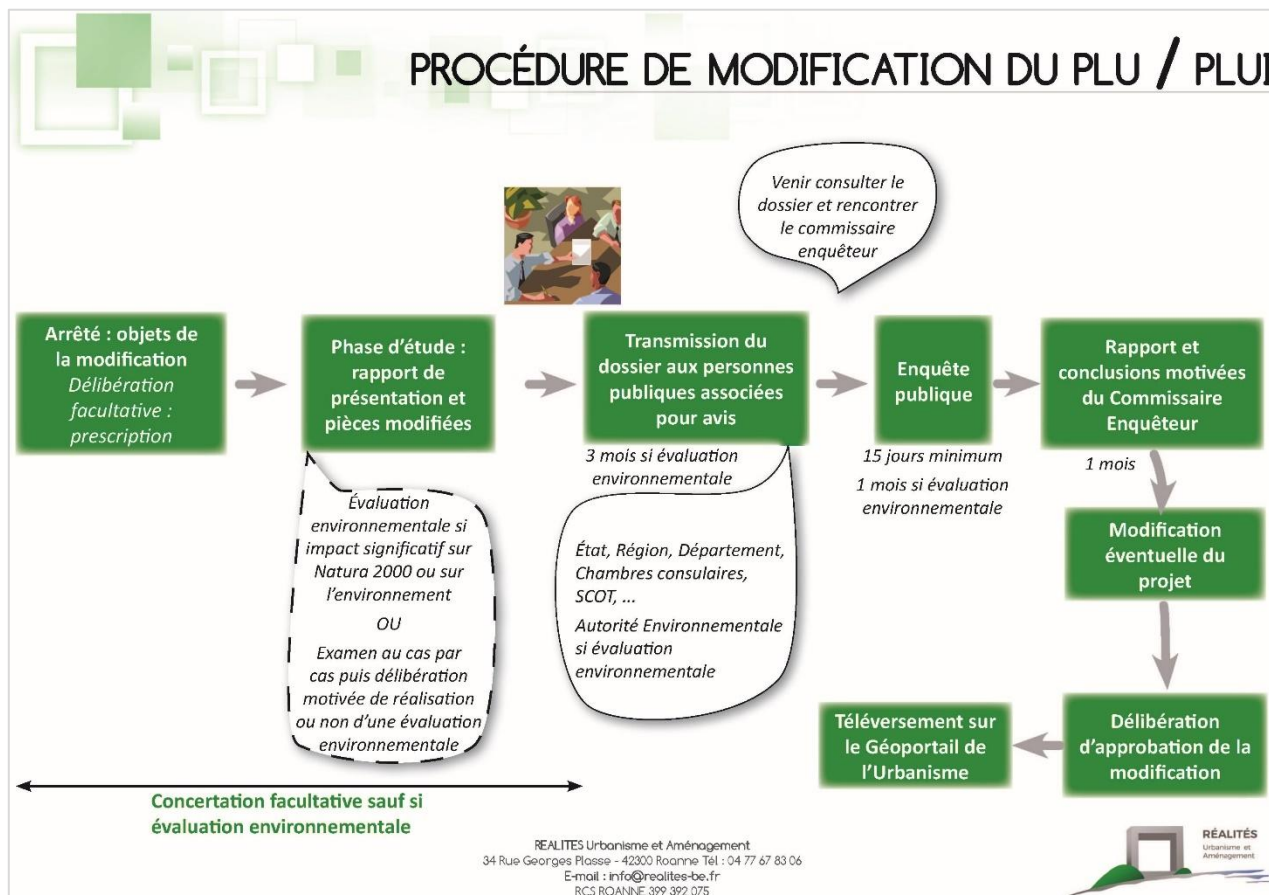
La procédure de modification est codifiée aux articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Au vu des objets de la procédure, l'arrêté de prescription prévoit les modalités de concertation suivantes : mise en place d'un registre de concertation dans chaque mairies (dont la mairie de Flat et la mairie d'Aulhat) et à la Direction de l'aménagement du territoire de l'agglo Pays d'Issoire.

La présente procédure a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale .

Elle est notifiée, avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'ensemble des personnes publiques associées qui pourront formuler un avis.

La procédure de modification suit plusieurs étapes :



B. RAPPEL DES ORIENTATIONS DU DES COTEAUX D'ALLIER

Les principaux objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'ici 2029 sont les suivants :

AXE 1 - Allier développement urbain et cadre rural

- Equilibrer la croissance des villages à l'échelle du territoire :
 - o Accueillir 284 logements dont 252 logements neufs et 32 logements en réhabilitation ;

	Logements neufs	Réhabilitations
Orbeil	72	12
Aulhat-Flat, Saint-Yvoine, Saint-Babel	144	15
Brenat	36	5
TOTAL	252	32

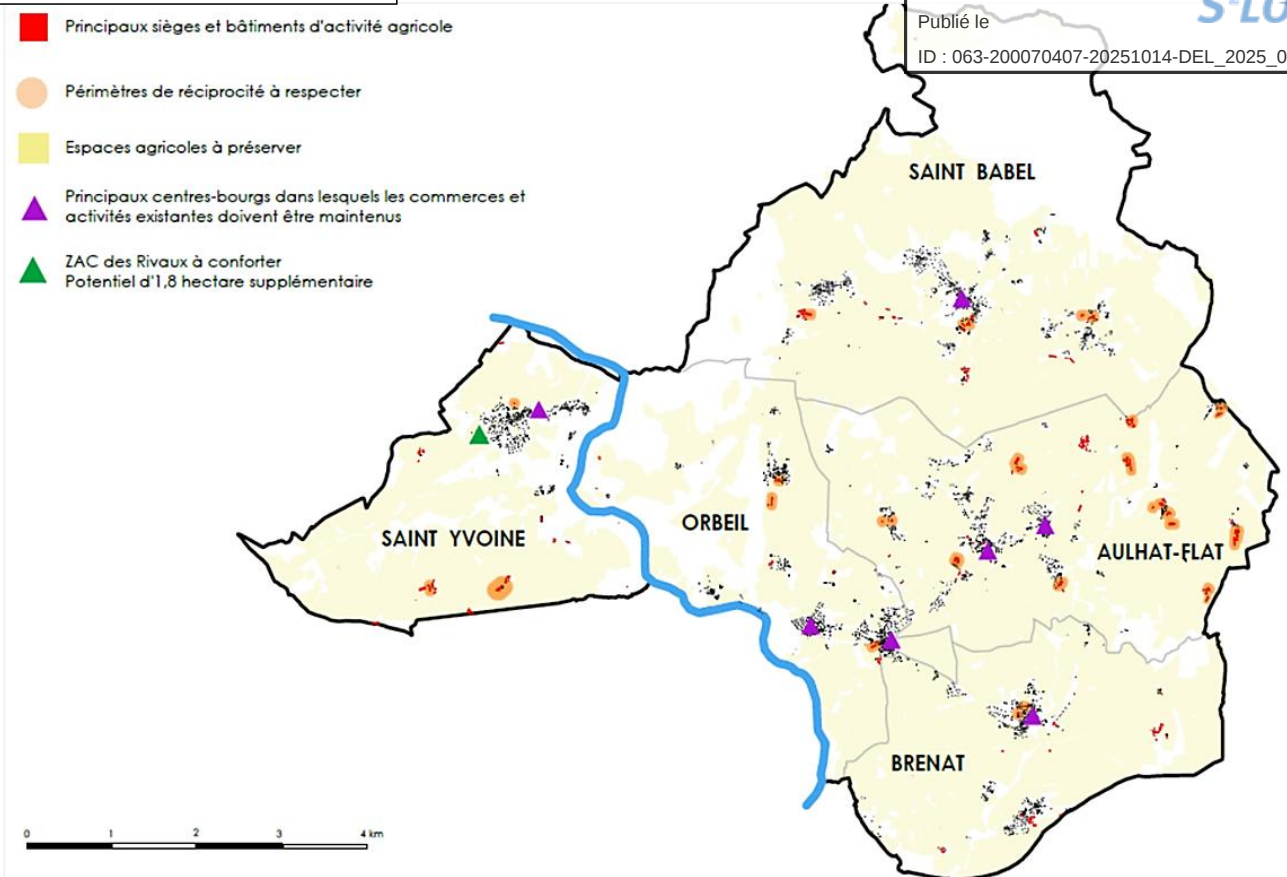
- Diversifier le parc de logements afin d'assurer un parcours résidentiel et d'attirer de nouvelles populations :
 - o Produire 39 logements collectifs, 79 logements groupés et 134 logements individuels purs,
 - o Produire 25% de logements sociaux à Orbeil, 10% dans les communes périurbaines ;

	Collectif	Groupé	Individuel
Orbeil	30	25	17
Autres communes	9	54	117
TOTAL	39	79	134

- Renforcer la structure des hameaux tout en limitant la consommation foncière :
 - o Un besoin foncier net de 12,2 ha pour l'ensemble des communes, dont 2,1 ha pour Orbeil.

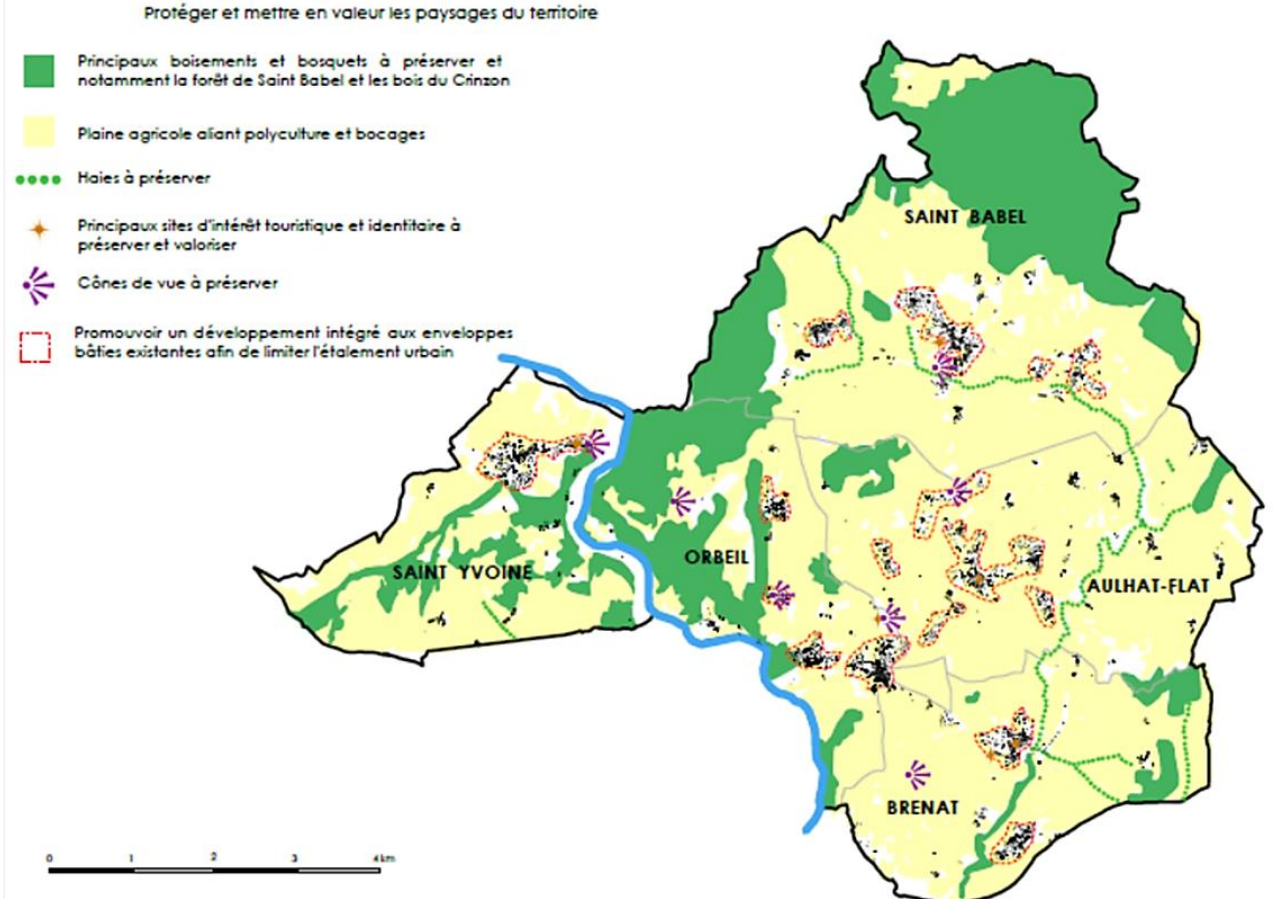
Axe n°2 - Maintenir l'attractivité du territoire et valoriser l'espace urbain

- Pérenniser l'offre d'équipements et de services et anticiper les besoins :
 - o Maintenir les équipements existants et notamment les écoles,
 - o Engager une réflexion sur les besoins futurs en matière d'équipements,
 - o Implanter les équipements et les services dans les centres-bourgs ;
- Maintenir l'économie locale :
 - o Imposer le respect strict des périmètres de réciprocité ;
- Encourager le développement des déplacements modes doux et alternatifs à la voiture :
 - o Favoriser et inciter la pratique du co-voiturage,
 - o Encourager les déplacements piétons et vélos.



Axe n°3 - Concevoir un projet respectueux du cadre de vie et de l'environnement

- Protéger et mettre en valeur les paysages du territoire ;
- Préserver la richesse écologique du territoire ;
- Prendre en compte les risques, les nuisances dans les choix de développement :
 - o Limiter l'urbanisation dans les zones soumises à des risques,
 - o Interdire toute nouvelle urbanisation dans les axes de ruissellement ;
- Prendre en compte les capacités des réseaux.



Compatibilité avec les objets de la modification n°1 du PLUi :

L'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permet de lever quelques freins à l'urbanisation sans remettre en cause l'économie générale du document :

La modification du PLUi comprend l'ajout d'une OAP sur un secteur déjà constructible (mais qui était concerné par un périmètre de réciprocity agricole, périmètre supprimé suite à l'arrêt de l'activité) :

Le PADD indique « afin de garantir les meilleures conditions d'exploitation possible et ainsi de maintenir les structures existantes, le PADD [...] impose le respect strict des périmètres de réciprocité ». Le PADD intègre une carte avec les périmètres de réciprocité, dont celui concerné par cette OAP.

Il est rappelé que le plan de zonage, le règlement et les OAP doivent être compatibles avec le PADD.

L'exploitation agricole générant un périmètre de réciprocité repéré sur le PADD et le plan de zonage se situait en cœur de bourg (parcelles 889 et 890).

Les périmètres de réciprocité indiqués dans la carte du PADD sont issus du diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ce dernier précise que l'exploitation en question est une exploitation d'élevage.

L'exploitation est aujourd'hui arrêtée (retraite). Une réutilisation du site par un agriculteur dont l'activité génèrerait un périmètre de réciprocité paraît très peu probable étant donné la localisation des bâtiments.

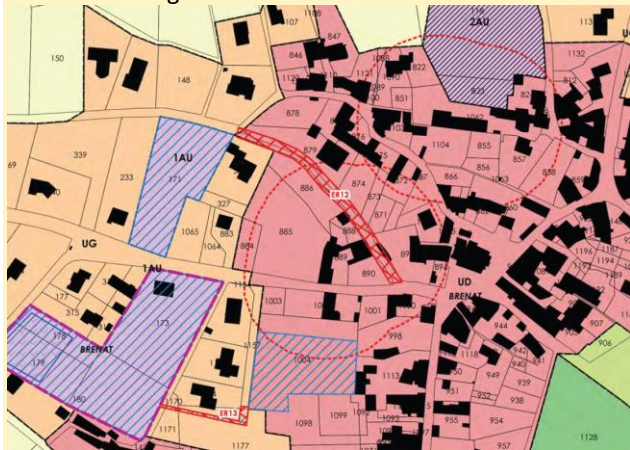
L'exploitation étant à l'arrêt, le périmètre de réciprocité n'existe plus. Le terrain attenant (parcelle n°884-885-886) représente donc un gisement foncier de taille importante en accroche du cœur de bourg, pouvant être mobilisé.

La délimitation d'une OAP sur ces parcelles est compatible avec le PADD dans la mesure où le périmètre de réciprocité n'existe plus. Elle ne remet donc pas en cause l'objectif de respecter strictement les périmètres de réciprocité. Ces derniers sont en effet évolutifs (en fonction des installations et des arrêts d'activités) et même s'il est nécessaire d'anticiper et de privilégier la reprise par un autre agriculteur, cela semble plus difficile à envisager en center bourg.

Compte-tenu du caractère évolutif des périmètres de réciprocité, la carte du PADD est considérée comme indicative, permettant de repérer au moment de l'élaboration du PLUI, les sites concernés.

D'autre part, la délimitation d'une OAP génère des capacités d'accueil supplémentaires correspondant à au moins 7 logements individuels groupés. Afin de compenser cette augmentation des capacités d'accueil, un échancier est défini et permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP du secteur n°3 à la réalisation de cette nouvelle OAP (6 logements prévus, soit l'équivalence) :

Extrait de zonage

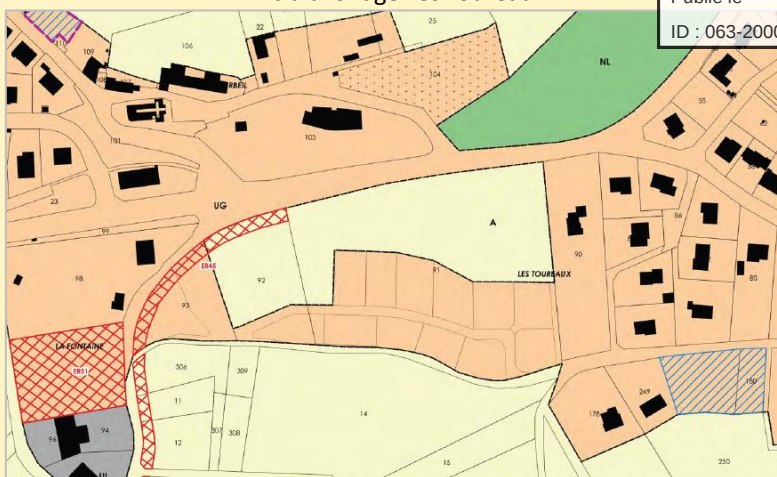


Vue sur l'ancienne exploitation



La deuxième OAP concerne le site Les Toureaux sur Orbeil, qui était déjà constructible et sur lequel un PA avait été déposé. Compte-tenu de la caducité de ce PA et de l'importance du site, une OAP permet de veiller au maintien d'un projet cohérent avec le tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Extrait zonage Les Toureaux

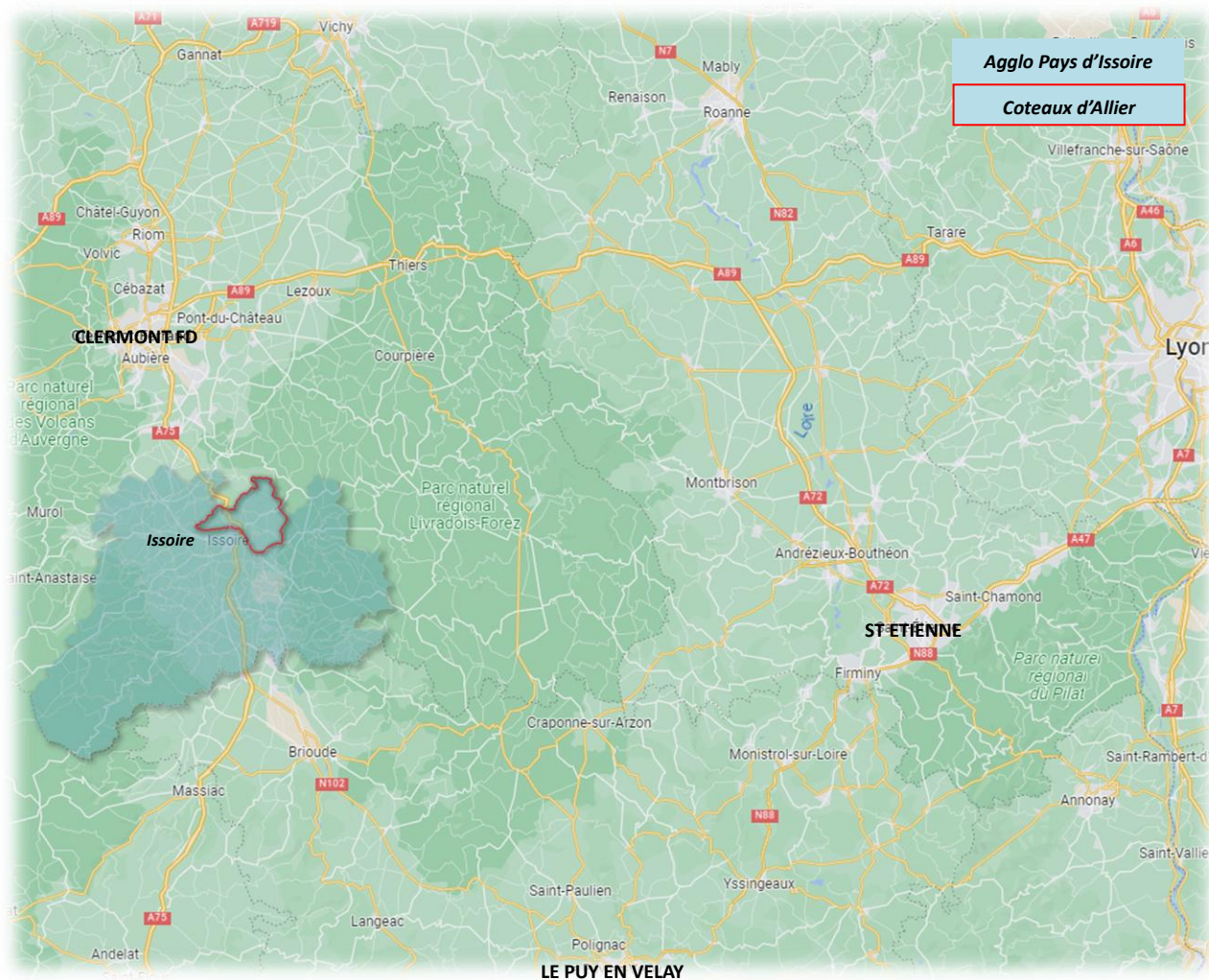


La troisième OAP porte sur le site de Treydieu (agrandissement d'un STECAL et création d'une OAP) ajoutée ne porte pas sur la vocation résidentielle, elle n'a donc pas d'impact sur les capacités d'accueil. Il s'agit de permettre le développement d'un projet touristique. Le PADD n'évoque pas la dimension touristique. Seule une carte mentionne les principaux sites touristiques à préserver et valoriser. Le projet ne va donc pas à l'encontre des objectifs fixés par le PADD, dès lors que la délimitation de cette OAP ne consomme pas d'espace agricole.

Les autres adaptations apportées au PLUi portent sur le règlement, la reprise de la liste des périmètres de réciprocité et l'adaptation des OAP pour clarifier certaines modalités et améliorer la cohérence entre l'étude de ruissellement faite pour le PLUi et les pièces du PLUi. Elles ne remettent donc pas en cause les objectifs fixés par le PADD.

C. COMPLEMENTS APPORTES AU DIAGNOSTIC ET BILAN DU PLUI

1. RAPPEL DU CONTEXTE TERRITORIAL



Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Issoire

Source : <https://www.capissoire.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/schema-de-coherence-territoriale-scot/>

Le territoire s'inscrit dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays d'Issoire approuvé le 21 juin 2023 qui a évolué par une révision approuvée le 1^{er} mars 2018.

L'ambition du SCoT est d'étayer un projet de développement sur les bases suivantes :

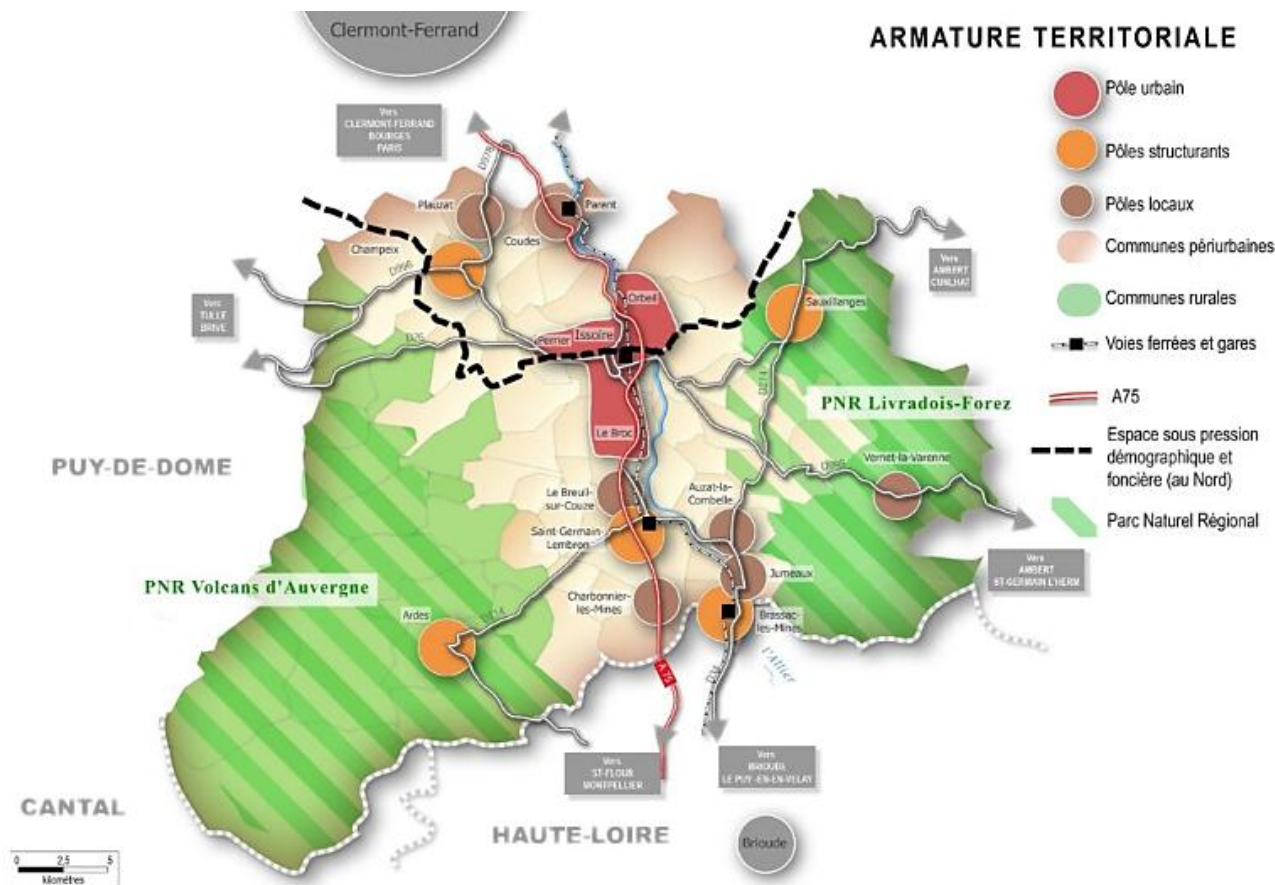
- Limiter l'étalement urbain et l'effet villages dorts, tout en continuant d'accueillir les nouveaux arrivants, en proposant des typologies urbaines adaptées et acceptables.
- Développer des activités ancrées dans les atouts du territoire : atouts paysagers, industriels, artisanaux, agricoles.
- Mailler le territoire par les réseaux et services pour davantage d'équité sociale et spatiale.

Cette ambition se traduit au travers des 4 axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) :

- 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 déplacements et urbanisme,
- Développer une attractivité économique maîtrisée et équilibrée.

Ainsi, les objectifs à l'horizon 2035 sont :

- 68 500 habitants (56 851 en 2019),
- 1 % de croissance annuelle moyenne,
- 471,2 nouveaux logements à créer par an,
- 27 sites commerciaux,
- 86 ha de foncier économique à aménager.



Le PLUi des Coteaux d'Allier composé de 5 communes compte 1 pôle urbain (Orbeil) et 4 communes périurbaines (Aulhat-Flat, Brenat, Saint-Babel et Saint-Yvoine).

Programme Local de l'Habitat

Source : <https://www.capissoire.fr/vivre-et-habiter/habitat/strategie-habitat/programme-local-de-lhabitat-plh/>

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglo du Pays d'Issoire définit la stratégie intercommunale dans le domaine du logement et de l'hébergement pour tout le territoire pour une durée de 6 ans, c'est-à-dire 2023-2028. Il a été arrêté le 29 juin 2023.

Le PLH affiche 4 orientations traduites en 19 actions afin de parvenir aux objectifs :

- ORIENTATION 1 : Une gouvernance à 88 pour un premier PLH partagé :
 - o Action n°1 – Affirmer le rôle ressource de l'agglomération,
 - o Action n°2 – Favoriser les échanges et retours d'expériences entre communes,
 - o Action n°3 – Animer la stratégie de développement des bailleurs sociaux et favoriser les partenariats,
 - o Action n°4 – Accompagner les communes, être innovant, profiter de financements nouveaux,
 - o Action n°5 – Animer, observer, évaluer le PLH ;
- ORIENTATION 2 : Une production neuve qui répond aux enjeux contemporains de sobriété foncière et de mixité sociale :
 - o Action n°6 – Construire bien,
 - o Action n°7 – Accompagner les communes dans leur stratégie foncière,
 - o Action n°8 – Encourager la division parcellaire,
 - o Action n°9 – Construire innovant ;

- **ORIENTATION 3 : Poursuivre la redynamisation et la requalification du parc ancien :**
 - o Action n°10 – Poursuivre la requalification des logements du parc ancien,
 - o Action n°11 – Lutter contre la vacance structurelle,
 - o Action n°12 – Lutter contre l’habitat indigne et déqualifié,
 - o Action n°13 – Accompagner l’attractivité des logements des centre-bourgs ;
- **ORIENTATION 4 : Une politique du logement au service de tous :**
 - o Action n°14 - Faciliter l’installation de nouveaux actifs sur le territoire,
 - o Action n°15 – Adapter les logements au vieillissement et développer une offre temporaire,
 - o Action n°16 – Mobiliser le logement existant pour une offre adaptée aux jeunes,
 - o Action n°17 – Rendre visibles les besoins des plus précaires,
 - o Action n°18 – Développer une offre en logements sociaux et communaux,
 - o Action n°19 – Développer une information fluide dans l’attribution des logements pour tous les publics.

Le PLH est traduit en fiches communales qui reprennent les principaux éléments du diagnostic et les objectifs de production de logements.



AULHAT-FLAT

Commune périurbaine

DONNÉES DE CADRAGE



Quelle dynamique démographique sur le territoire ?

Données sociodémographiques (Source : Insee 2018)	Aulhat-Flat	API
Population municipale en 2011	501	53 554
Population municipale en 2016	908	55 569
Population municipale en 2018	914	56 671
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2016	1,81%	0,86%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016	12,63%	0,74%
Indice de jeunesse 2016	1,12	1,05



Quelle structure pour le parc de logements ?

Parc de logements (Source : Insee 2018)	Aulhat-Flat	API
Nombre de logements en 2016	450	32 935
Nombre de logements en 2018	457	33 498
Part des résidences principales	85,3%	76,4%
Part des résidences secondaires	4,0%	10,3%
Part des logements vacants	10,7%	13,3%
Nombre de propriétaires occupants	85,5%	70,9%
Nombre de locataires du parc privé	11,6%	26,7%
dont locataires du parc social	2,1%	5,9%



Quelle dynamique de production de logements ?

Dynamique de la construction 2011-2018 (Source : Sit@del 2019)	Aulhat-Flat	API
Total des logements commencés* entre 2011 et 2018	-	1 440
Moyenne logements autorisés* 2011-2015	-	228



La situation du logement social

Situation du parc locatif social (Source : RPLS 2019)	Aulhat-Flat	API
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	9	1 991
Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	2,3%	7,9%

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Quel scénario pour le futur ?

Objectifs PLH (Source : SCoT Pays d'Issoire)	Aulhat-Flat	API
Amature territoriale	Commune périurbaine	
Besoin en logements par an	4,9	471
Besoin en réhabilitation logements vacants par an	0,5	50
Besoin en logements neufs par an	4,4	421
Progression maximum de la tache urbaine par an (ha)*	0,4	50
Rappel document d'urbanisme applicable au 21/07/2021	PLUI	

Gisements identifiés sur la commune	en ha	Potentiel de logements estimé*
A court terme (2023-2027)	3,9	42,2
A moyen terme (2028-2033)	5,2	57,0
A long terme (au-delà de 2033)	1,7	18,3
Echéance inconnue	1,3	14,4

* voir définitions dans le lexique

DONNÉES DE CADRAGE

Quelle dynamique démographique sur le territoire ?

Données sociodémographiques (Source : Insee 2018)	Brenat	API
Population municipale en 2011	587	53 554
Population municipale en 2016	617	55 569
Population municipale en 2018	626	56 671
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2016	1,80%	0,86%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016	1,00%	0,74%
Indice de jeunesse 2016	1,04	1,05

Quelle structure pour le parc de logements ?

Parc de logements (Source : Insee 2018)	Brenat	API
Nombre de logements en 2016	293	32 935
Nombre de logements en 2018	300	33 498
Part des résidences principales	86,3%	76,4%
Part des résidences secondaires	8,9%	10,3%
Part des logements vacants	4,8%	13,3%
Nombre de propriétaires occupants	90,2%	70,9%
Nombre de locataires du parc privé	7,4%	26,7%
dont locataires du parc social	0,4%	5,9%



Quelle dynamique de production de logements ?

Dynamique de la construction 2011-2018 (Source : Sit@del 2019)	Brenat	API
Total des logements commencés* entre 2011 et 2018	20,0	1 440
Moyenne logements autorisés* 2011-2015	3,8	228



La situation du logement social

Situation du parc locatif social (Source : RPLS 2019)	Brenat	API
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0	1 991
Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0,0%	7,9%

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Quel scénario pour le futur ?

Objectifs PLH (Source : SCoT Pays d'Issoire)	Brenat	API
Amature territoriale	Commune périurbaine	
Besoin en logements par an	3,2	471
Besoin en réhabilitation logements vacants par an	0,3	50
Besoin en logements neufs par an	2,9	421
Progression maximum de la tache urbaine par an (ha)*	0,4	50
Rappel document d'urbanisme applicable au 21/07/2021	PLUI	

Gisements identifiés sur la commune	en ha	Potentiel de logements estimé*
A court terme (2023-2027)	0,6	13,0
A moyen terme (2028-2033)	-	-
A long terme (au-delà de 2033)	4,2	44,3
Echéance inconnue	0,5	5,8

* voir définitions dans le lexique



ORBEIL
Pôle urbain

DONNÉES DE CADRAGE



Quelle dynamique démographique sur le territoire ?

Données sociodémographiques (Source : Insee 2018)	Orbeil	API
Population municipale en 2011	834	53 554
Population municipale en 2016	839	55 569
Population municipale en 2018	843	56 671
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2016	1,11%	0,86%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016	0,12%	0,74%
Indice de jeunesse 2016	1,19	1,05



Quelle structure pour le parc de logements ?

Parc de logements (Source : Insee 2018)	Orbeil	API
Nombre de logements en 2016	416	32 935
Nombre de logements en 2018	428	33 498
Part des résidences principales	84,9%	76,4%
Part des résidences secondaires	6,3%	10,3%
Part des logements vacants	8,9%	13,3%
Nombre de propriétaires occupants	89,4%	70,9%
Nombre de locataires du parc privé	9,5%	26,7%
dont locataires du parc social	2,0%	5,9%



Quelle dynamique de production de logements ?

Dynamique de la construction 2011-2018 (Source : Sit@del 2019)	Orbeil	API
Total des logements commencés* entre 2011 et 2018	27,0	1 440
Moyenne logements autorisés* 2011-2015	4,4	228



La situation du logement social

Situation du parc locatif social (Source : RPLS 2019)	Orbeil	API
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	6	1 991
Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	1,7%	7,9%

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Quel scénario pour le futur ?

Objectifs PLH (Source : SCOT Pays d'Issoire)	Orbeil	API
Amature territoriale	Pôle urbain	
Besoin en logements par an	7,4	471
Besoin en réhabilitation logements vacants par an	1,0	50
Besoin en logements neufs par an	6,4	421
Progression maximum de la tache urbaine par an (ha)*	0,34	50
Rappel document d'urbanisme applicable au 21/07/2021	PLUI	

Gisements identifiés sur la commune	en ha	Potentiel de logements estimé*
A court terme (2023-2027)	0,1	1,0
A moyen terme (2028-2033)	0,8	18,0
A long terme (au-delà de 2033)	4,1	76,0
Echéance inconnue	1,3	23,2

* voir définitions dans le lexique



SAINT-BABEL

Commune périurbaine

DONNÉES DE CADRAGE

Quelle dynamique démographique sur le territoire ?

Données sociodémographiques (Source : Insee 2018)	Saint-Babel	API
Population municipale en 2011	908	53 554
Population municipale en 2016	949	55 569
Population municipale en 2018	940	56 671
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2016	1,45%	0,86%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016	0,89%	0,74%
Indice de jeunesse 2016	1,76	1,05

Quelle structure pour le parc de logements ?

Parc de logements (Source : Insee 2018)	Saint-Babel	API
Nombre de logements en 2016	471	32 935
Nombre de logements en 2018	482	33 498
Part des résidences principales	82,4%	76,4%
Part des résidences secondaires	5,7%	10,3%
Part des logements vacants	11,9%	13,3%
Nombre de propriétaires occupants	81,3%	70,9%
Nombre de locataires du parc privé	16,5%	26,7%
dont locataires du parc social	0,0%	5,9%

Quelle dynamique de production de logements ?

Dynamique de la construction 2011-2018 (Source : Sit@del 2019)	Saint-Babel	API
Total des logements commencés* entre 2011 et 2018	32,0	1 440
Moyenne logements autorisés* 2011-2015	5,2	228

La situation du logement social

Situation du parc locatif social (Source : RPLS 2019)	Saint-Babel	API
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0	1 991
Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0,0%	7,9%

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Quel scénario pour le futur ?

Objectifs PLH (Source : SCoT Pays d'Issoire)	Saint-Babel	API
Amature territoriale	Commune périurbaine	
Besoin en logements par an	5,0	471
Besoin en réhabilitation logements vacants par an	0,5	50
Besoin en logements neufs par an	4,5	421
Progression maximum de la tache urbaine par an (ha)*	0,7	50
Rappel document d'urbanisme applicable au 21/07/2021	PLUI	

Gisements identifiés sur la commune	en ha	Potentiel de logements estimé*
A court terme (2023-2027)	1,9	26,0
A moyen terme (2028-2033)	-	-
A long terme (au-delà de 2033)	-	-
Echéance inconnue	8,9	97,3

* voir définitions dans le lexique



SAINT-YVOINE

Commune périurbaine

DONNÉES DE CADRAGE



Quelle dynamique démographique sur le territoire ?

Données sociodémographiques (Source : Insee 2018)	Saint-Yvoine	API
Population municipale en 2011	541	53 554
Population municipale en 2016	589	55 569
Population municipale en 2018	605	56 671
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 1999 et 2016	2,91%	0,86%
Taux de croissance annuel moyen de la population entre 2011 et 2016	1,71%	0,74%
Indice de jeunesse 2016	1,73	1,05



Quelle structure pour le parc de logements ?

Parc de logements (Source : Insee 2018)	Saint-Yvoine	API
Nombre de logements en 2016	282	32 935
Nombre de logements en 2018	288	33 498
Part des résidences principales	85,8%	76,4%
Part des résidences secondaires	6,7%	10,3%
Part des logements vacants	7,4%	13,3%
Nombre de propriétaires occupants	84,8%	70,9%
Nombre de locataires du parc privé	13,6%	26,7%
dont locataires du parc social	0,0%	5,9%



Quelle dynamique de production de logements ?

Dynamique de la construction 2011-2018 (Source : Sit@del 2019)	Saint-Yvoine	API
Total des logements commencés* entre 2011 et 2018	16,0	1 440
Moyenne logements autorisés* 2011-2015	3,0	228



La situation du logement social

Situation du parc locatif social (Source : RPLS 2019)	Saint-Yvoine	API
Nombre de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0	1 991
Taux de logements locatifs sociaux au 01/01/2019	0,0%	7,9%

OBJECTIFS DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Quel scénario pour le futur ?

Objectifs PLH (Source : SCOT Pays d'Issoire)	Saint-Yvoine	API
Amature territoriale	Commune périurbaine	
Besoin en logements par an	3,0	471
Besoin en réhabilitation logements vacants par an	0,3	50
Besoin en logements neufs par an	2,7	421
Progression maximum de la tache urbaine par an (ha)*	-	50
Rappel document d'urbanisme applicable au 21/07/2021	PLUI	

Gisements identifiés sur la commune	en ha	Potentiel de logements estimé*
A court terme (2023-2027)	-	-
A moyen terme (2028-2033)	-	-
A long terme (au-delà de 2033)	-	-
Echéance inconnue	3,4	37,8

* voir définitions dans le lexique

2. EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

Le rapport de présentation du PLUi des Coteaux d'Allier analyse les données INSEE jusqu'à 2013. Bien que le PLUi est approuvé depuis 2019, il est intéressant de suivre les dernières données INSEE qui vont jusqu'à 2020 afin de connaître les tendances d'évolution démographique des communes.

	Population 2009	Population 2014	Population 2020	Variation démographique annuelle 2014-2020
Aulhat-Flat	854	911	930	+0,3 %
Brenat	580	607	629	+0,6 %
Orbeil	796	861	859	0
Saint-Babel	891	939	933	-0,1 %
Saint-Yvoine	502	571	590	+0,5 %
TOTAL	3623	3889	3941	+0,22 %

Source : INSEE, RP 2020

L'objectif du PADD du PLUi des Coteaux d'Allier est accueillir 500 habitants d'ici 2029, dont 150 pour la commune d'Orbeil, 280 habitants au total pour les communes de Aulhat-Flat, Saint-Babel et Saint-Yvoine et 70 habitants pour Brenat. Les tendances sur 2014-2020 montrent que l'évolution démographique générale suit une dynamique inférieure aux objectifs fixés par le PADD.

	Solde naturel (%) 2009-2014	Solde naturel (%) 2014-2020	Solde des entrées et des sorties (%) 2009-2014	Solde des entrées et des sorties (%) 2014-2020
Aulhat-Flat	0	+0,3	+1,3	+0,1
Brenat	+0,3	+0,1	+0,6	+0,5
Orbeil	+0,2	+0,4	+1,3	-0,4
Saint-Babel	+0,4	+0,3	+0,6	-0,4
Saint-Yvoine	+1,1	+0,8	+1,6	-0,3

Source : INSEE, RP 2020

3 EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

3.1. EVOLUTION GLOBALE DU PARC DE LOGEMENTS

Evolution du parc de logements : source INSEE					
	Nombre de logements 1968	Nombre de logements 2009	Nombre de logements 2014	Nombre de logements 2020	Evolution 2014-2020
Aulhat-Flat	197	394	441	469	28
Brenat	130	274	281	304	23
Orbeil	151	367	419	425	6
Saint-Babel	306	429	464	482	18
Saint-Yvoine	153	259	280	293	13
TOTAL	937	1723	1885	1973	88

A l'échelle du PLUi, sur la dernière période, 88 logements sont produits soit une production 12 à 13 logements par an sur les 5 communes.

A l'échelle communale, l'évolution du parc de logements est plus disparate avec une production moyenne annuelle de 4 logements pour Aulhat-Flat, 3 à 4 logements pour Brenat, 2 à 3 logements pour Saint-Babel, 2 logements pour Saint-Yvoine et 1 logement pour Orbeil.

3.2. EVOLUTION DES RESIDENCES SECONDAIRES

Evolution du parc de logements secondaires : source INSEE						
	Résidences secondaires 1968	Résidences secondaires 2009	Résidences secondaires 2014	Résidences secondaires 2020	Part des RS dans le parc 2020	Evolution 2014-2020
Aulhat-Flat	15	20	21	20	4,3 %	- 1 logements
Brenat	15	30	14	28	9,2 %	+ 14 logements
Orbeil	9	23	23	39	9,2 %	+ 16 logements
Saint-Babel	67	38	27	33	6,8 %	+ 6 logements
Saint-Yvoine	26	17	22	13	4,4 %	- 9 logements
TOTAL	132	128	107	133	6,7 %	+ 26 logements

Le parc de résidences secondaires est également en augmentation sur la dernière période à l'échelle du PLUi avec une augmentation de 26 résidences secondaires, soit environ 5 logements par communes.

Les communes d'Aulhat-Flat et de Saint-Yvoine perdent des résidences secondaires alors que les autres en gagnent dont une quinzaine pour Brenat et Orbeil.

3.3. EVOLUTION DES LOGEMENTS VACANTS

Evolution du parc de logements vacants : source INSEE							Logements vacants: données LOVAC
	Logements vacants 1968	Logements vacants 2009	Logements vacants 2014	Logements vacants 2020	Part des logements vacants 2020	Evolution 2014-2020	Au 01/01/2022
Aulhat-Flat	13	37	43	52	11,1 %	+ 9 logements	22
Brenat	5	12	23	15	4,9 %	- 8 logements	10
Orbeil	23	25	33	17	4,0 %	- 16 logements	17
Saint-Babel	52	32	55	52	10,8 %	- 3 logements	36
Saint-Yvoine	7	31	24	32	10,9 %	+ 8 logements	16
TOTAL	100	137	178	168	8,5 %	- 10 logements	102

Les données INSEE indiquent sur la dernière période que le nombre de logements vacants baisse de 10 logements, soit une moyenne de – 2 logements par commune.
C'est la commune d'Orbeil qui résorbe le plus de logements vacants (- 16), puis la commune de Brenat (-8) et la commune de Saint-Babel (-3) alors que les communes d'Aulhat-Flat et Saint-Yvoine voient leurs logements vacants augmenter.

Selon les données LOVAC de 2022, plus récentes, le territoire compte environ 102 logements vacants. Saint-Babel concentre un peu plus du tiers de ces logements vacants.

Le rapport de présentation du PLUi mentionne une vacance liée en partie à la vétusté de certaines habitations, notamment la faiblesse de l'isolation thermique.

De manière générale, les données INSEE ou LOVAC démontrent la présence d'une faible vacance, qui tend à diminuer. Il est rappelé qu'une faible part de vacance est nécessaire pour assurer le turn-over des ménages sur le territoire.

4. BILAN DU PLUi APPROUVE EN 2019

4.1. QUELLE PRODUCTION DE LOGEMENTS DEPUIS L'APPROBATION DU PLUi ?

Les autorisations d'urbanisme depuis l'approbation du PLUi

Autorisations d'urbanisme accordés pour création de logements depuis l'approbation du PLUi

	2020	2021	2022	TOTAL	Dont CD	Moyenne annuelle	PADD Moyenne annuelle
Brenat	3	3	0	6	0	2	4.1
Orbeil	2	3	1	6	0	2	8.4
Aulhat-Flat	6	3	5	14	3	11.33	15.9
Saint-Babel	9	2	2	13	1		
Saint-Yvoine	0	4	3	7	2		
TOTAL	20	15	11	46	6	15.33	28.40

Données issues de la liste des permis de construire (API)

La dynamique et la demande des constructions s'analysent notamment par la production de logements réalisée depuis l'approbation du PLUi.

Depuis l'approbation du PLUi, 46 logements supplémentaires ont été produits, dont 13% par changement de destination. La production de logements a été tournée essentiellement vers la réalisation de logements individuels puisque seulement 2 fois 2 maisons individuelles groupées ont été réalisées à Aulhat-Flat et à Orbeil.

C'est à Aulhat-Flat et Saint-Babel qu'ont été réalisés le plus de logements avec respectivement 14 et 13 logements créés sur les 3 premières années du PLUi.

A Aulhat-Flat, 11 logements ont été créés en neuf et 3 par changement de destination représentant 30% des logements créés à l'échelle du PLUi. Ils sont réalisés majoritairement sur les secteurs de Flat et d'Aulhat-Saint-Priest.

A Saint-Babel, 12 logements ont été créés en neuf et 1 par changement de destination représentant 28% des logements créés. 4 logements neufs ont été créés sur le secteur de la Ribeyre, 3 sur le secteur de La Guelle, 3 sur le secteur de Roure, 1 sur Saint-Babel, 1 aux Fougères.

Le rythme de construction est moins important pour les 3 autres communes.

7 logements ont été créés à Saint-Yvoine dont 1 en changement de destination, tous sur le secteur du Bourg, soit 15 % des logements créés à l'échelle du PLUi.

6 logements ont été créés à Brenat, soit 13 %, dont 5 sur le secteur du Bourg et 1 à La Redonde.

Enfin, 6 logements ont été créés à Orbeil, soit 11 %, dont 3 sur le secteur de Perthus et 2 sur le secteur de Chauffour.

Pour les 3 premières années d'application du PLUi (sur 10 ans), le rythme de constructions est globalement inférieur aux objectifs fixés par le PADD.

Evolution de la demande et des ventes

Mutations des parcelles (ventes ou échanges) intervenues pour des maisons ou appartements depuis l’approbation du PLUi

	2020	2021	2022	TOTAL
Aulhat-Flat	11	12	4	27
Brenat	8	9	4	21
Orbeil	6	10	11	27
Saint-Babel	10	11	15	36
Saint-Yvoine	9	9	4	22
TOTAL	44	51	38	133

Source : Demande de valeurs foncières permettant de connaître les transactions immobilières des 5 dernières années-Données issues des actes notariés et des informations cadastrales, produites par la direction générale des finances publiques.

Si le rythme de production de logements reste inférieur aux objectifs du PADD, il est à noter que le territoire connaît une diminution de la vacance (au profit de résidences principales et secondaires) et constatent un certaine dynamique des mutations des logements existants. Cet indicateur permet de donner une idée du turn-over un territoire pouvant également générer des réhabilitation ne générant pas d'autorisation d'urbanisme.

4.2. QUELS SECTEURS SONT ATTRACTIFS ET OU SE TROUVENT-ILS ?

Depuis l’approbation du PLUi des Coteaux d’Allier, 40 logements neufs ont fait l’objet d’un permis de construire accordés, représentant une consommation de 3,56 ha, soit une densité moyenne de l’ordre de 11 logements à l’hectare.

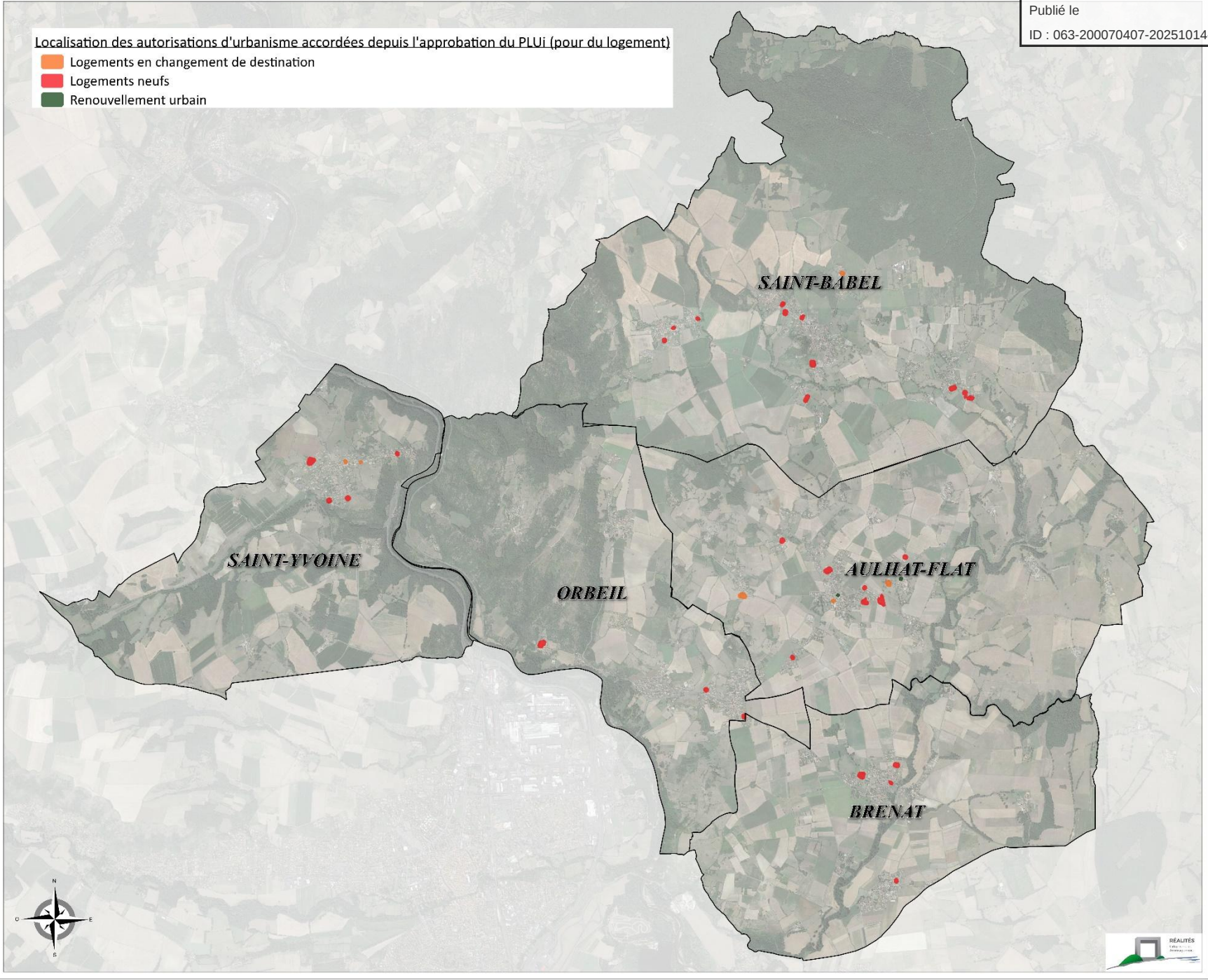
	Logements neufs créés	Surfaces consommées (ha)	Densité moyenne (lgts/ha)	PC en dans le bourg	% logements créés hors secteurs identifiés
Aulhat-Flat	11	1,01	10,89	80%	36 %
Brenat	6	0,47	12,77	83%	33 %
Orbeil	6	0,39	15,39	50%	33 %
Saint-Babel	12	1,13	10,62	33%	63 %
Saint-Yvoine	5	0,56	8,93	100%	20 %
TOTAL	40	3,56	11,24	/	40 %

60% des logements neufs ont été réalisés sur des secteurs identifiés comme capacité d’accueil dans le rapport de présentation du PLUi et 10% des logements neufs ont été réalisés dans les secteurs identifiés comme division parcellaire potentiel dans ce même rapport. Ainsi, 30% des logements réalisés l’ont été sur des surfaces constructibles mais non repérées comme capacité d’accueil par le PLUi de 2019.

Les logements produits sont très majoritairement concentrés sur les bourgs. Seule Saint-Babel dispose d’une part de logements produit au sein du bourg inférieure à 50%, ce qui s’explique par l’importance de la commune et le nombre de hameaux et quartiers plus important.

Localisation des autorisations d'urbanisme accordées depuis l'approbation du PLUi (pour du logement)

- Logements en changement de destination
- Logements neufs
- Renouvellement urbain



4.3. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PLUi, CAPACITES D'ACCUEIL ET BILAN

Le rapport de présentation du PLUi affiche un bilan des objectifs en matière de production de logements et de besoins fonciers par commune.

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	2,4 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	4 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

Le PADD du PLUi reprend également les objectifs de densité en accord avec le SCOT.

Il est ainsi attendu :

- dans le pôle urbain, dont fait partie Orbeil, une densité de **60 logements par hectare pour l'habitat collectif, 30 logements par hectare pour l'habitat groupé et 20 logements par hectare pour l'habitat individuel**. Cela représente pour la commune un **besoin foncier d'environ 2,1 hectares**.
- Pour les **communes périurbaines**, il est attendu une densité de **40 logements par hectare pour l'habitat collectif, 25 logements par hectare pour l'habitat groupé et 15 logements par hectare pour l'habitat individuel**, soit un **besoin foncier d'environ 10,1 hectares**.

Ainsi, les besoins en foncier nets s'élèvent, pour les cinq communes, à environ 12,2 hectares hors rétention et VRD.

	Bilan PLUi			Objectifs PLUi / SCOT		
	Logements neufs créés	Surfaces consommées (ha)	Densité moyenne (lgts/ha)	Logements neufs à créer	Besoins fonciers (ha)	Densité moyenne (lgts/ha)
Aulhat-Flat	11	1,01	10,89	48	2,9	15
Brenat	6	0,47	12,77	33	1,9	15
Orbeil	6	0,39	15,39	74	2,4	31
Saint-Babel	12	1,13	10,62	57	3,7	15
Saint-Yvoine	5	0,56	8,93	22	2,7	15
TOTAL	40	3,56	11,24	234	13,6	17

Le PLUi affiche des objectifs pour 2019-2029 soit 10 ans.

Au total, les logements neufs réalisés sur 2019-2022, environ 1/3 du PLUi, correspondent à une atteinte à 17% des objectifs du PLUi et les surfaces consommées correspondent à 26% des besoins fonciers définis. Il en résulte une densité moyenne à augmenter dans les nouvelles opérations afin de parvenir aux objectifs de densité.

L'analyse de la dynamique des permis de construire pour création de nouveaux logements depuis l'approbation du PLUi montre que ce sont principalement des logements individuels qui se sont réalisés.

Les communes rencontrent des difficultés à diversifier la typologie des nouveaux logements.

4.4. SYNTHÈSE DU BILAN

Le premier bilan réalisé sur la production de logements permet de mettre en avant les enjeux suivants :

- Inciter à la production de formes de logements plus denses, permettant de répondre aux enjeux de diversification du parc de logements.
- Faciliter la réalisation des opérations de logements dans un contexte national de ralentissement de la production de logements et de hausse des coûts de constructions.
- Faciliter la densification du tissu urbain (règle d'implantation).
- Faciliter la rénovation/réhabilitation du parc bâti existant.

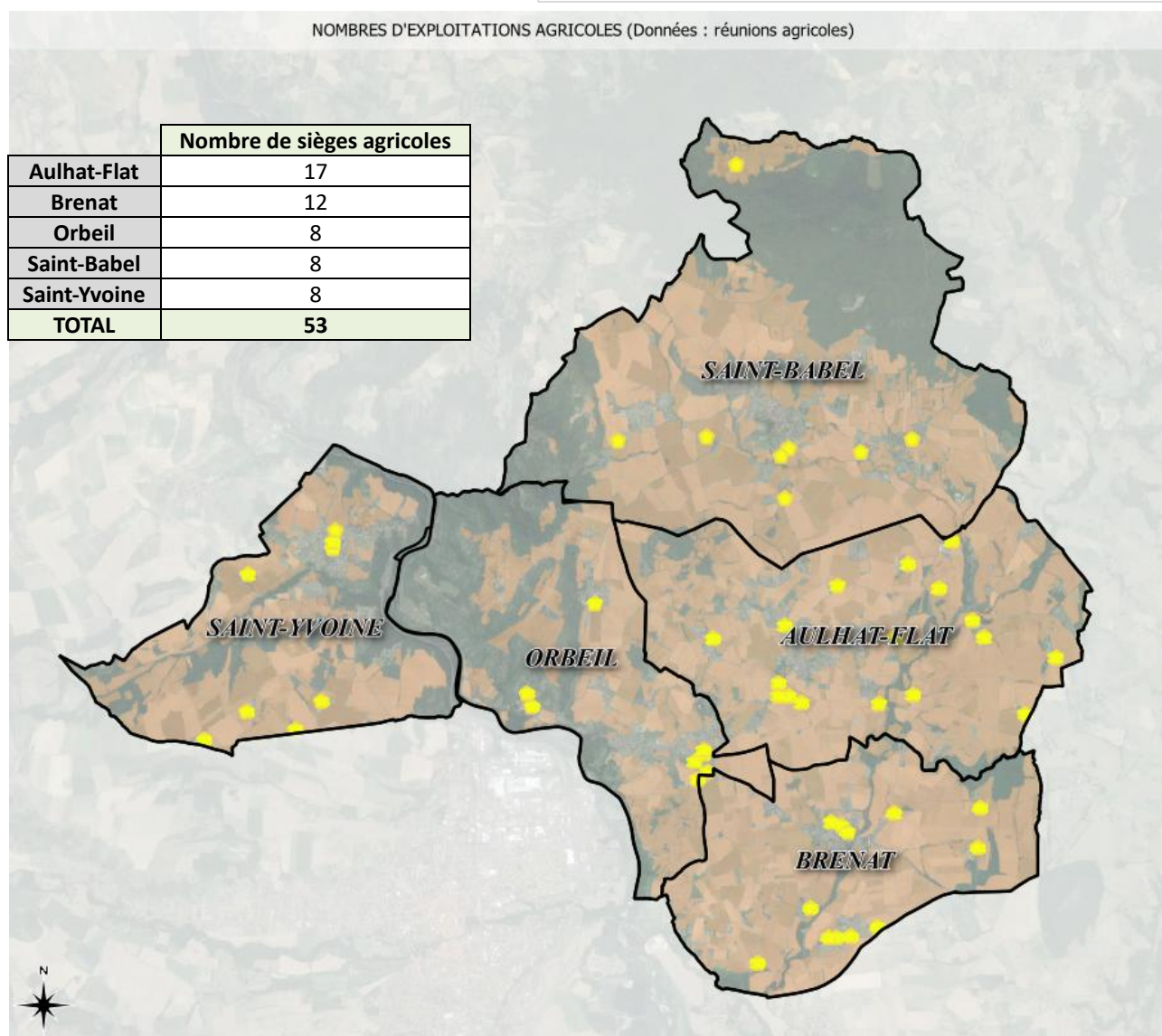
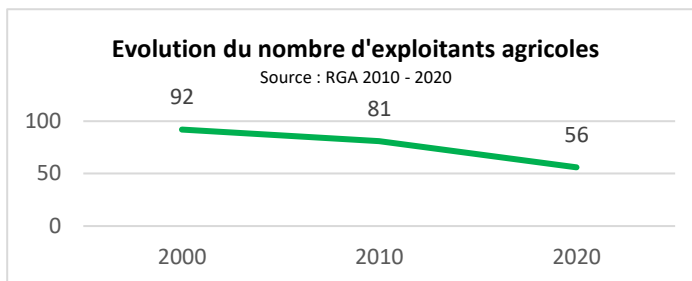
5. ACTUALISATION DU DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le diagnostic agricole s'appuie sur les données chiffrées fournies par le RGA 2020 et les données cartographiques issues des réunions agricoles.

En effet, afin de s'assurer que les modifications de zonage envisagées dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUi respectent l'objectif du PADD de préservation et de valorisation de l'espace agricole, une réunion agricole a été réalisée pour mettre à jour le diagnostic agricole et recenser les différents projets.

Les caractéristiques des exploitations agricoles

Malgré une forte tradition agricole du territoire, toujours présente, le nombre d'exploitations agricoles, comme dans la plupart des territoires, diminue pour représenter 56 exploitations agricoles en 2020, sur l'ensemble des communes des Coteaux d'Allier.



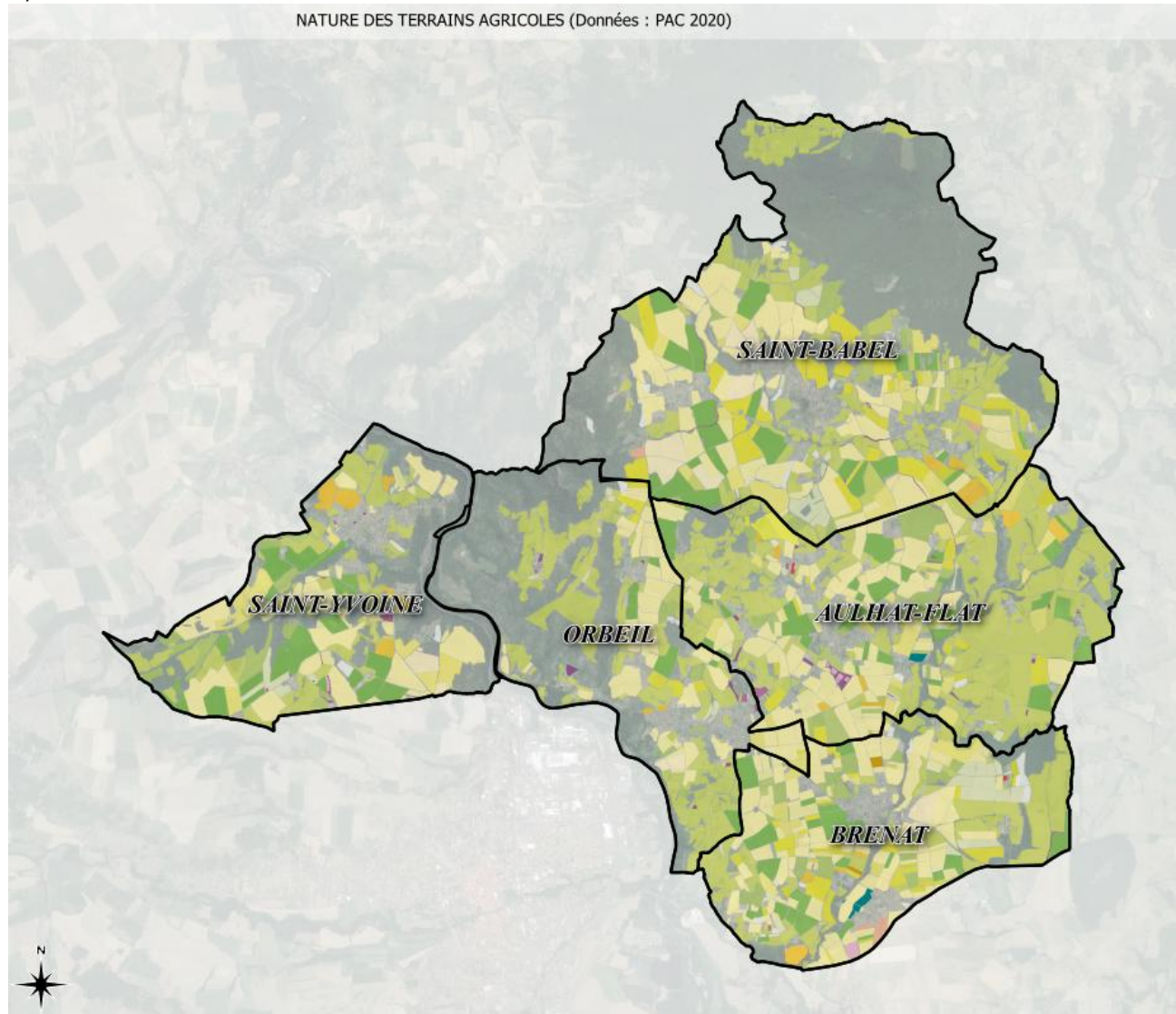
En 2020, 3 587 ha sont déclarés à la PAC sur le territoire des Coteaux d'Allier soit 60 % du territoire.

Le recensement agricole 2020 (Source : <https://stats.agriculture.gouv.fr/cartostat/>) indique une Superficie Agricole Utilisée (SAU) de 3 584 ha.

Les communes présentent une vocation agricole forte.

RECENSEMENT AGRICOLE 2020		
	SAU (ha)	
Aulhat-Flat	1 314,0	76 %
Brenat	439,4	77 %
Orbeil	298,3	44 %
Saint-Babel	900,1	50 %
Saint-Yvoine	632,4	58 %
Total	3 584,3	

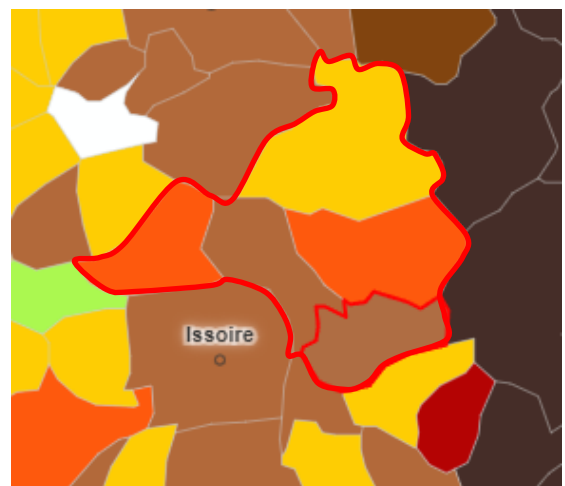
45% des terres agricoles déclarées à la PAC 2020 sont des fourrages, prairies permanentes et temporaires. Le reste est constitué de terres labourables (essentiellement maïs grain, blé tendre, quelques céréales, oléagineux, orge, ...).



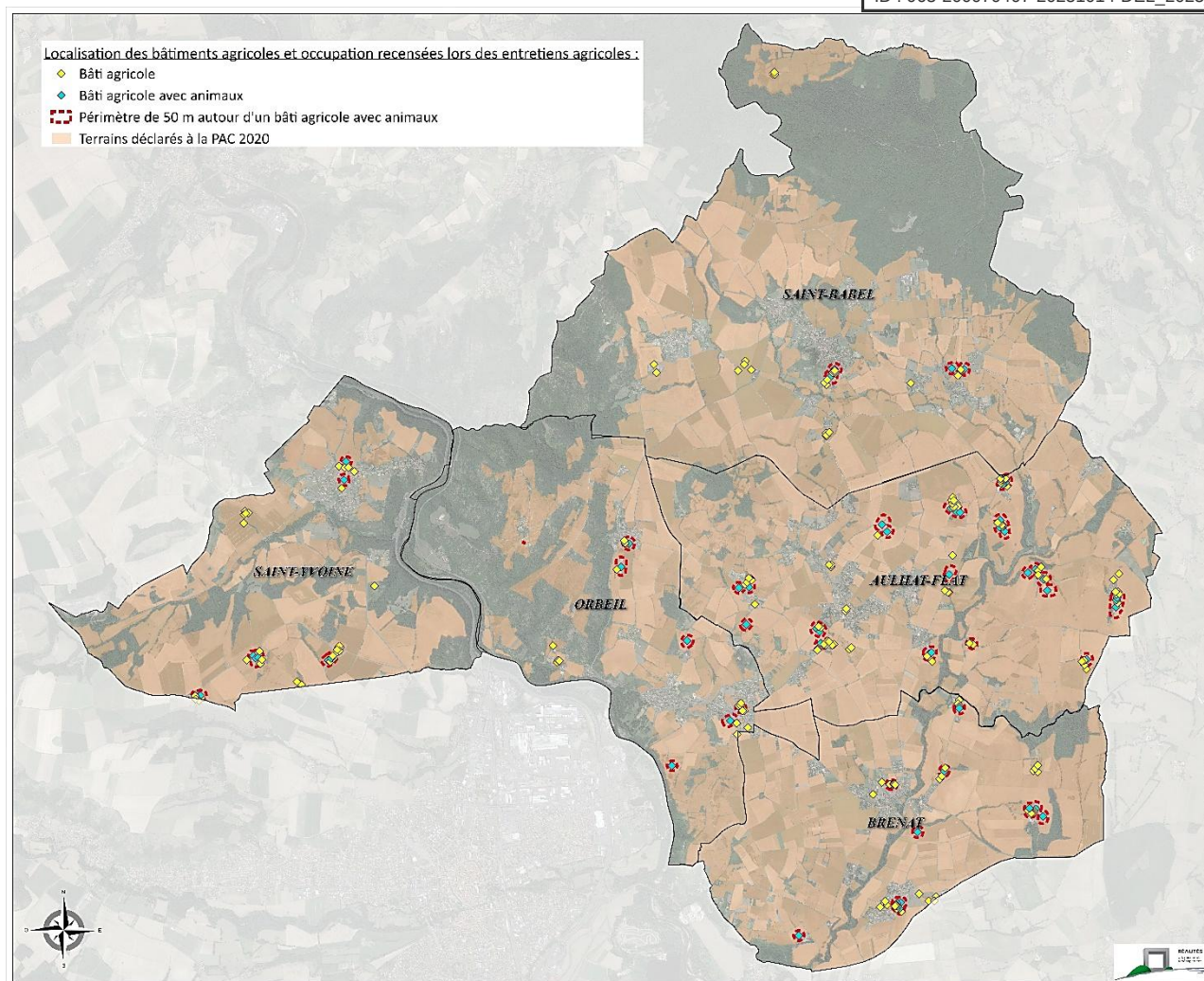
Source : RGA 2020

Spécialisation territoriale de la production agricole en 2020 (OTEX en 17 postes)

Aulhat-Flat	Combinaison de granivores (porcins, volailles)
Brenat	Polyculture et/ou polyélevage
Orbeil	Polyculture et/ou polyélevage
Saint-Babel	Céréales et/ou oléoprotéagineux
Saint-Yvoine	Combinaison de granivores (porcins, volailles)



Le RGA 2020 indique que le territoire dispose d'une production agricole orientée vers



Le territoire est concerné par 2 Appellations d'Origine Contrôlée / Protégée (AOC – AOP) :

- Saint-Nectaire
- Côte d'Auvergne

Et par plusieurs Indications Géographiques Protégées (IGP) :

- Jambon d'Auvergne
- Porc d'Auvergne
- Puy-de-Dôme
- Saucisson sec d'Auvergne
- Volaille d'Auvergne
- Val de Loire ...

D. LES MODIFICATIONS APPORTÉES DE LA MODIFICATION N°1

1. LES OBJECTIFS

La procédure de modification n°1 du PLU porte sur des adaptations par rapport à des situations qui ont évoluées pour faciliter la mise en œuvre du PLUi.

- **Mettre à jour les périmètres de réciprocité liés aux bâtiments agricoles.**

Depuis l'approbation du PLUi, la situation agricole a évolué. Certains bâtiments auparavant utilisés par l'activité agricole ne le sont plus aujourd'hui. L'objectif est de prendre en compte ses évolutions et de mettre à jour les périmètres de réciprocité.

- **Modifier les règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation.**

L'objectif est de compléter clairement les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'OAP, de corriger des incohérence entre les règles définies afin de prendre en compte l'étude de ruissellement des eaux et les orientations d'aménagement et de programmation : de ce fait, de mettre en cohérence les orientations relatives aux lignes de faitages, de faire évoluer les conditions d'ouverture, de réaliser des reprises mineures.

- **Créer 3 nouveaux secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation et agrandir un secteur.**

La première OAP se trouve sur la commune de Brenat. Il s'agit d'un secteur classé en zone UD au PLUi existant et concerné par un périmètre de réciprocité, bien que le secteur soit en cœur de bourg. L'activité agricole a été arrêté, générant la suppression du périmètre de réciprocité. Compte-tenu de l'importance de la parcelle disponible (0.37 ha), la modification du PLUi a pour but de reclasser la parcelle concernée en zone 1AU.

La seconde OAP se trouve sur Orbeil, sur un secteur classé en zone UG. Il s'agit d'un tènement de taille conséquente qui n'avait pas fait l'objet d'une OAP lors de l'élaboration du PLUi car un PA avait été déposé. Le PA est aujourd'hui caduc, un nouveau projet est en cours d'études. Afin de veiller à respecter des objectifs de densification fixés par le PADD, une OAP est délimitée sur ce secteur, maintenu en zone UG.

La troisième OAP se situe sur Treydieu (Brenat) : la procédure de modification a pour but la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur ce site, afin de prendre en compte un projet touristique/de loisirs. Afin d'encadrer le développement sur ce secteur, en plus du règlement, une OAP est délimitée.

- **Mettre à jour la liste des bâtiments situés en zones agricoles et naturelles et pouvant faire l'objet d'un changement de destination.**
- **Mettre à jour la liste des emplacements réservés.**
- **Modifier le règlement pour adapter certaines règles suite aux premières années d'application du PLUi.**
- **Adaptations du zonage pour prendre en compte les différentes modifications énoncées ci-dessus.**

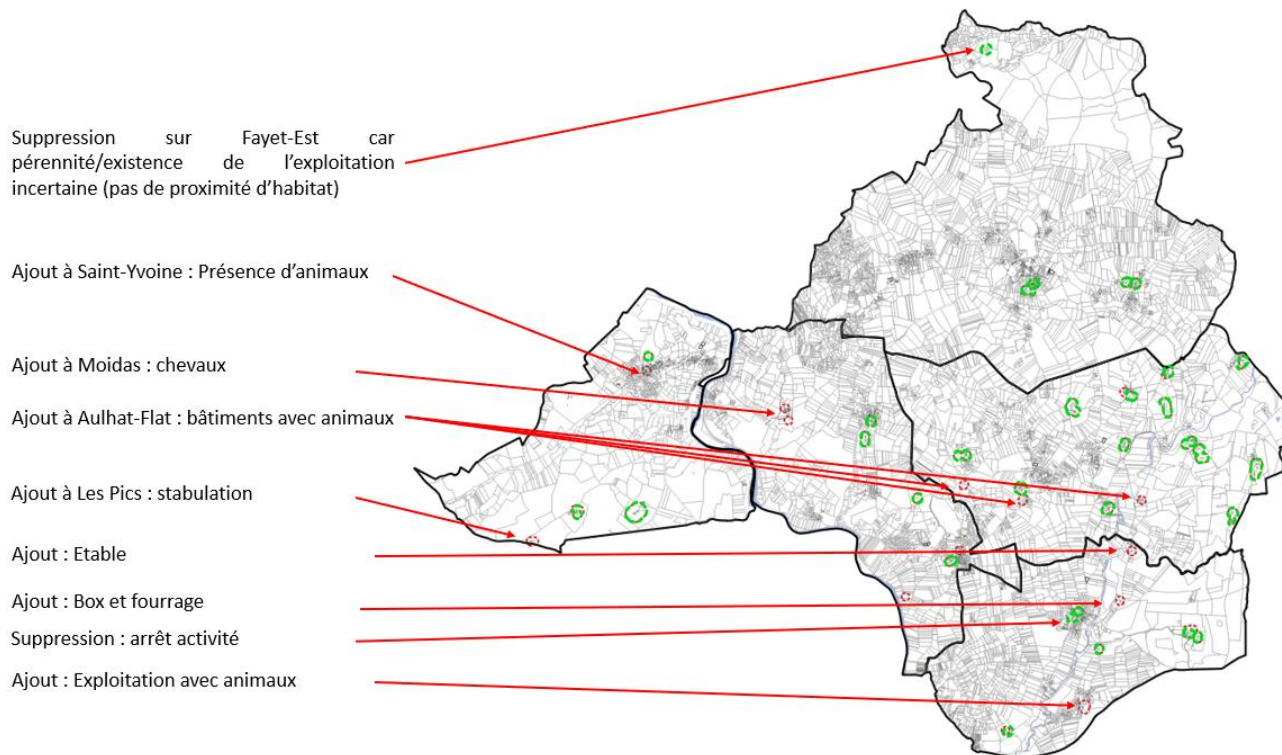
2. MISE A JOUR DES PERIMETRES DE RECIPROCITE AGRICOLE

Depuis l'approbation du PLUi, la situation agricole des communes a évolué avec notamment la mutation de certains bâtiments.

Ainsi, dans le cadre de la procédure de modification du PLUi, des réunions agricoles ont été réalisées avec chaque commune afin de faire un état des lieux de la situation actuelle.

Ce travail a notamment permis de mettre à jour le recensement des bâtiments utilisés ou plus utilisés par l'activité agricole.

Les périmètres de réciprocity agricoles ont donc été mis à jour sur le plan de zonage suite à ce travail.



Compatibilité avec le PADD :

La mise à jour des périmètres de réciprocity ne remet pas en cause l'objectif du PADD d'imposer le strict respect des périmètres de réciprocity, mais permet d'adapter le PLUi à l'évolution constatée sur le terrain.

3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1. PRECISIONS CONCERNANT LES CONDITIONS D'OUVERTURE

Dans le PLUi actuel, toutes les OAP situées en zone AU sont soumises à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble : la disposition générale « I.3 Division du territoire par zones » présente dans le règlement le précise en effet. Toutefois, si cette forme d'ouverture à l'urbanisation est adaptée à certains secteurs, notamment ceux permettant un développement en épaisseur avec des aménagements interne (nécessitant notamment la réalisation d'un permis d'aménager), ce n'est pas le cas pour d'autres OAP de plus petites tailles ou dont la configuration ne nécessite pas de permis d'aménager. Dans ce deuxième cas, le fait d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble peut être perçu comme un frein à l'urbanisation de la zone.

Comme le dispose l'article R151-20 du code de l'urbanisme, seules les OAP situées sur des zones 1AU peuvent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Le règlement est donc repris :

Le PLUi distingue plusieurs zones **AU**. Il s'agit de zones naturelles constructibles destinées à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation ainsi que des équipements publics (terrain de sport ; stationnement). ~~Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs sont définies dans la pièce n°3b du dossier de PLU L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les prescriptions définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).~~

L'objectif de la procédure de modification du PLUi est de supprimer cette condition sur certaines OAP. Chaque OAP comporte donc un nouveau paragraphe « condition d'ouverture à l'urbanisation » :

Avant procédure :

	Opération aménagement d'ensemble	Au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux
Orbeil	Secteurs 1 et 2 de Beauregard Secteur 1 du bourg Secteurs 2 et 4 du Chauffour Secteur de Naves	Secteur 1 et 3 du Chauffour Secteurs 2 et 3 du bourg Site de Toureaux (nouveau secteur d'OAP)
Brenat	Secteurs 1 et 2 (rue d'Aulhat) Secteurs 3 et 4	Site sans numéro classé en zone U (à côté de la mairie)
Saint-Yvoine	Secteurs 1, 2, 3	Secteur 4
Saint-Babel	Toutes les OAP	
Aulhat-Flat	Toutes les OAP	

	Opération aménagement d'ensemble	Au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux
Orbeil	Secteurs 1 et 2 de Beauregard Secteur 1 du bourg Secteur 4 Chauffour, en 2 phases car il y a 2 propriétaires : cela permet de ne pas bloquer l'ensemble si un propriétaire ne souhaite pas construire. Site de Naves	Secteurs 2 et 3 du bourg Secteur 1, 2 et 4 Chauffour Site de Toureaux (nouveau secteur d'OAP), situé en zone urbaine, avec un porteur de projet potentiel.
Brenat	Secteurs 1 et 2 (rue d'Aulhat) Secteurs 3 et 4 Secteur 5 (nouveau secteur d'OAP) : compte-tenu du programme de logements envisagé, une opération d'aménagement d'ensemble, en accroche du centre-bourg, paraît plus adapté.	Site sans numéro classé en zone U (à côté de la mairie) Site 6 de Treydieu (nouveau secteur d'OAP) : il s'agit d'un projet touristique qui se réalisera au fur et à mesure.
Saint-Yvoine	Secteurs 1, 2, 3	Secteur 4 : Compte-tenu de la configuration de la zone, il n'est pas imposé la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Saint-Babel	Secteur 1, en 3 tranches : En effet, la partie sur l'emprise d'un bâtiment existant est en cours. Pour le reste, étant donné que 2 propriétaires sont concernés, l'objectif est de permettre plusieurs tranches. L'opération d'aménagement d'ensemble reste toutefois intéressante pour la partie Est. Secteur 2, en 2 tranches compte-tenu de l'importance de l'opération et de la présence de différents propriétaires. Site de Roure	
Aulhat-Flat	Secteur 1 (Les Echalats)	Secteur 2 : dans la mesure où la commune souhaite réaliser la voie de bouclage, il ne s'agira pas d'une opération d'aménagement d'ensemble. Secteur 3 : il s'agit d'une urbanisation le long de la voie, sans aménagement particulier à fournir : pas de sens d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble. Secteur 4 : chaque logement peut disposer de son propre accès : pas d'intérêt, vu la configuration de la zone, à imposer une opération d'aménagement d'ensemble (qui serait beaucoup plus contraignante car plusieurs propriétaires).

3.2. CREATION DE 3 NOUVEAUX/REPRISE DE SECTEURS D'ORIENTATION PROGRAMMATION

3.2.1. Encadrement d'un projet touristique sur le secteur de Treydieu à Brenat

- Présentation du projet

Un porteur de projet ferrovipathe s'est manifesté sur la commune de Brenat, sur le secteur de Treydieu. Ce secteur accueille un château avec d'anciennes dépendances accueillant des granges, anciennes écuries et des logements (tiers). Le porteur de projet souhaite développer un projet touristique autour du train sur ce secteur.

La reprise des bâtiments existant permettra :

- L'accueil d'un relais équestre sur la Route Européenne d'Artagnan d'une capacité d'environ 8 personnes ;
- La création d'une salle de réception d'une capacité totale maximum de 150 personnes ;
- Le réaménagement d'un bâtiment pour l'accueil d'une maison de gardien et de la chaufferie centralisée ;

A noter que les autres bâtiments sont occupés par des dépendances et des logements non liés au projet.

Pour répondre aux besoins du projet, de nouvelles constructions sont nécessaires, dans le prolongement de l'existant :

- Une piscine intérieure sera créée dans le prolongement de la dépendance actuelle (capacité maximum de l'ordre de 10 personnes)
- Dans le prolongement de la piscine, il est envisagé la création d'une salle d'expositions culturelles, d'une capacité totale maximum de 150 personnes.

En plus des bâtiments, le projet prévoit la réalisation de différents aménagements extérieurs : bassins/jeux d'eau, labyrinthe, jeux extérieurs, aménagements pour rails...

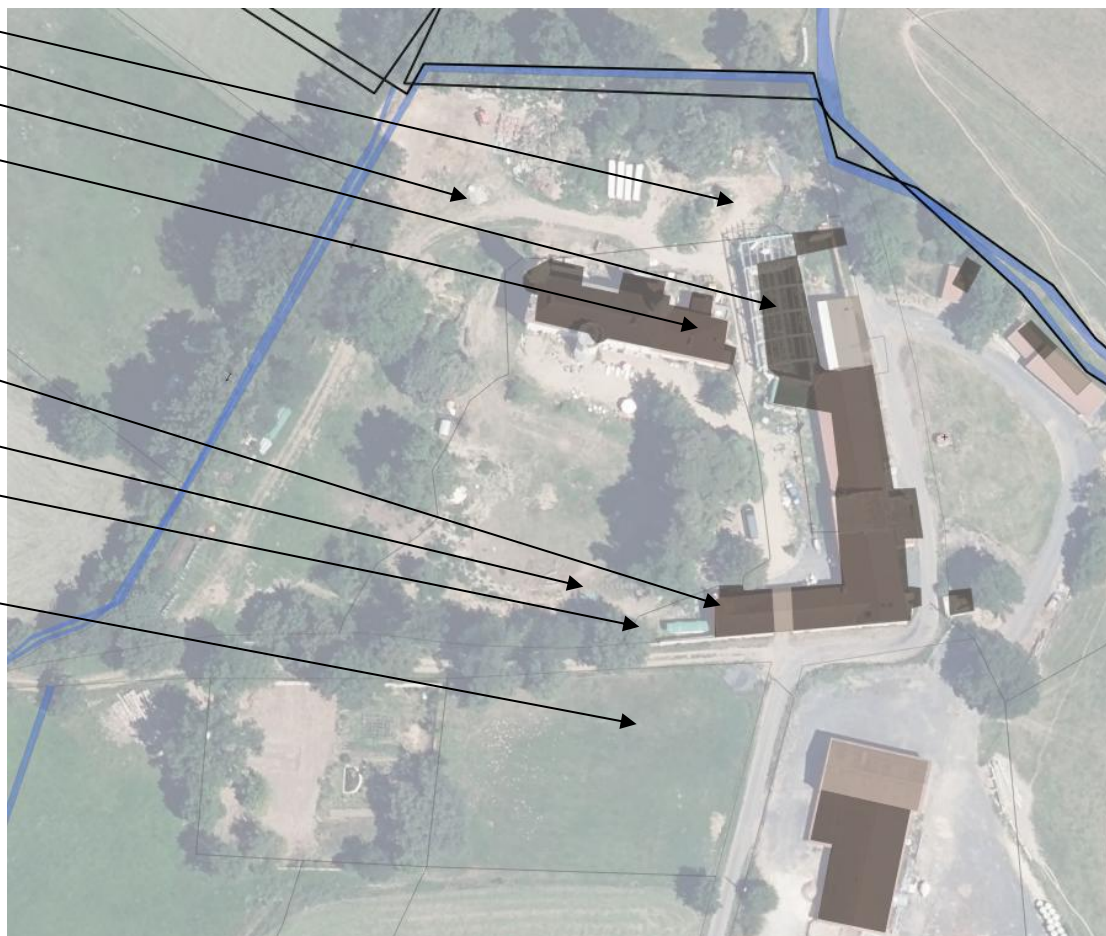
L'ensemble du projet disposera d'un système d'assainissement autonome (station d'épuration envisagée sur la partie nord du site).

Il est prévu la réalisation de deux proches de stationnement au nord et au sud du site.

Parking visiteur
Station d'épuration
Salle de réception
Relais équestre

Loge du gardien et
chaufferie
Salle des Savants
Piscine enterrée

Parking visiteur



Compte-tenu des capacités d'accueil envisagées a minima pour la salle de réception (environ 150 personnes), des besoins en stationnement satisfaisant doivent être intégrés. Il est donc nécessaire de faire évoluer le STECAL afin d'intégrer un minimum de place de stationnement, et de faire évoluer le règlement pour permettre la réalisation de l'ensemble de ces projets.

- **La modification du règlement du STECAL**

Le site fait déjà l'objet d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Ala, à vocation touristique.

La modification du PLUi a pour objectif :

- D'agrandir le STECAL afin d'intégrer l'ensemble du projet :
 - o Sur la partie Ouest, concernée par des aménagements/ouvrages mais pas de constructions. L'agrandissement du STECAL permet toutefois de conserver un espace tampon entre l'opération et la ripisylve du cours d'eau situé plus à l'Est
 - o Sur la partie Sud, de l'autre côté de la voie, afin de permettre la réalisation du parking.
- De revoir le règlement du STECAL afin de permettre la réalisation du projet.
 - o L'objectif est de cibler toutes les destinations pouvant être complémentaires mais pas nécessairement accessoire au projet, compte-tenu de la réalisation progressive de ce dernier. Il s'agit de prendre en compte la présence de logements tiers au sein de ce STECAL.

▫ En zone ALa :

~~- les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que leurs équipements d'accompagnement (1 piscine), ainsi que les logements de fonction ainsi que l'aménagement de bâtiment existant nécessaires à leur fonctionnement, à condition de respecter les articles 4 et 5.~~

- les hébergements hôteliers et touristiques, les hôtels, la restauration, les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'exposition, ainsi que leurs équipements d'accompagnement (dont 1 piscine), sont autorisés, à condition de respecter les articles 4 et 5

- les logements sont autorisés à condition de respecter les articles 4 et 5.

- Les installations, mouvements de sols, ouvrages techniques nécessaires à la vocation de la zone.

Extrait règlement modifié

- o Les autres règles sont également revues afin de permettre la réalisation du projet : les extensions plus hautes que la hauteur maximum autorisée (10 m) sont possibles à condition de respecter la hauteur du bâtiment existant.

▫ En zone ALa

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximum de la construction en extension doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant.

Extrait règlement modifié

- o L'emprise au sol des constructions est précisée de manière à encadrer le développement du STECAL : l'objectif est de faciliter l'aménagement et le changement de destination des bâtiments existants et de limiter les nouvelles constructions (nouveaux bâtiments ou extensions) à 850 m², les nouvelles constructions étant calculées à partir de la date d'approbation de la présente procédure. L'objectif est de permettre le projet d'extension du bâtiment pour la réalisation d'une piscine couverte et espace de loisirs (environ 300 m² d'emprise au sol estimée selon le projet présenté), la réalisation de la verrière en structure métallique (environ 360 m² d'emprise au sol estimée selon le projet présenté) et aménagement d'un lieu d'accueil, vestiaire/espace sanitaire (environ 150 m² d'emprise au sol estimée selon le projet présenté).

« En zone ALA

Une extension du château est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

Les hébergements hôteliers et touristiques, les hôtels, la restauration, les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'exposition :

- par aménagement et changement de destination des bâtiments existants
- par constructions nouvelles ou extensions nouvelles des constructions existantes, dans la limite de 850 m² d'emprise au sol nouvelle au total sur l'ensemble de la zone (calculé à partir de la date d'approbation de la modification n°1 du PLUi).

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement par changement de destination au sein du volume bâti existant, à condition :

- de ne pas excéder 30% de la surface de plancher de la surface totale initiale de la construction à la date d'approbation du PLUi
- que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

L'aménagement d'une piscine est également autorisé dans la limite de 40m² d'emprise au sol.

Extrait règlement modifié

- En matière d'aspect extérieur des constructions, l'objectif est de maintenir les règles définies pour les constructions neuves à usage non agricole, afin que les extensions des constructions respectent ces règles. Toutefois, une dérogation permet la réalisation de la verrière ou toute autre structure spécifique liée à la vocation de la zone.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas et aux dômes des piscines, aux nouvelles constructions de type métallique ou dont les impératifs techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

- Le SME en charge de la gestion de l'eau potable a signalé que la borne incendie n'était pas aux normes. La desserte incendie de la zone ALA n'est donc, à ce jour, pas assurée. Le règlement de la zone ALA st complété de manière à imposer la réalisation de dispositifs de défense incendie adaptés à la capacité d'accueil des différents projets.

Electricité, télécommunication et réseaux divers

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.

En zone ALA, des dispositifs de défense incendie adaptés à la capacité d'accueil des activités seront demandés.

- La création d'une orientation d'aménagement et de programmation

Compte-tenu de l'importance du STECAL qui, après procédure, représentera 1,06 ha, l'objectif est d'encadrer l'aménagement envisagé sur site, afin notamment de tenir compte des enjeux environnementaux présent en périphérie de l'OAP (cours d'eau et sa ripisylve) et de la trame boisée présente sur le site. L'OAP n'impose pas de conserver tous les arbres, mais que le projet tende le plus possible vers une insertion au sein de la trame boisée existante (avec la possibilité de supprimer quelques arbres si besoin impératif pour la réalisation du projet). L'objectif est de concentrer les nouvelles constructions à proximité des constructions existantes, en évitant l'urbanisation sur la partie Ouest, afin de conserver un espace tampon, pouvant faire l'objet d'aménagement, entre le cours d'eau et les constructions.

ORIENTATIONS SECTEUR N°6

Condition d'ouverture :

Les secteurs n°6 est ouvert à l'urbanisation, au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Programmation et formes urbaines

L'objectif est de réutiliser en priorité les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs.

Sur le reste du tènement, les aménagements et constructions nécessaires au développement de l'activité touristique sont permis à condition de s'insérer au sein de la trame boisée existante.

La réalisation du projet touristique devra être accompagné par des dispositifs de défense incendie suffisants et adaptés.

En cas de nouvelles constructions, l'implantation à proximité des bâtiments existants sera privilégiée, afin de préserver un espace non construit d'environ 20 m minimum sur la partie ouest.

Néanmoins, à condition d'être nécessaires à la réalisation du projet touristique et de permettre une remise en état facilité du site, peuvent être admis dans cette bande 20 m :

- Les installations démontables ou déplaçables,
- Les aménagements.

La partie sud, située de l'autre côté de la voie, sera dédiée à la réalisation d'un espace de stationnement.

Un espace de stationnement complémentaire sera aménagé à proximité des bâtiments sur la partie nord-est. Ce dernier ne devra pas remettre en cause la trame bleue identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L151-23° du CU.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

L'aménagement de ce secteur permettra la réhabilitation et la mise en valeur du château en préservant ses caractéristiques architecturales.

L'aménagement et les constructions veilleront à éviter l'abattage des arbres matures pour permettre de maintenir des îlots de fraîcheur.

Sur la partie Nord, de manière générale, l'objectif sera de limiter l'imperméabilisation des sols et de réaliser les voies d'accès et le stationnement en matériaux perméables.

L'espace de stationnement qui sera implanté sur la partie Sud devra être réalisé en matériaux perméables et planter à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.



- Périmètre de l'OAP
- Mettre en valeur le château et préserver ses caractéristiques architecturales
- Réutiliser les bâtiments existants pour un usage de tourisme et de loisirs
- Préserver la trame boisée le long du ruisseau de l'Etang
- Espace de stationnement perméable et ombragé
- Secteur préférentiel d'implantation des nouvelles constructions
- Préserver un espace non construit d'environ 20 m sur la partie ouest (seuls des installations ou aménagements peuvent être admis sous condition)
- Eviter l'abattage des arbres matures

La trame boisée existante le long du ruisseau de l'Etang devra être préservée et, de manière générale, l'objectif est de concilier le développement touristique et la préservation de la trame boisée présente sur le site afin de favoriser son intégration paysagère.
Sur l'emprise totale du secteur, il sera conservé au moins 30% d'espace de pleine terre.

Extrait OAP créée

3.2.2. Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le bourg de Brenat

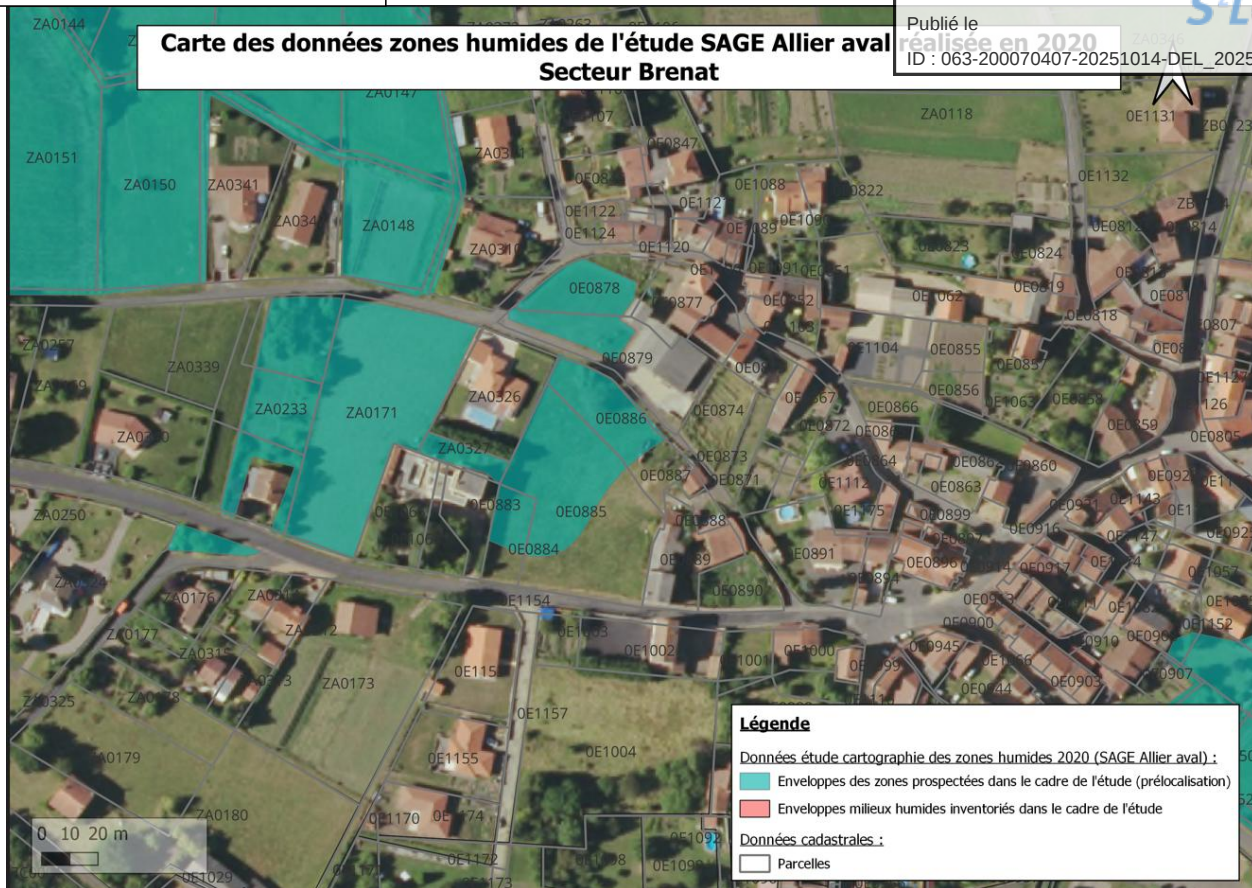
Suite à la suppression du périmètre de réciprocité agricole du fait de l'arrêt de l'exploitation agricole, un tènement en accroche du centre-bourg de Brenat et situé en zone UD au PLUi actuel est maintenant constructible. Ce secteur représente une emprise conséquente, de l'ordre de 0.42 ha, en accroche du centre-bourg. Cela constitue donc un secteur stratégique pour le développement de la commune ces prochaines années.

Dans la mesure où la suppression du périmètre de réciprocité génère la constructibilité de ce terrain, et donc l'augmentation des capacités d'accueil sur le bourg, le choix a été fait de définir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : le secteur n°3, situé plus à l'Ouest, ne pourra pas être ouvert avant l'urbanisation du secteur n°5 (nouveau secteur d'OAP plus proche du centre-bourg).

Compte-tenu de son intérêt et sa localisation, l'OAP prévoit la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, avec la production de logements groupés. La parcelle étant traversé par des canalisations, les aménagements devront tenir compte de ces derniers.

La procédure de modification permet donc d'inciter à la diversité du parc de logements.

Le SAGE Allier Aval a réalisé une étude visant à définir plus précisément l'emprise des zones humides. Dans ce cadre, sur le territoire des coteaux d'Allier, la campagne de mesures a été réalisée en 2020. La commune de Brenat a été prospectée, y compris sur le secteur couvert par l'OAP. L'étude du SAGE a permis de conclure à l'absence de zone humide sur l'emprise prélocalisée par le SAGE sur le périmètre de l'OAP ajouté.



ORIENTATIONS SECTEUR N°5

Condition d'ouverture :

Le secteur n°5 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi au Sud par la rue du **Chaufour** et au Nord par la rue des Ecoles, très étroite et peu aménagée. Afin de desservir l'ensemble de ce secteur il est nécessaire de créer une voirie.

Dans un souci de sécurité et de lisibilité, l'accès sera positionné en tenant compte des aménagements en cours et à venir situés aux abords de la mairie. L'accès disposera d'une largeur au moins équivalente à celui situé en face, en limite Ouest du tènement de la mairie (impasse privée).

Toutefois, l'objectif n'est pas de générer un trafic routier par la rue des Ecoles, compte-tenu de ses caractéristiques. Aucun accès routier n'est donc à prévoir par cette rue.

Afin de renforcer le maillage piéton autour du centre-bourg, un cheminement piéton, s'appuyant sur la voie routière de desserte, permettra de relier la rue du **Chaufour** à la rue des Ecoles.

Programmation et formes urbaines

Situé dans la continuité du centre-bourg, le secteur devra accueillir un projet permettant de compléter l'offre de logements actuelle, avec la production d'au moins 7 logements individuels groupés.

La parcelle est traversée par une canalisation : les aménagements et constructions réalisés devront en tenir compte.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Les constructions et aménagements éviteront l'abattage des arbres isolés présents sur la partie Nord du site. Les abords du cours d'eau busé présent en limite Nord de l'OAP doivent être préservés.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Cette implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

En plus de la qualité environnementale du site, la collectivité sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement de la commune.

Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat groupé
- Accès à créer
- Cheminement piéton à créer
- Orientation des constructions

3.2.3. Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à Orbeil

Suite à la caducité d'un permis d'aménager situé sur une grande surface sur le secteur des Toureaux à Orbeil, une OAP a été créée sur le tènement inscrit en zone UG au PLUi actuel.

Si la caducité du PA s'explique par des problèmes archéologiques, nécessitant la reprise du projet initial, ce dernier est toujours à l'étude et pourra sortir ces prochaines années.

L'objectif est de veiller à maintenir une certaine densité sur ce secteur, situé à proximité d'équipements et représentant 1.20 ha, soit une superficie conséquente.

La création de cette OAP ne modifie pas les capacités d'accueil du projet de PLUi puisque le PA a été pris en compte lors de l'élaboration du document.

Une densité un peu plus dense que le projet initial, notamment sur la partie Ouest, est définie. Le projet prévoit notamment au moins 40% de la production de logements sous forme de logements groupés sur la partie Est et de logements collectifs sur la partie Ouest.

La procédure de modification permet donc d'inciter à la diversité du parc de logements.

ORIENTATIONS DU SECTEUR DE LES TOUREAUX

Condition d'ouverture :

Le secteur est classé en zone urbaine, il est ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Le secteur est desservi par le Chemin des Gardettes. Afin de desservir l'ensemble de l'opération, ce chemin devra faire l'objet d'un aménagement adapté. L'opération devra prendre en compte l'élargissement du chemin du Colombier, nécessaire pour répondre aux besoins futurs de ce quartier, dont l'opération.

Programmation et formes urbaines

Situé entre les 2 enveloppes urbaines les plus importantes de la commune, et à proximité immédiate des équipements et services, il est attendu la réalisation de formes urbaines variées. Ainsi, il est attendu la réalisation d'au moins 6 logements collectifs sur la partie Ouest de la zone, et la réalisation d'au moins 15 logements sur le reste de la zone. En dehors des logements collectifs, il est attendu la réalisation d'au moins 40% de logements groupés (soit au moins 6 logements).

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation devra également permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires, ainsi que les limites entre le projet et l'espace naturel devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



- Périmètre de l'OAP
- Végétation à planter
- Habitat mixte : individuel et groupé
- Habitat collectif

3.3. AGRANDISSEMENT D'UN PERIMETRE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

L'une des zones à urbaniser (1AU) située à l'Ouest d'Aulhat se situe à l'arrière d'une parcelle, et n'est pas desservie au droit de la zone (pas d'accès direct). La parcelle située entre la zone 1AU et la voie est également libre (pas de constructions). Par souci d'équité et pour permettre la réalisation d'une opération plus cohérente, le périmètre de l'OAP est agrandi. La zone 1AU est également reclassée en zone urbaine.

Extrait de zonage



Afin d'encadrer le développement d'un secteur de taille importante, comme cela a été fait sur les autres commune, le périmètre du secteur d'OAP situé à l'Ouest d'Aulhat est agrandi. Cet agrandissement concerne un tènement situé en zone UG au PLUi actuel.

Ainsi, le secteur d'OAP passe d'une superficie de 0,13 ha à 0,53 ha.

3.4. REPRISE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR COHERENCE AVEC L'ETUDE DE RUISSELLEMENT ET COULEE DE BOUE

Le risque de ruissellement des eaux pluies est un phénomène constaté depuis plusieurs années sur le territoire. Une première étude de risques permettant de mieux évaluer ce risque a été réalisé. Les conclusions de cette étude ont été intégrées au PLUi. Néanmoins, après quelques années d'application, une incohérence entre les prescriptions liées à l'étude de risques, interdisant les ouvertures côté pente d'une part et les OAP qui imposent des orientations de faîtage d'autre part, a été mise en avant.

L'objectif est donc de reprendre les OAP afin de vérifier la cohérence avec les dispositions règlementaires déclinant l'étude de risque de ruissellement.

Dans les cas où les ouvertures peuvent être réalisées sans modifier les orientations de faîtage, les OAP n'ont pas été modifiées. Aussi, les OAP ont été modifiées avec les critères suivants, sauf cas particulier lié à la configuration de la zone:

- Lorsque l'opération envisagée (logement individuel) n'est pas incompatible avec l'étude mais nécessite une disposition plus complexe : suppression des orientations de faîtage pour laisser le choix aux porteurs de projet,
- Lorsque l'opération ne concerne pas du logement individuel : modification de l'orientation de faîtage en cas de logements collectifs, ou, modification ou suppression (en fonction des enjeux),
- Lorsque l'opération n'est pas concernée par l'étude de risque ou que les dispositions sont cohérentes avec l'étude : maintien des orientations de faîtage.

L'objectif est également de compléter les OAP afin d'encourager les projets limitant l'imperméabilisation des sols, facilitant ainsi l'absorption des eaux.

Aussi, les OAP suivants ont été modifiées :

- **Commune d'Orbeil**
 - o Les secteurs n°1 n°2 de Beauregard, le secteur de Naves et le secteur 3 du Chauffour sont complétés : même s'il n'y a pas d'axes de ruissellement, l'OAP est concernée par le périmètre de Bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement. L'OAP est donc reprise pour supprimer les références aux faîtage, le fait d'imposer les ouvertures principales côté Sud (ce qui induit une orientation de faîtage parallèle à la pente) et limiter l'imperméabilisation des sols. La carte d'OAP est

également reprise pour supprimer les orientations de faîtage. L'orientation en matière des principales ouvertures supprimées.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. **Par conséquent, la réalisation des ouvertures principales en direction du Sud devra être privilégiée.**

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Sur le secteur Est, la haie qui longe la Route de Beauregard devra être conservée. Une attention particulière devra également être portée sur la préservation des vues sur le grand paysage.

Pour les 2 secteurs, compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.

Extrait OAP de Beauregard (en rouge les modifications apportées)

- Les OAP sur le secteur du centre-bourg et les OAP 1, 2, et 4 du Chauffour sont également complétées : Même situation que sur les secteurs de Beauregard. Toutefois, étant donné que les programmes de logements collectifs ou groupés sont envisagés avec des orientations de faîtage perpendiculaires à la pente, les orientations de faîtage présentes sur la carte de l'OAP sont maintenues. L'orientation en matière des principales ouvertures supprimées.

- Commune d'Aulhat-Flat

Toutes les OAP sont concernées par le périmètre de Bassins versants avec prescriptions

- Le secteur n°1 est complété : même s'il n'y a pas d'axe de ruissellement, l'OAP est concernée par le périmètre de Bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement. L'OAP est donc reprise pour supprimer les références au faîtage, le fait d'imposer les ouvertures principales de manière à induire une orientation de faîtage parallèle à la pente et limiter l'imperméabilisation des sols. La carte d'OAP est également reprise pour supprimer les orientations de faîtage. L'orientation définissant les orientations des principales ouvertures supprimées.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. ~~Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est et de l'Ouest devra être privilégiée. Cela permettra également de respecter l'orientation généralement observée à proximité du site de projet.~~

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

~~Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.~~

Extrait OAP (en rouge les modifications apportées)

- Secteur n°2 : La mise à jour de l'étude de ruissellement a permis de recenser un axe de ruissellement traversant l'orientation d'aménagement, en limite avec le tissu urbain existant (Sud-Ouest). Afin de prendre en compte ce risque, l'OAP est complétée de manière à identifier clairement l'axe de ruissellement afin d'interdire toute construction aux abords de ce dernier. Toute mention sur les orientations de faîtage et les dispositions sont supprimées. Sur la cartographie de l'OAP, seules les orientations de faîtage concernant le logement individuel ont été supprimées, afin de laisser plus de souplesse pour prendre en compte l'étude de risque. Le programme de logements collectif étant prévu avec des orientations de faîtage perpendiculaire à l'axe de ruissellement, la cartographie n'est pas modifiée pour ceux-là. L'orientation en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols est ajoutée et l'orientation définissant les orientations des principales ouvertures supprimées.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

D'une manière générale, le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément.

L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées), mais aussi par rapport au grand paysage. Ainsi, il apparaît essentiel de privilégier l'implantation des logements groupés sur la partie basse du secteur à proximité des équipements communaux.

Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. ~~Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est, Sud/Est devra être privilégiée. Cela permettra également de respecter l'orientation généralement observée à proximité du site de projet. En effet, afin de limiter « l'effet bloc » la commune souhaite que les nouvelles constructions aient la même orientation (sens du faîtage) que les constructions déjà existantes afin de garder une cohérence d'ensemble.~~

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune. Les cônes de vue sur le grand paysage devront être préservés tout comme les noyers le long du Chemin de Parapheux qui devront être conservés.

Desserte par les réseaux et gestion des eaux pluviales

Le site de projet se trouve à l'aval d'un secteur en pente. Afin de limiter les eaux de ruissellement, il sera nécessaire de créer des haies végétales au Nord du site et de réaliser une noue paysagère le long de la future voie de desserte afin de gérer au mieux les eaux pluviales. La limite ~~Sud-Ouest~~ du site de projet, ~~correspondant à un axe de ruissellement perçu par la commune~~, devra être laissée libre de toutes constructions afin d'assurer le libre écoulement des eaux en cas de fortes précipitations.

~~Enfin, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.~~

Extrait OAP (en rouge les modifications apportées)

- Secteurs 3 et 4 : Le secteur 4 est concerné par un axe de ruissellement identifié. Comme l'OAP précédente, l'OAP est complétée afin d'identifier clairement l'axe de ruissellement et d'interdire toute construction ou tout ouvrage faisant obstacle à la libre circulation de l'eau. La cartographie de l'OAP est modifiée pour supprimer les orientations de faîtage sur secteur 4. Pour le secteur 3 présentant des orientations perpendiculaires à l'axe de ruissellement et étant en retrait avec ce dernier, les orientations de faîtage ne sont pas modifiées. Pour les 2 secteurs, en matière d'implantation, les orientations sont complétées selon les mêmes que celles des autres OAP en matière de confort des constructions les unes par rapport aux autres, par souci d'harmonisation. L'orientation en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols est ajoutée et l'orientation définissant les orientations des principales ouvertures supprimées.

Programmation et formes urbaines

Situé dans la continuité du centre-bourg qui présente une certaine densité et une implantation des constructions à l'alignement, le secteur de projet n°3 a pour objectif d'accueillir 1 maison individuelle et 2 maisons groupées. Afin de prendre en compte l'étude hydraulique ~~de ruissellement~~, les constructions ne doivent pas être enterrées. Une surélévation des constructions et des ouvertures par rapport à la lame d'eau est attendu.

~~Sur le secteur n°4, l'axe de ruissellement identifié devra être laissé libre de toute construction et de tout obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Il est attendu la réalisation de 8 logements, dont au moins 4 logements groupés (répartis sur l'ensemble du secteur : au moins 2 logements groupés sur la partie Nord et 2 logements groupés sur la partie Sud).~~

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Pour le secteur 3, afin de respecter l'architecture généralement observée dans le centre-bourg, les constructions devront s'implanter à l'alignement de la voie. Le découpage du parcellaire permettra, de cette façon, d'optimiser les espaces privatifs en direction du Sud. ~~De plus, cette implantation permettra une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.~~

Pour les secteurs 3 et 4 : L'implantation du bâti devra prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées), mais aussi par rapport au grand paysage. Cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Enfin, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.

Extrait OAP (en rouge les modifications apportées)

- Commune de Brenat

Les OAP de Brenat ne sont pas concernées par la présence de bassins. Toutefois, le choix a été fait d'intégrer la même orientations permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, contribuant à l'absorption des eaux, même en dehors du risque identifié.

- Commune de Saint-Babel

- Secteur 1 : même s'il n'y a pas d'axe de ruissellement, l'OAP est concernée par le périmètre de Bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement. L'OAP est donc reprise pour ne pas imposer une orientation des constructions. Toutefois, la partie cartographique de l'OAP indiquant une orientation de faitage perpendiculaire à la pente est maintenue, puisqu'elle est compatible avec l'étude de risque. L'orientation en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols est ajoutée et l'orientation définissant les orientations des principales ouvertures supprimées.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle, de l'énergie solaire mais aussi des vues sur le grand paysage. ~~Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction du Sud pour les constructions situées au Nord du site de projet, et de l'Est/Ouest pour les autres constructions devra être privilégiée.~~

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.



Vue sur la partie Ouest du site



Vue sur le parc



Vue sur la partie Est du site

Extrait OAP (en rouge les modifications apportées)

- Secteur n°2 et les secteurs Roure : les mêmes modifications concernant la limitation de l'imperméabilisation des sols et de ne pas définir d'orientation pour les ouvertures principales des constructions ont été faites.

- **Commune de Saint-Yvoine**

- Secteur n°1 : les mêmes modifications concernant l'ajout de l'orientation sur la limitation de l'imperméabilisation des sols et de ne pas définir d'orientation pour les ouvertures principales des constructions ont été faites.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, l'implantation devra permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. ~~Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction du Sud-Est devra être privilégiée.~~

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole à l'Ouest devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

~~Compte-tenu de l'étude de risque de ruissellement présente, il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.~~



Vues sur le site de projet depuis le Nord

Extrait OAP (en rouge les modifications apportées)

- Autres secteurs : dans la mesure où ils se situent au sein du tissu urbain et/ou de la possibilité d'adapter l'opération en tenant compte de l'étude de risque, les OAP n'ont pas été modifiées.

A noter :

Une actualisation de cette étude de risque de ruissellement a été lancée en 2022. Elle est réalisée par le CEREMA et a pour objectif de venir adapter et préciser cette étude de risque de ruissellement, en s'appuyant sur la réalisation d'un MNT pour une pluie centennale. L'Agglo Pays d'Issoire envisage la réalisation d'une autre procédure de modification afin d'intégrer cette étude, lorsqu'elle sera réalisée. En effet, le calendrier de cette procédure et celui de la réalisation de l'étude portée par le CEREMA ne permet pas à cette procédure d'intégrer dès à présent les conclusions de cette étude.

3.5. REPRISES MINEURES D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Certaines OAP ont fait l'objet d'adaptations et de modifications afin de prendre en compte certaines contraintes et de faciliter leur réalisation.

Cela concerne :

- Corrections d'erreurs matérielles
- La reprise de l'OAP du secteur 2 d'Aulhat Flat : l'objectif est de scinder l'opération en 3 phases, car cette dernière est trop importante pour être réalisée en une phase. L'OAP matérialise les différentes phases afin de veiller à ce que la première soit celle située dans la continuité du tissu urbain. L'objectif est que la commune aménage la voie de desserte prévue. Des précisions sont apportées sur les attentes et le rôle de la bande végétale à créer figurant sur la cartographie de l'OAP. L'OAP est donc reprise sur ces points.

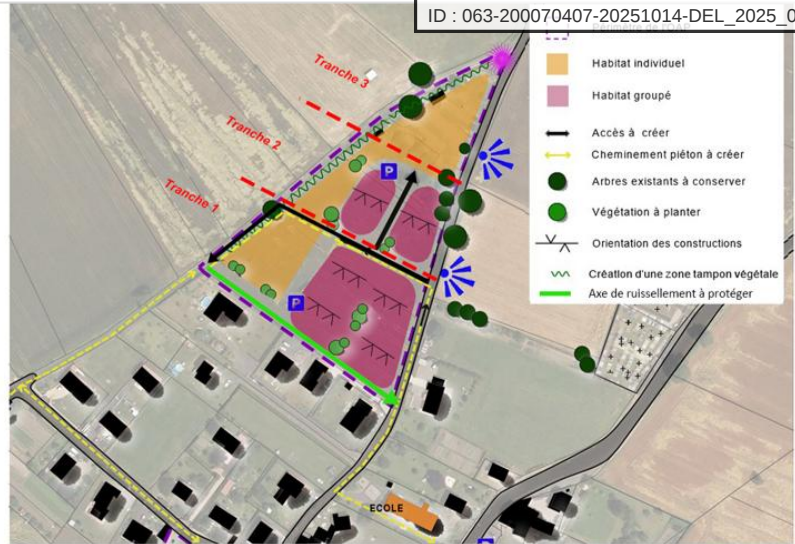
Extrait OAP modifiée

Desserte par les réseaux et gestion des eaux pluviales

Le site de projet se trouve à l'aval d'un secteur en pente. Afin de limiter les eaux de ruissellement, il sera nécessaire de créer des haies végétales au Nord du site et de réaliser une noue paysagère (**zone tampon végétale**) le long de la future voie de desserte afin de gérer au mieux les eaux pluviales. La limite Sud-Ouest du site de projet, **correspondant à un axe de ruissellement perçu par la commune**, devra être laissée libre de toutes constructions afin d'assurer le libre écoulement des eaux en cas de fortes précipitations. Enfin, **il est essentiel de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement.**



Vue sur les espaces agricoles et le grand paysage à l'Est du site de projet



La végétation sur le Chemin de Parapeux

- Le secteur n°1 de Brenat : les conditions d'accès et de desserte sont revues de manière à ne pas permettre de connexion routière Est-Ouest entre les 2 voies. En effet, la voie située à l'Ouest n'est pas aménagée pour permettre la circulation de véhicules autres que ceux pour desservir les constructions existantes. L'OAP est donc reprise.

Extrait OAP modifiée

ORIENTATIONS SECTEUR N°1 ET N°2

Condition d'ouverture :

Les secteurs n°1 et n°2 sont soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Les secteurs de projet sont desservis par la Rue d'Aulhat (RD 123). Le secteur Ouest est également desservi par la Rue de Laprade. Cette dernière présente un gabarit étroit. Elle débouche sur la RD123 via un carrefour accidentogène. Ainsi, afin de desservir le futur site d'urbanisation, une voie de desserte sera réalisée depuis la route Départementale uniquement. ~~afin de desservir le futur secteur d'urbanisation, mais également afin de sécuriser la desserte des habitations existantes, une voirie Est/Ouest devra permettant de relier la Rue de Laprade et depuis la Route départementale.~~ Cette voirie devra faire l'objet d'une attention particulière en matière de traitement paysager ~~afin d'apaiser la vitesse au sein du secteur de projet.~~ Elle s'appuiera, dans la mesure du possible, sur le passage de la ligne électrique afin de limiter l'impact de cette dernière sur l'opération.

Programmation et formes urbaines

Situé au sein d'un tissu pavillonnaire de faible densité, l'urbanisation devra respecter une densité moyenne de 12 logements/hectare. Cela se traduira par l'accueil d'environ 5 logements individuels sur le secteur Ouest et de 4 logements individuels sur le secteur Est.

Qualité environnementale, paysagère et architecturale du site

Le découpage du parcellaire devra permettre l'optimisation des espaces privatifs. Ainsi, l'implantation des constructions se fera de manière à libérer le plus possible d'espaces d'agrément. L'implantation du bâti devra également prendre en compte l'impact des constructions les unes par rapport aux autres afin d'apporter un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions (effets d'ombres portées). Enfin, cette implantation devra permettre une

utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire. Par conséquent la réalisation des ouvertures principales en direction de l'Est et de l'Ouest pour le secteur n°1 et en direction du Sud pour le secteur n°2 devra être privilégiée.

En plus de la qualité environnementale du site, la commune sera attentive à la qualité de l'insertion du projet dans le grand paysage. Cela se traduit notamment par la qualité des espaces libres. De fait, les espaces verts privatifs et notamment les limites parcellaires et les limites entre le projet et l'espace agricole devront faire l'objet d'une attention particulière afin de s'insérer au mieux dans l'environnement rural de la commune.

Enfin, les projets rechercheront à limiter au maximum l'imperméabilisation des sols afin d'absorber les eaux de ruissellement et de préserver un environnement rural. Les espaces de stationnement extérieurs seront perméables.



- Le secteur 3 de Brenat : ajout de plantations intégré dans l'OAP.
- Le secteur 2 de Saint-Babel : L'objectif est de permettre la réalisation d'un parking destiné uniquement aux besoins de l'opération.
- Le secteur n°1 de Saint-Yvoine : compte-tenu de l'étude de risque et de la configuration de la zone, envisager l'accès par la voie au Nord ne paraît pas envisageable. L'OAP est donc revue afin de permettre une desserte par le Sud. L'exemple d'opération est donc supprimé puisque plus possible sous cette forme.

Extrait OAP modifiée

ORIENTATIONS SECTEUR N°1

Condition d'ouverture :

Le secteurs n°1 est soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Trame viaire

Le secteur de projet est desservi par le chemin de Neyrand et la rue des Trezins. Une voie déjà existante longe le site de projet dans sa partie Nord. Celle-ci devra être poursuivie afin de desservir l'intégralité du site. La desserte de l'opération sera réalisée par la rue des Trezins. Un cheminement piéton permettra de relier cette rue à la voie existante qui longe l'opération sur la partie Nord. La commune souhaite également créer un cheminement piéton afin de rejoindre la Rue de Trezins. Le terrain présentant une déclivité importante, le chemin devra faire l'objet d'une attention particulière.



Exemple de cheminement piéton intégré à la pente

Programmation et formes urbaines

Situé au sein d'un tissu pavillonnaire, il est attendu sur ce secteur la construction d'environ 3 logements individuels. Au vu de la topographie du site, il est essentiel de veiller à l'insertion des constructions dans la pente. Ces dernières devront ainsi être implantées dans la partie haute du secteur. Par ailleurs, afin de limiter l'impact paysager des futures constructions, l'accueil de maisons « inversée » (cf schéma de principe) est à privilégier.

- La reprise d'une OAP du secteur 1 de Chauffour pour faciliter la réalisation de l'opération : OAP prévoit la réalisation de 4 logements groupés. Toutefois, l'OAP concerne deux propriétaires dont un dont la largeur de la parcelle ne permet pas la réalisation de deux logements. L'OAP est donc reprise pour tolérer, dans ce contexte particulier, la réalisation d'un logement individuel.

Extrait OAP modifiée

ORIENTATIONS DU SECTEUR N°1

Condition d'ouverture :

Ouverture au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux.

Trame viaire

Ce secteur, représentant une dent creuse dans le tissu urbain, est desservi au Nord par le Chemin des Gardettes. Aucune voirie traversant le site n'est nécessaire.

Programmation et formes urbaines

Situé dans un tissu urbain pavillonnaire, ce secteur de projet doit accueillir 4 maisons groupées. Afin de limiter l'« effet de bloc » celles-ci devront être accolées 2 à 2.

Toutefois, compte-tenu de la configuration de la parcelle Est, la réalisation d'une maison individuelle peut être admise sur la partie ouest. Dans ce cas, 3 maisons groupées/en bande sont attendues sur le reste de l'OAP.



- La reprise d'une OAP sur Brenat pour mise en cohérence avec la suppression de l'emplacement réservé n°13.

Extrait OAP modifiée



Trame viaire

Le secteur de projet est bordé dans sa partie Nord par la Route du Chauffeur et dans sa partie Ouest par la Rue du Domaine. Afin de desservir l'ensemble du site, il est nécessaire de créer une voirie qui devra se raccrocher à celles déjà existantes.

Cette nouvelle voirie devra être doublée d'un cheminement piéton. Il est également prévu un cheminement piéton entre le site de projet et le jardin public qui se situe derrière la Mairie.

4. MISE A JOUR DE LA LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE

DESTINATION

Le PLUi actuel repère 6 bâtiments potentiels pour changement de destination répartis sur les communes d'Aulhat-Flat (2) et Orbeil (4).

Dans le cadre de la procédure de modification du PLUi, 9 nouveaux bâtiments sont repérés en potentiel de changements de destination, 2 à Aulhat-Flat et 7 à Brenat. En effet, l'objectif est de faciliter la reconversion de bâtiments qui ne peuvent être repris pour un usage agricole et qui ne sont pas situés à proximité d'une exploitation agricole. Les hameaux se caractérisent par la présence de petites activités industrielles (électricité, platier,...) ainsi que par des habitations. L'objectif est de conserver cette possibilité de mixité de fonctions très modérée au sein de ces secteurs, par réinvestissement du bâti.

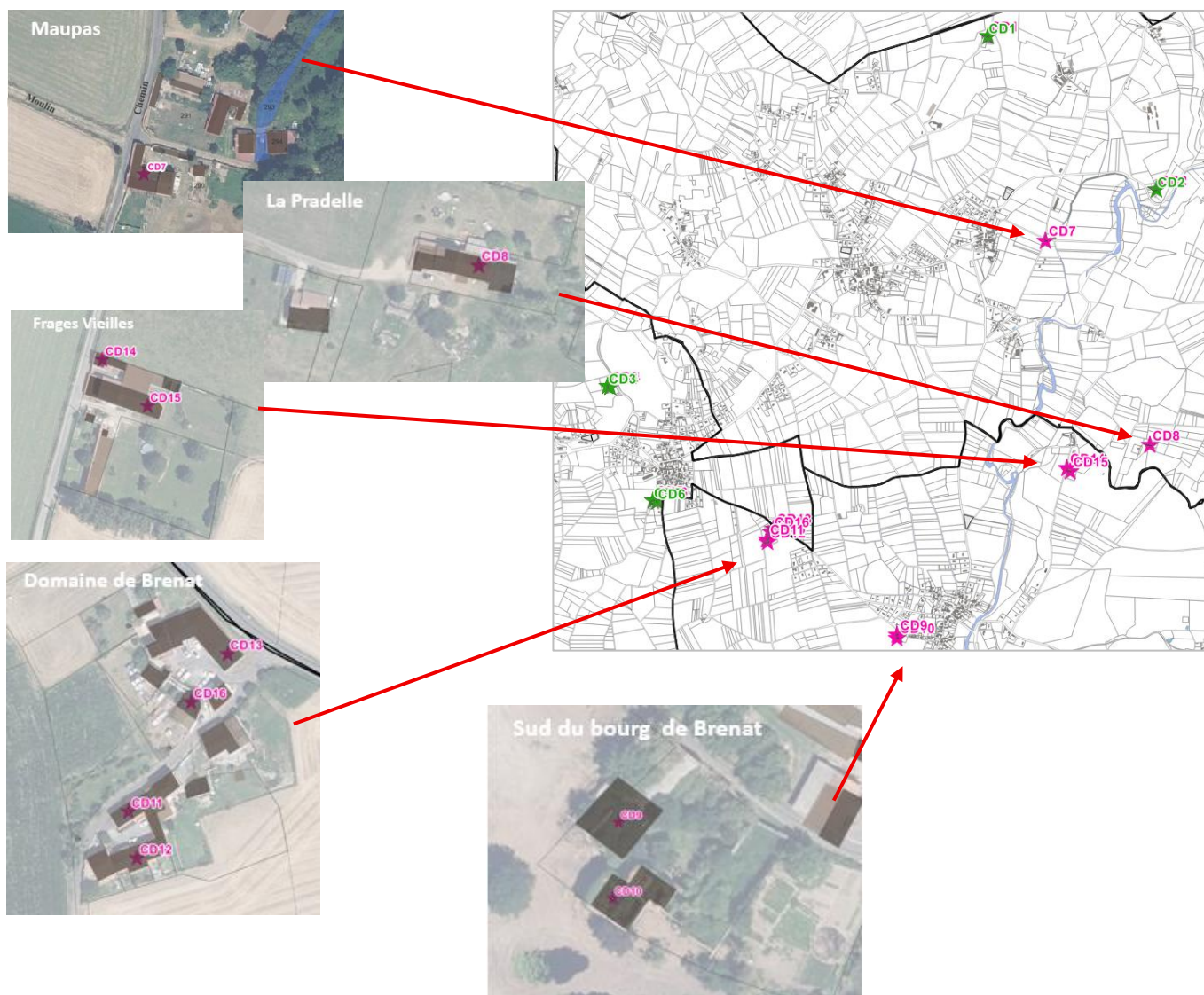
Les communes de Saint-Babel et Saint-Yvoine ne comptent pas de bâtiment repéré comme potentiel en changement de destination.

Le règlement est complété afin de préciser pour quelle destination le changement de destination est accordé.

L'objectif est de permettre une plus grande possibilité d'évolution pour les bâtiments présentant peu d'intérêt (ancienne grande aux caractéristiques traditionnelles,...) : habitat, exploitation forestière, hébergement touristique/hôtelier, artisanat et industrie.

En revanche, pour les bâtiments présentant un véritable cachet (maison de maître, ...), l'objectif est de ne permettre que l'habitat ou l'hébergement touristique/hôtelier.

Localisation des changements de destination ajoutés : Aulhat-Flat et Brenat



L'annexe 4 du règlement, *Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles*, est donc mise à jour en conséquence.

Le règlement est donc complété pour ajouter les nouveaux bâtiments pouvant changer de destination et attribuer pour chaque bâtiment (ceux déjà repérés et les nouveaux), les destinations autorisées.
 La liste et la présentation des bâtiments pouvant changer de destination sont également modifiées, en intégrant les nouveaux changements de destination et la destination autorisée pour chacun.

Extrait article 2 de la zone agricole, modifié

- 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, qu'il respecte les prescriptions des articles 4 et 5 du présent règlement et les destinations suivantes :
 - Pour les changements de destination n°1, 2, 7, 8, 11 et 12 : habitat, exploitations forestières, hébergements hôteliers ainsi que les activités industrielles dans la limite de 200 m² d'emprise au sol
 - Pour les changements de destination n°3, 4, 9 et 10 : habitat et hébergement hôtelier
 - Pour les changements de destination n°13, 14, 15 et 16 : habitat
 - Pour les changements de destination n°5 et 6 : habitat, hébergement hôtelier ainsi que les activités industrielles dans la limite de 200 m² d'emprise au sol

Exemple fiche bâtiment identifié en changement de destination complétée (changement de destination déjà existant au PLU actuel) :

Bâtiment n°1		
Lieu-dit	Les Parapheux	
Référence cadastrale	B n°881	
Nature du bâtiment		
Photographie Localisation		
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Services et bureaux Exploitation forestière Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Hébergement hôtelier Commerces Entrepôt	
Desserte :		
Viaire	Oui	
Présence de réseaux humides	Oui	
Présence de réseaux secs	Oui	
Impact activité agricole	Néant	
Impact paysager	Néant	

5. REPRISE DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Suite à l'évolution des projets sur les communes de Brenat, Saint-Yvoine, Saint-Babel et Orbeil, il est nécessaire d'actualiser la liste des emplacements réservés.
Concernant la commune d'Aulhat-Flat, la liste des emplacements réservés n'est pas modifiée.

Commune de Brenat

COMMUNE DE BRENAT					
ER n°12	Centre-bourg	AE n°880 AE n°891 AE n°879 AE n°874 AE n°873 AE n°871 AE n°888 AE n°886 ZA n°326	Elargissement du Chemin de Ponteil	Commune de Brenat	1-100 m² environ
ER n°12	Centre bourg	E n°862 E n°863	Extension et création d'équipements publics et d'espaces de stationnement	Commune de Brenat	530 m² environ
ER n°13	Centre-bourg	E n°1157 E n°1176 E n°1177 E n°1171	Création d'un cheminement piéton	Commune de Brenat	170 m² environ
ER n°14	Centre-bourg	ZA n°346	Acquisition de la voirie	Commune de Brenat	510 m² environ
ER n°14	Centre bourg	E n°940 E n°941	Création d'un cheminement piéton	Commune de Brenat	64 m² environ (2 m de large)
ER n°15	Centre bourg	ZC n°1 ZC n°2 ZC n°3 ZC n°4 ZC n°5	Aménagement d'un bassin pour la gestion des eaux pluviales Aménagement d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales et préservation de l'alignement d'arbres	Commune de Brenat	2-800 m² environ (environ 5 m à 6 m de large)
ER N°16	Planche de Brenat	ZC n°67 ZC n°68	Création d'un cheminement piéton	Commune de Brenat	700 m² environ (5 m de large)

Dans le PLUi actuel, l'emplacement réservé n°12 a pour objet l'élargissement du chemin. L'objectif n'est pas de rechercher la création d'une voirie, mais plutôt de mettre en valeur et préserver les abords de la rivière. Dans la mesure où la commune ne souhaite pas acquérir pour réaliser cette mise en valeur, l'emplacement réservé n°12 est supprimé.

Sur les parcelles 862 et 863, un nouvel emplacement réservé est créé pour permettre la réalisation d'une garderie, de l'agrandissement de l'école et d'un parking, en cœur de bourg. Il porte le n°12 suite à la procédure de modification du PLUi.

L'emplacement réservé n°13 est supprimé, puisqu'il s'agit d'une voie privée de desserte. Un cheminement piéton alternatif est possible.

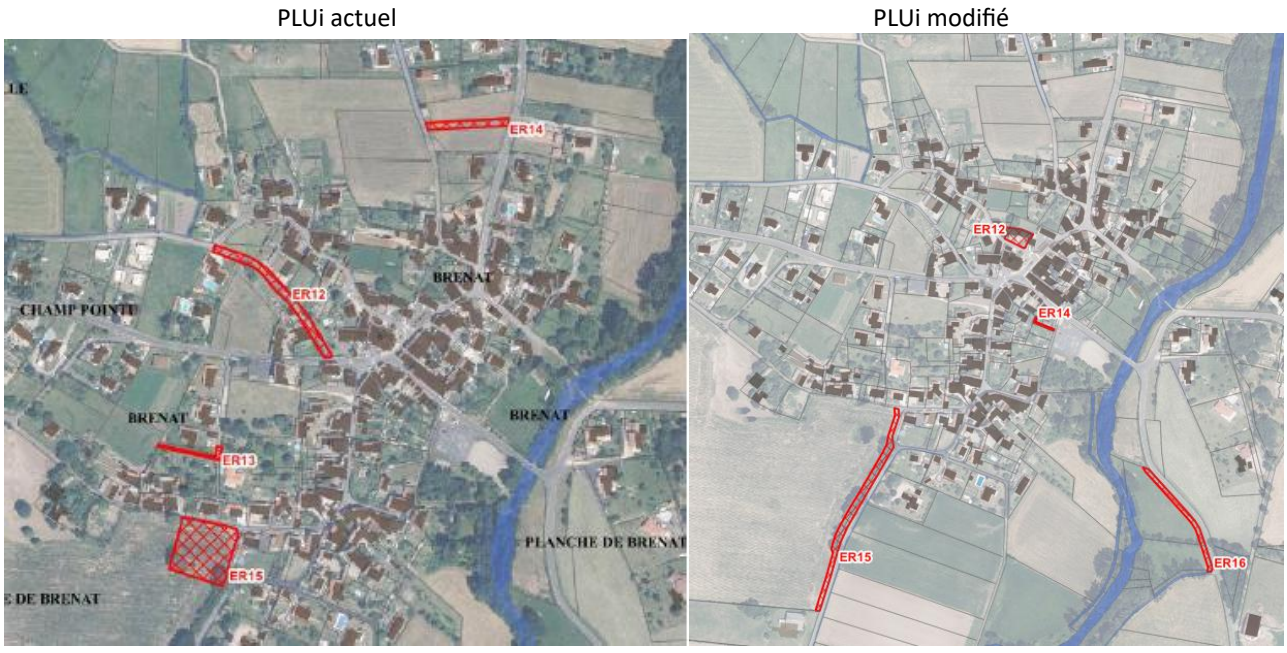
L'emplacement réservé n°14 du PLUi actuel est supprimé. En effet, matérialiser la voie de desserte au sein d'une OAP paraît complexe et ne laisse pas de marge de manœuvre pour le porteur de projet. D'autre part, il s'agit d'une zone 1AU dont l'ouverture est soumise à une opération d'aménagement d'ensemble. Il n'y a donc pas lieu de mettre un emplacement réservé, la commune ne souhaitant pas financer la voie mais souhaitant que l'opérateur l'intègre à son projet.

Afin de sécuriser les déplacements modes actifs pour accéder au centre-bourg, la commune souhaite permettre la réalisation d'un cheminement piéton entre le parking et le centre-bourg, en passant par l'intérieur de l'îlot, en récupérant l'emprise du ruisseau busé qui appartient à la commune, et en le poursuivant jusqu'au parking (partie n'appartenant pas à la commune). Un emplacement réservé d'environ 2 m de large est donc défini et porte le n°14 suite à la procédure de modification du PLUi.

L'emplacement réservé n°15 concerne l'aménagement d'un bassin de rétention pour la gestion des eaux pluviales. Des canalisations ont été réalisées, permettant d'amener l'eau directement au ruisseau, avec mise en séparatif. La commune a souhaité reprendre cet emplacement réservé pour ne conserver que 5 m de large le long du chemin Le Guéret (Nord-Sud), pour la réalisation d'un fossé, accompagné d'une haie. L'emplacement réservé n°15 est donc prolongé jusqu'à hauteur de la dernière construction au Sud et intègre l'alignement d'arbres à protéger, pour permettre une protection plus importante de cet alignement d'arbres, contribuant à la gestion des eaux de ruissellement.



Sur le secteur de Planche, un emplacement réservé est mis en place pour poursuivre un cheminement piéton le long de la rivière. Il est délimité sur les parcelles ZC 67 et 68 sur une largeur de 5 m. porte le n°16 suite à la procédure de modification du PLUi.

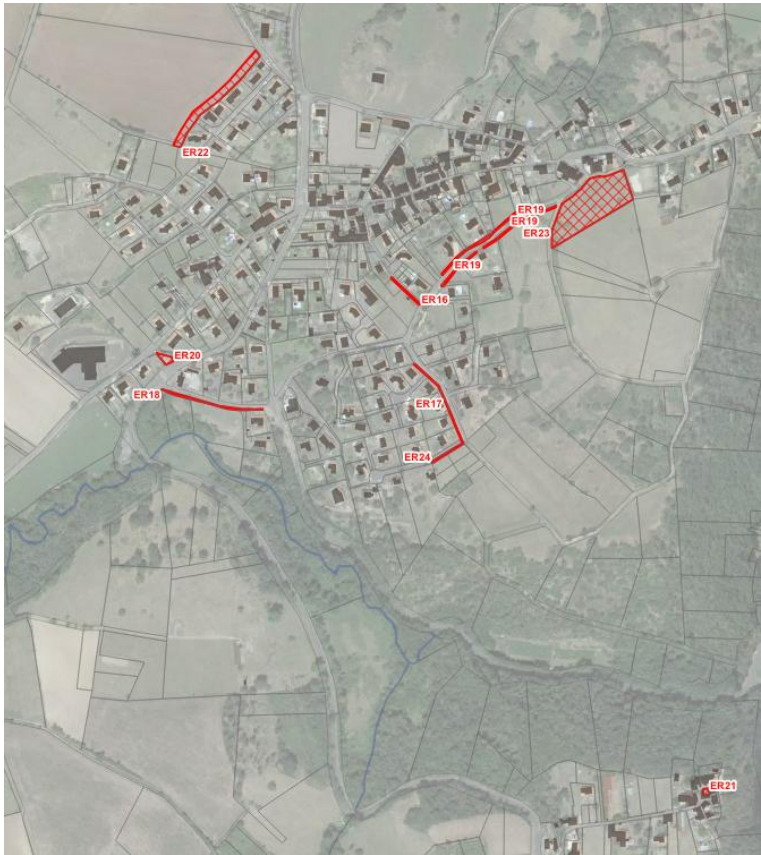


Commune de Saint-Yvoine

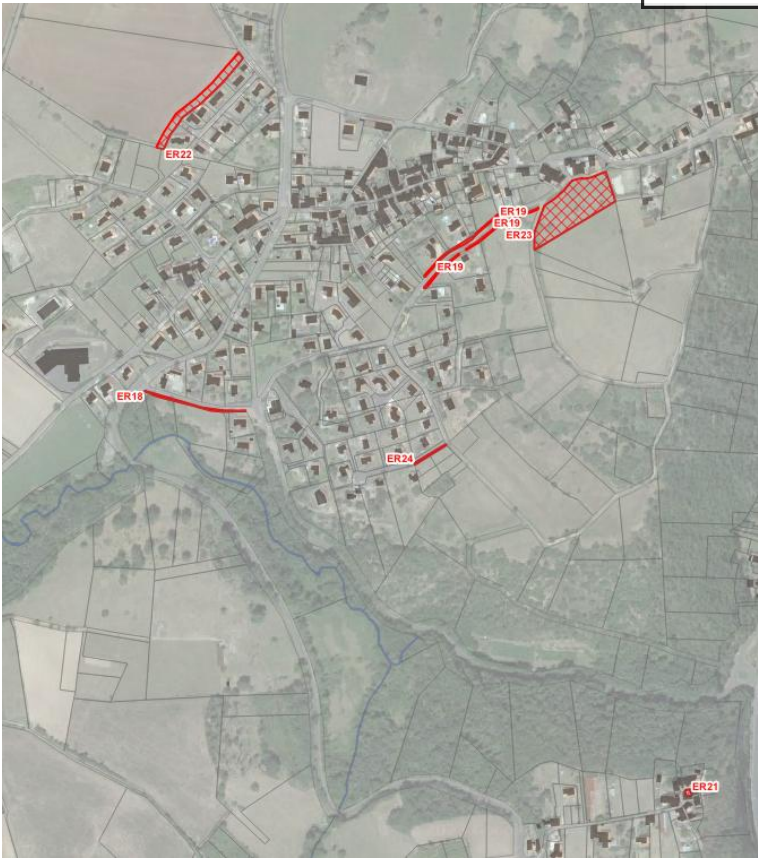
Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE DE SAINT-YVOINE					
ER n°16	Le Pougelet	A n°1643 A n°1642 A n°1641	Elargissement de la Rue des Lambiacaires	Commune de Saint-Yvoine	120 m² environ
ER n°17	Le Bas des Pailles	ZC n°413 ZC n°404 ZC n°405 ZC n°415 ZC n°417 ZC n°414 ZC n°421 ZC n°386 ZC n°380 ZC n°381 ZC n°403	Elargissement de la Rue des Vijots	Commune de Saint-Yvoine	180 m² environ
ER n°18	La Lambe	ZC n°350 ZC n°352	Elargissement de la Rue de la Troisième	Commune de Saint-Yvoine	260 m² environ
ER n°19	Chanteloube	A n°2307 A n°2229 A n°2298 A n°2296 A n°2294 A n°2289 A n°2290 A n°2292 ZC n°76 ZC n°388 ZC n°389	Elargissement du Chemin de Chanteloube	Commune de Saint-Yvoine	711 m² environ
ER n°20	Les Rivaux	ZC n°147	Aménagement du carrefour	Commune de Saint-Yvoine	190 m² environ
ER n°21	Le Bas	ZD n°105	Aménagement d'une aire de retournement	Commune de Saint-Yvoine	70 m² environ
ER n°22	Neyrand	ZN n°205	Création d'une zone tampon afin de prendre en compte l'étude hydrologique	Commune de Saint-Yvoine	1 814 m² environ
ER n°23	Chanteloube	ZC n°219	Création d'un parking et aménagement d'un espace public	Commune de Saint-Yvoine	5 800 m² environ
ER n°24	Le Bas des Pailles	ZC n°100	Elargissement de la route du Lot des Pailles	Commune de Saint-Yvoine	104 m² environ

- L'emplacement réservé n°16 est supprimé, la commune n'ayant plus pour projet d'intervenir sur ce secteur.
- L'emplacement réservé n°17 est supprimé car les aménagements ont été réalisés.
- L'emplacement réservé n°20 est supprimé car la parcelle identifiée appartient désormais à la commune.

PLUi actuel



PLUi modifié



Commune de Saint-Babel

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE DE SAINT-BABEL					
ER n°25	La Foulrière	C n°130	Création d'un bassin d'orage afin de prendre en compte l'étude hydrologique	Commune de Saint-Babel	2 860 m² environ
ER n°26	Domaine du Buisson	ZI n°187 ZI n°188	Création d'un bassin d'orage afin de prendre en compte l'étude hydrologique	Commune de Saint-Babel	4 350 m² environ
ER n°27	La Coutade	ZM n°27	Création d'un bassin d'orage afin de prendre en compte l'étude hydrologique	Commune de Saint-Babel	1 650 m² environ
ER n°20	La Peillières	ZL n°403 ZL n°118 ZL n°116	Elargissement du chemin de la Guelle pour la gestion des eaux pluviales	Commune de Saint-Babel	1 019 m² environ (environ 2 m de large)

Un emplacement réservé sur le secteur La Peillieres est créé pour permettre la création d'un fossé permettant la récupération des eaux pluviales jusqu'au cours d'eau. Cet emplacement réservé d'une largeur de 2 m porte le n°20 suite à la procédure de modification du PLUi.

PLUi actuel



PLUi modifié



Commune d'Orbeil

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE D'ORBEIL					
ER n°28	Les Grandes Aires	AD n°8 AD n°29	Elargissement partiel du Chemin d'Ybois au Chauffour	Commune d'Orbeil	85 m² environ
ER n°29	Les Grandes Aires	AD n°53 AD n°57 AD n°46	Elargissement partiel du Chemin des Grandes Aires	Commune d'Orbeil	280 m² environ
ER n°30	Les Grandes Aires	AD n°44 AD n°45 AD n°46	Elargissement partiel du Chemin de la Chanelle	Commune d'Orbeil	130 m² environ
ER n°31	Les Grands Champs	ZD n°298 ZC n°337	Elargissement partiel du Chemin des Grandes Aires	Commune d'Orbeil	734 m² environ
ER n°32	Le Chauffour	AD n°69	Elargissement partiel de la Rue des Jardins	Commune d'Orbeil	10 m² environ
ER n°33	Le Chauffour	AD n°61	Elargissement partiel de la Rue des Jardins	Commune d'Orbeil	12 m² environ
ER n°34	Le Chauffour	AD n°78 AD n°102 AD n°103 AD n°290	Elargissement partiel du Chemin des Martres et amélioration de la visibilité du carrefour	Commune d'Orbeil	80 m² environ
ER n°35	Le Chauffour	AD n°102 AD n°103	Elargissement partiel de la Rue de la Borie	Commune d'Orbeil	50 m² environ
ER n°36	Le Chauffour	AD n°60	Réaménagement du carrefour sur le croisement de la Route de Flat et de la départementale 709	Département du Puy-de-Dôme	65 m² environ
ER n°37	Perthus	ZE n°485 ZE n°131	Elargissement partiel du Chemin des Rossignol	Commune d'Orbeil	115 m² environ
ER n°38	Perthus	ZE n°94 ZE n°92 ZE n°95	Elargissement et aménagement de la voie d'accès à Perthus	Commune d'Orbeil	430 m² environ
ER n°39	Perthus	ZE n°134	Elargissement et aménagement de la voie d'accès à Perthus	Commune d'Orbeil	180 m² environ
ER n°40	Blot	ZH n°72	Elargissement de la voie existante et création d'un giratoire	Commune d'Orbeil	848 m² environ
ER n°41	Naves	A n°58	Aménagement de la place	Commune d'Orbeil	25 m² environ

ER n°42	Terreneyre	AB n°107 AB n°108	Elargissement partiel du Chemin de Beauregard à Terreneyre et du Haut de la Montée de Chamblard	Commune d'Orbeil	430 m² environ
ER n°43	Chamblard	AC n°4 AC n°5	Elargissement du Chemin des Buissons	Commune d'Orbeil	490 m² environ
ER n°44	Chamblard	AB n°89 AB n°132 AB n°131 AB n°100	Elargissement de la Montée de Chamblard	Commune d'Orbeil	490 m² environ
ER 17	Chamblard	AB n°107	Bassin d'orage	Commune d'Orbeil	1150 m² environ
ER n° 45	Les Gardettes	AC n°92 AC n°93 ZD n°306 ZD n°11 ZD n°12 ZD n°20	Elargissement du Chemin de Colombier et mise en place d'une station de relevage	Commune d'Orbeil	2 000 m² environ
ER n°46	Naves	ZB n°7	Création d'un bassin d'orage	Commune d'Orbeil	3 100 m² environ
ER n°47	Perthus	ZE n°135 ZE n°136 ZE n°137	Mise en place des canalisations d'eaux usées et d'une station de relevage	Commune d'Orbeil	2 351 m² environ
ER n°48	Le Chauffour	AD n°196	Elargissement du carrefour Rue de Brenat - Chemin des Gardettes	Commune d'Orbeil	12 m² environ
ER n°49	Le Chauffour	AD n°88	Elargissement du carrefour Rue de Brenat - Impasse des Vignerons	Commune d'Orbeil	42 m² environ
ER n°50	Orbeil	AB n°111 AB n°106 AB n°109 AB n°110	Elargissement du Chemin de Chamblard	Commune d'Orbeil	245 m² environ 530 m² environ
ER n°51	Orbeil	AC n°97	Création d'un équipement public	Commune d'Orbeil	3 580 m² environ

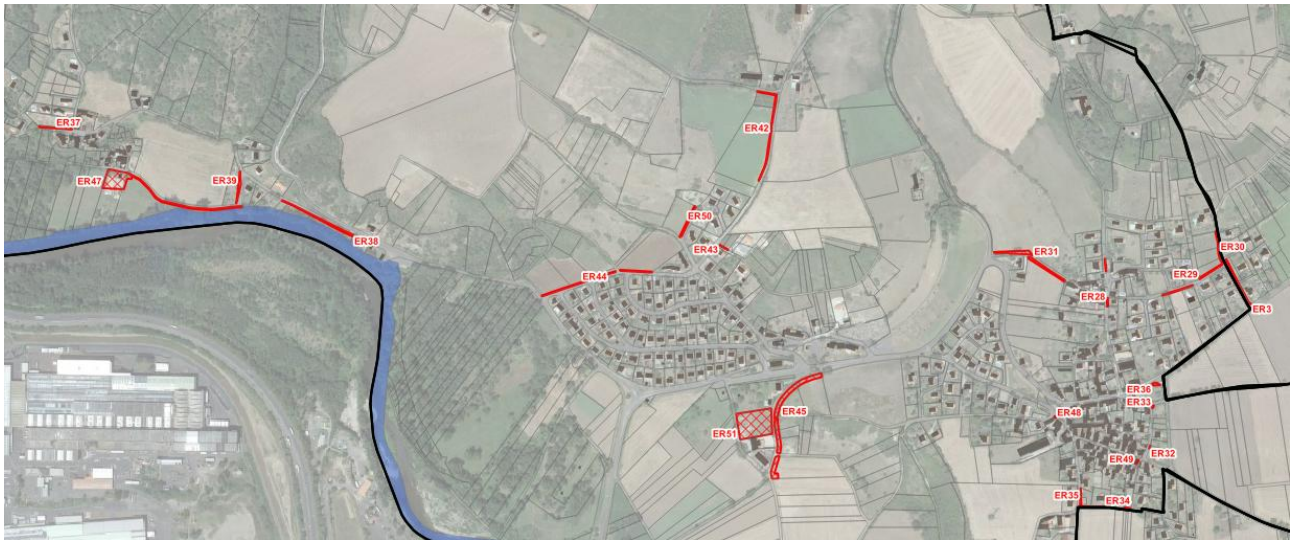
L'emplacement réservé n°44 est supprimé car la voie est assez large et le secteur autour n'est plus constructible.

Un bassin d'orage devant être réalisé sur la parcelle AB107 (sur à la mise à jour de l'étude de risque de ruissellement), un emplacement réservé est mis en place. Il porte le n°17 suite à la procédure de modification du PLUi.

L'emplacement réservé n°47 est supprimé car réalisé.

L'emplacement réservé n°51 est supprimé.

PLUi actuel





6. MODIFICATIONS DU REGLEMENT

Le PLUi des Coteaux d'Allier a été approuvé en 2019.

Après quelques années d'application, l'objectif est d'adapter le règlement du PLUi tout en restant compatible avec les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et sans engager l'économie générale du document.

Ajout de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales

Pour clarifier la mise en œuvre des OAP notamment, et de tout projet engendrant des divisions parcellaires, le territoire souhaite que les règles d'implantation s'appliquent à chaque lot d'une opération. Cela permet de préserver le cadre de vie recherché par la mise en place des règles en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Article R151-21 du Code de l'Urbanisme :

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Le règlement du PLUi s'y oppose, c'est-à-dire que les règles de ce document s'appliquent aux constructions au sein d'une même opération.

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s'appliquent pour chaque lot d'une même opération, et non uniquement pour la limite extérieure de l'opération.

Modification de certaines règles

- Modification des règles d'implantation par rapport à l'alignement en zone UG et 1AU pour permettre l'implantation à 3 m minimum au lieu de 5 m. Le retrait de 5 m paraît trop important dans un contexte de densification du tissu urbain.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum **de 5 mètres** **3 mètres** par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UG et 1AU : L'objectif est de faciliter la réalisation d'opérations de logements groupés/constructions mitoyennes. Par harmonisation, un retrait de 3 m par rapport à la limite séparative est également défini (au lieu de 2 m, considérant que le retrait de 2 m est insuffisant pour permettre un accès adapté à l'arrière de la parcelle, en cas de division parcellaire). L'objectif est également de faciliter la réhabilitation/patrimoine bâti existant en ajoutant une règle différente pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas ces règles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation mentionnées dans le présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales et de fonds de parcelle.

Les règles s'appliquent en tout point du bâtiment y compris les éléments en saillie comme les dépassées de toitures, balcons ... excepté pour les constructions édifiées sur la limite séparative. Dans ce cas, c'est le nu du mur qui est pris en compte pour la façade mitoyenne.

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 constructions doivent être implantées :

- soit sur limite :
 - dans le cas de constructions mitoyennes,
 - Ou à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 5 mètres au faîtage,
 - soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres.

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.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

- Modification des règles de hauteur en zones Ud, Ug, Uh, 1AU, ALA en annexe de 1 m, passant ainsi de 3,5 m à 4,5 m.
- En zones Ug, Uh, 1AU, A et ALA : Assouplissement de la règle en cas d'extension : la hauteur maximum de la construction en extension doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant. L'objectif est de permettre une extension dont la hauteur serait plus faible que le bâtiment existant (pour un garage par exemple). Cette dérogation n'est pas reprise pour la zone UB, pour des enjeux d'harmonisation en centre-bourg, où le décalage peut avoir un impact plus important au niveau paysager.

Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. En cas de terrain en pente, la hauteur est mesurée à partir du niveau le plus bas de la construction avant travaux, jusqu'au faîtage.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage.
La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres 4,5 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.~~
La hauteur maximum de la construction en extension doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant. Dans tous les cas, elle ne pourra 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.

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.

- Modification des règles sur l'aspect extérieur des zones UG, UH, 1AU, A :
 - o Façades – installations techniques :

Les installations techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, sortie de chaudière, ...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades visibles à condition d'être encastrées ou habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.

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.

~~Les installations techniques (climatiseurs, pompes à chaleur, sortie de chaudière,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles pourront être installées sur les façades visibles à condition d'être encastrées ou habillées de manière à permettre leur intégration dans la façade.~~

- o Toitures végétalisées :

Lors de l'élaboration du PLUi, il avait été rappelé qu'il n'est pas possible de les interdire. Après quelques années d'instruction, le manque de clarté, pour la population comme pour le service instructeur a été constaté. Il est donc mentionné clairement cette autorisation dans le règlement.

Toitures

Les toitures doivent être de formes simples à un, deux ou quatre pans.
~~Les toitures terrasses végétalisées sont admises.~~

- o Aspect extérieur des annexes

Une remarque du service instructeur indique que le règlement actuel du PLUi ne permet pas de déroger aux règles sur l'aspect extérieur des constructions pour les annexes de moins de 20 m², tels que les cabanes vendues dans les grandes enseignes de bricolage, car le règlement permet une dérogation uniquement pour les abris de jardins.

Le règlement sur les zones UG, 1AU et A est donc complété pour indiquer que l'ensemble des règles sur l'aspect extérieur des constructions ne concerne pas les annexes de moins de 10 m² et de 20 m² en zone UG.

Zones urbaines :

Toitures

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

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes des piscines et ~~aux abris de jardin~~ aux annexes de moins de 20 m².

Zones agricoles et naturelles :

Toitures

* En ce qui concerne les constructions à usage non agricole

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

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes des piscines, ~~aux abris de jardin~~ annexes de moins de 10 m² et aux nouvelles constructions de type métallique ou dont les impératifs techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

- Modification du règlement de la zone A et de la zone N pour encadrer les dispositifs d'énergies renouvelables tels que les installations photovoltaïques. En attendant la détermination des zones d'accélération des énergies renouvelables, l'objectif est d'obliger les porteurs de projet à réaliser des projets compatibles avec l'exploitation agricole (méthaniseur,...) ou, en cas de projet photovoltaïques, de cibler des projets agrivoltaïques. L'objectif principal est que l'ensemble des dispositifs d'énergies renouvelables possibles ne génère pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers ou d'artificialisation des sols. L'objectif est de les encadrer en zone A et de les interdire en zone N.

Article A1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, naturels et forestiers sont interdits dans toutes les zones, à l'exception des dispositifs autorisés sous condition à l'article 2.

Article A2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés uniquement à condition:

- de ne générer ni de consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ni d'artificialisation des sols, au sens de la Loi Climat et Résilience
- ou de relever d'un projet agrivoltaïque.

- Modification du règlement de la zone ALa à Brenat sur le secteur de Treydieu.

* En zone ALa :

~~- les hébergements hôteliers et touristiques ainsi que leurs équipements d'accompagnement (1 piscine), ainsi que les logements de fonction ainsi que l'aménagement de bâtiment existant nécessaires à leur fonctionnement, à condition de respecter les articles 4 et 5.~~

- les hébergements hôteliers et touristiques, les hôtels, la restauration, les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'exposition, ainsi que leurs équipements d'accompagnement (dont 1 piscine), sont autorisés, à condition de respecter les articles 4 et 5

- les logements sont autorisés à condition de respecter les articles 4 et 5.

- Les installations, mouvements de sols, ouvrages techniques nécessaires à la vocation de la zone.

• En zone ALa

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximum de la construction en extension doit correspondre à la hauteur du bâtiment existant.

• En zone AEa

La hauteur de la construction est limitée à 7 mètres au faîtage.

Emprise au sol des constructions

• En 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 totale 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 zone ALa

Les hébergements hôteliers et touristiques, les hôtels, la restauration, les autres équipements recevant du public, les salles d'art et de spectacle, les centres de congrès et d'exposition :

- par aménagement et changement de destination des bâtiments existants
- par constructions nouvelles ou extensions nouvelles des constructions existantes, dans la limite de 1200 m² d'emprise au sol au total sur l'ensemble de la zone.

Les extensions des constructions à usage d'habitation sont autorisées uniquement par changement de destination au sein du volume bâti existant, à condition :

- de ne pas excéder 30% de la surface de plancher de la surface totale initiale de la construction à la date d'approbation du PLUi
- que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de surface de plancher.

- Modification de l'article 1 de la zone A et des sous-secteurs pour clarifier les constructions interdites, autorisées ou autorisées sous-condition:

Article A1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone A ~~et l'ensemble des sous-secteurs,~~ à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2, sont interdits :

- les logements ~~à l'exception de ceux autorisés sous condition 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.

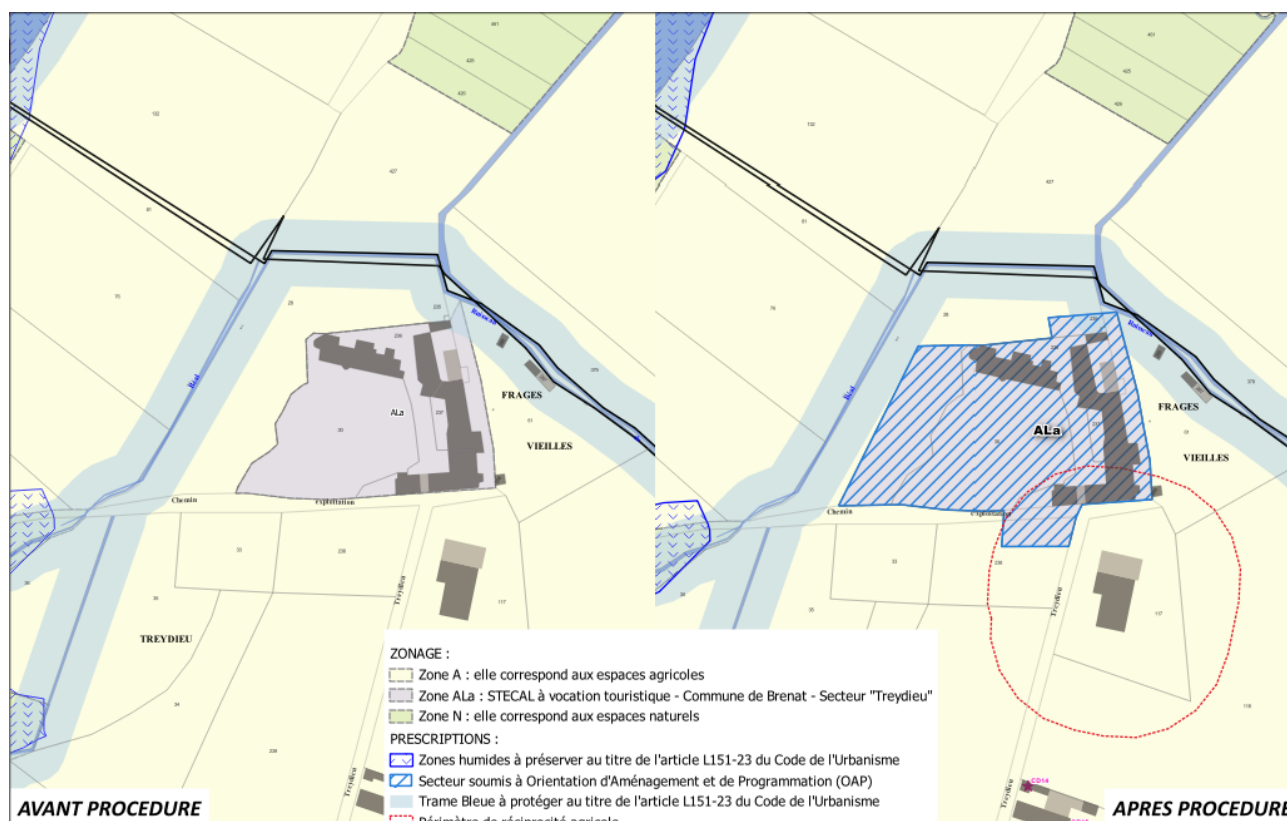
- Modification de la disposition générale n°3 afin de clarifier le fait que les "bassins versants avec prescription pour maîtrise du risque de ruissellement" identifiés sur le plan de zonage sont issus d'une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé. Afin de tenir compte de cette étude de risque, dans un objectif de limiter l'exposition aux risques de la population, ces secteurs sont réintégrés au PLUi.

Dans les « bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement » identifiés clairement dans le document graphique, ~~issus~~ de l'étude Hydratec (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels), quel que soit le zonage du document d'urbanisme :

7. ADAPTATIONS DU ZONAGE

Le zonage a été adapté pour prendre en compte les différentes modifications énoncées ci-dessus :

- Reprises et création des périmètres d'OAP (voir ci-dessus),
- Reprises des emplacements réservés (voir ci-dessus),
- Ajouts de bâtiments repérés en potentiel pour changement de destination (voir ci-dessus),
- Modification du zonage
 - o à Brenat sur le secteur de Treydieu : adaptation de la zone agricole Ala, STECAL à vocation touristique, pour permettre l'aménagement du secteur et la réalisation d'un projet touristique,



Le projet envisagé est présenté dans la partie relative à la justification des modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le STECAL ALA est agrandie pour permettre la réalisation d'espaces de stationnement, espaces nécessaires pour l'accueil d'environ 150 personnes (capacité d'accueil estimée du projet de salle de réception).

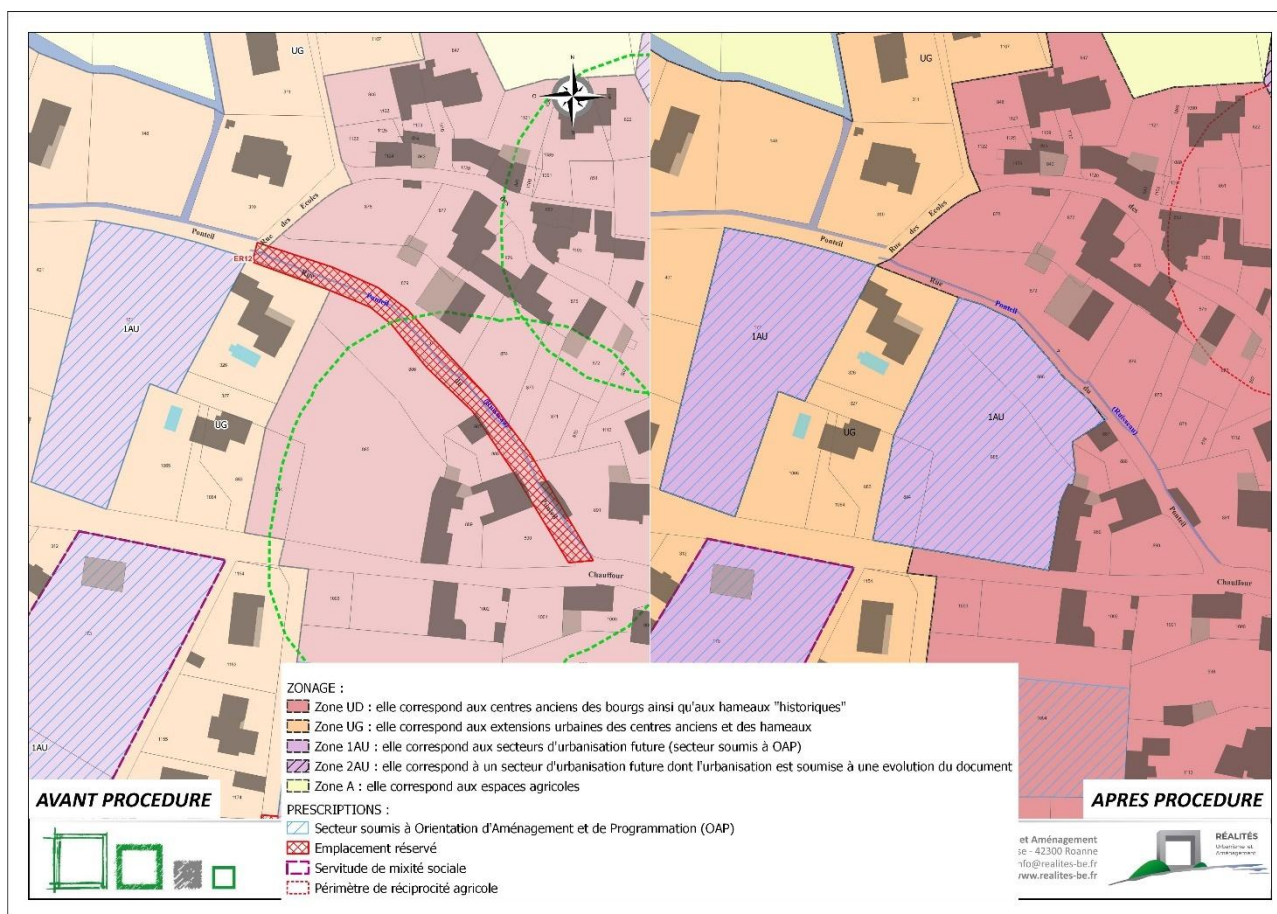
L'agrandissement de la zone ALA ne permettra pas de répondre à l'ensemble des besoins en stationnement du projet touristique, puisque cela représente une augmentation de 550 m² mobilisables. Toutefois, le stationnement ponctuel pourra être réalisée dans le reste du près de la parcelle sud. Le porteur de projet estime en effet une capacité de l'ordre de 20 places de stationnement minimum dans le pré, sans aménagement.

Il est également envisagé la desserte du site par bus, qui pourra manœuvrer à l'entrée du chemin d'exploitation et stationné sur le parking municipal de Brenat.

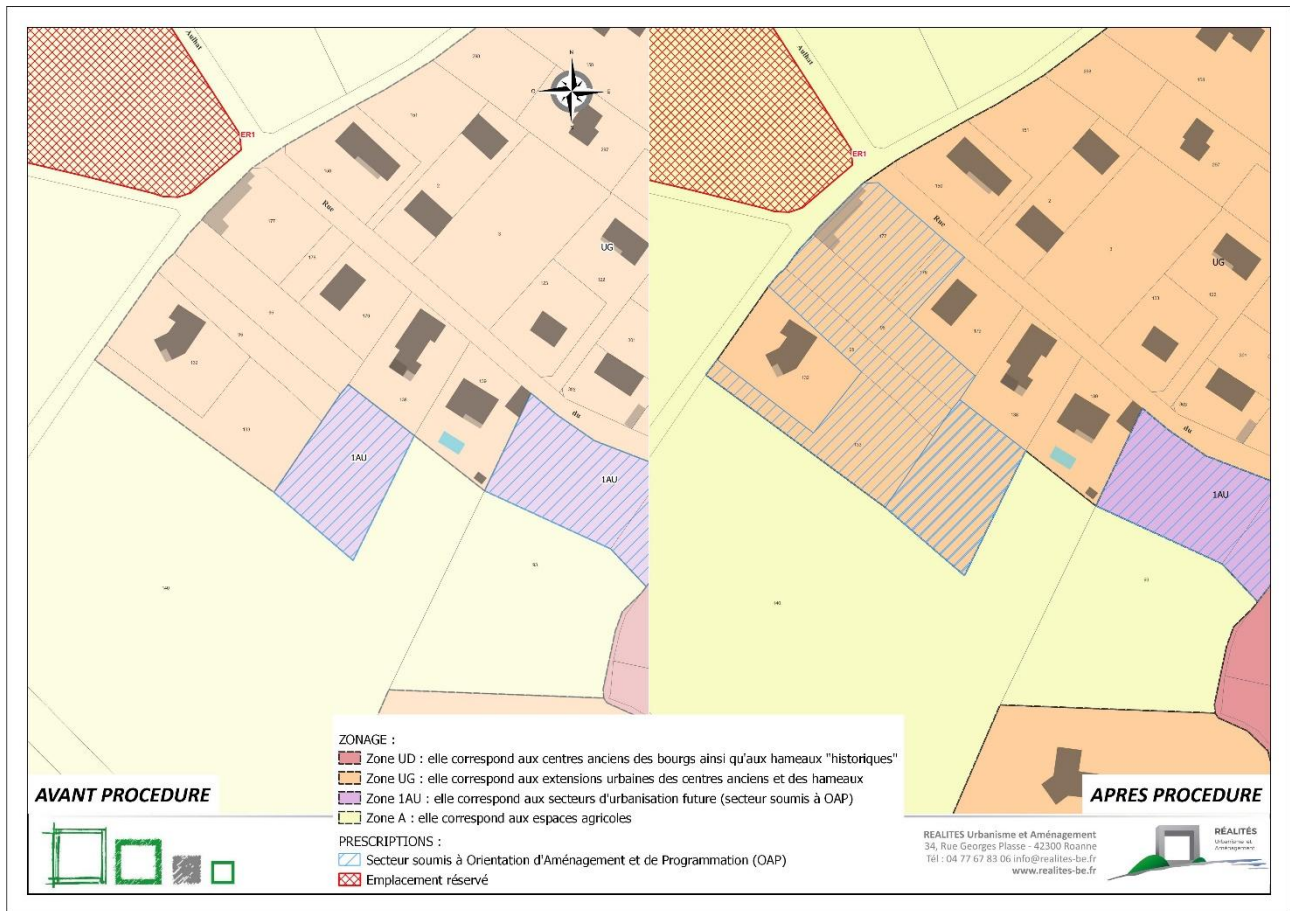
Le STECAL est également agrandi sur la partie ouest, pour permettre les aménagements propre au site touristique (autour du train).

Bien que l'augmentation du STECAL au nord impacte la trame bleue, la préservation de cette dernière n'est pas remise en question, ni son emprise, ni sa délimitation ne sont modifiées dans le cadre de cette procédure.

- à Brenat le secteur de développement urbain n°5 est reclassé en zone UB (il est classé en zone UB au PLUi actuel) car l'arrêt de l'activité agricole dans des bâtiments agricoles permet ainsi l'aménagement de ce secteur,



- à Aulhat-Flat, sur le secteur d'Aulhat-Saint-Privat, une zone 1AU abandonnée est reclassée en zone UG et un nouveau secteur d'Orientation d'Aménagement et de Programmation est défini.

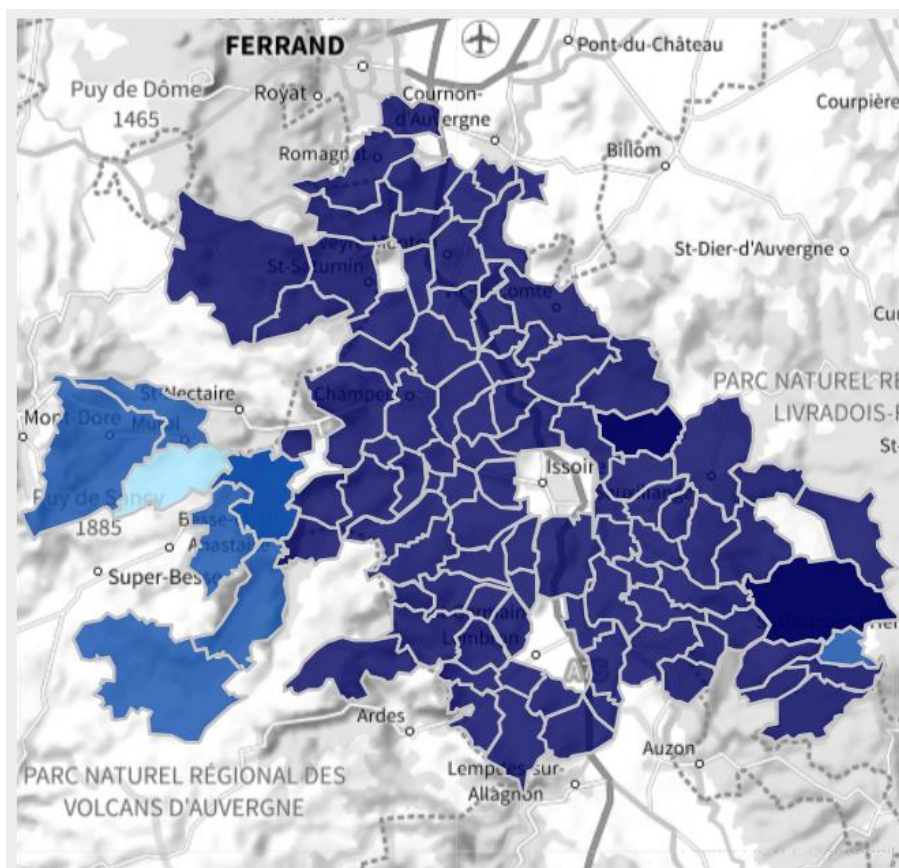


E. DESSERTE EN RÉSEAU

1. EAU POTABLE

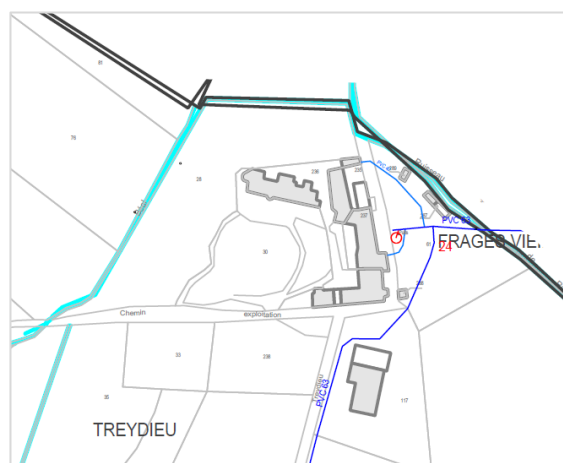
Le SME de la région d'Issoire et de communes de la banlieue Sud Clermontoise est compétent pour le traitement, l'adduction et la distribution en eau potable.

Le SME est divisé en trois secteurs. Les réseaux d'eau sont entretenus régulièrement par le SME. L'exploitant des réseaux est SUEZ.

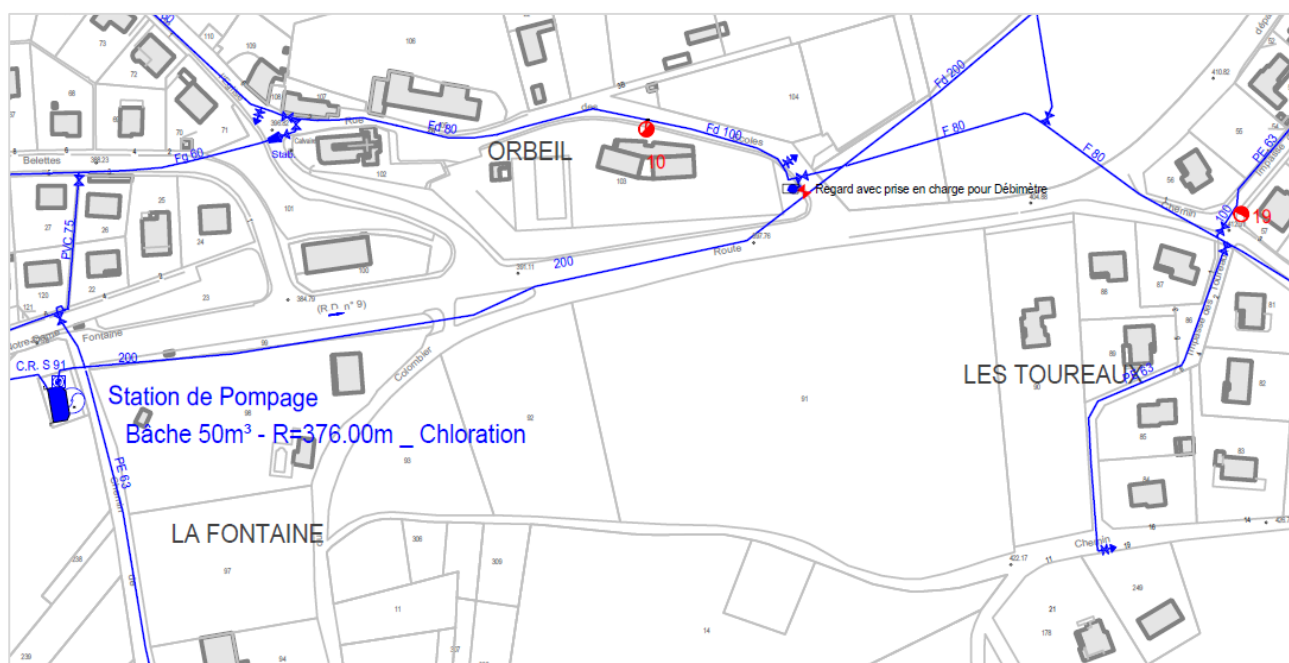
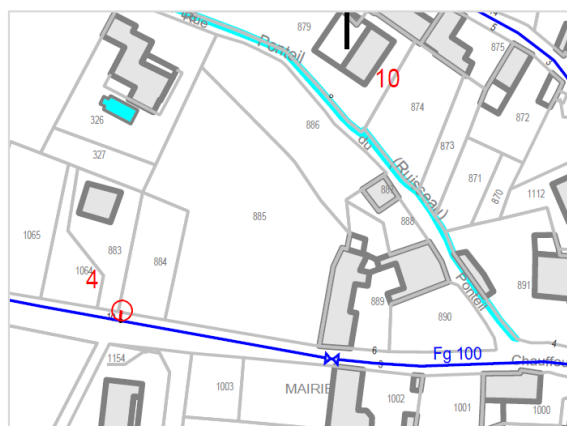


Les modifications apportées au plan de zonage et aux OAP sont compatibles avec la ressource en eau potable :

- L'agrandissement du STECAL de Treydieu, à Brenat engendrant la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, se situe sur un secteur desservi en eau potable : passage d'une canalisation PVC63. Un poteau incendie est également présent. Si le syndicat a confirmé la possibilité de desservir le projet en eau potable, il a également mis en avant l'absence d'une desserte incendie aux normes. Le règlement impose la réalisation d'une défense incendie adaptée au projet.



- La création d'une OAP sur Brenat se situe en accroche du centre-bourg, également desservi au droit de la zone en eau potable, le long de la voie :
- La création d'une OAP sur les Toureaux, au sein d'une zone déjà classée en zone U au PLUi : le réseau d'eau potable se trouve à proximité immédiate, sur la partie Nord-Ouest de l'OAP et sur la partie Sud-Est de l'OAP.

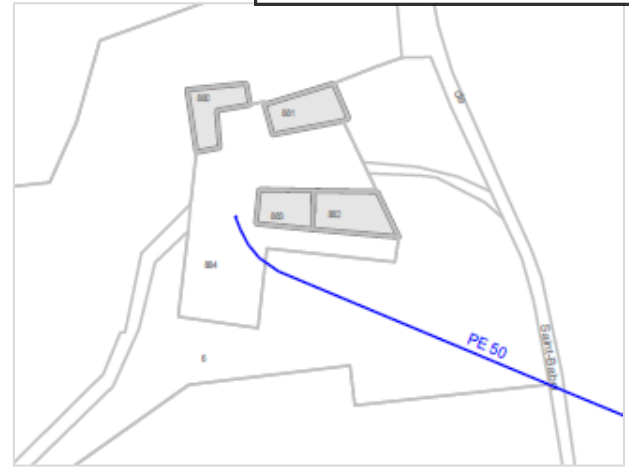


En matière de capacité d'accueil, le projet de modification du PLUi des Coteaux d'Allier n'engendre pas d'augmentation significative des besoins en eau potable, puisqu'elle n'engendre que la création de 3 OAP :

- deux à vocation résidentielle, sur des secteurs situés en accroche du bourg ou du centre-bourg. L'OAP de Toureaux ne crée pas de nouveaux besoins en eau potable, puisque le secteur était déjà prévu en zone constructible pour la réalisation d'une opération au PLUi existant. L'OAP de Brenat représente une augmentation mineure des capacités d'accueil du PLUi, compensée par la mise en place d'un échancier (une autre OAP aujourd'hui immédiatement constructible a désormais un échancier conditionnant son ouverture à la réalisation de cette nouvelle opération).
 - et l'une à vocation touristique : le projet touristique était déjà pris en compte dans le PLUi, avec l'identification d'une zone ALA, la modification ne portant que sur un agrandissement du STECAL suite à l'avancement de la réflexion.
- Les 10 nouveaux changements de destination identifiés sont tous raccordés en eau potable. Le règlement de la zone A impose à toute habitation un raccordement au réseau de distribution d'eau potable. Compte-tenu du taux de rétention à prendre en compte pour ce type de projet, cela représente une augmentation des besoins en eau potable mineure

Changement de destination

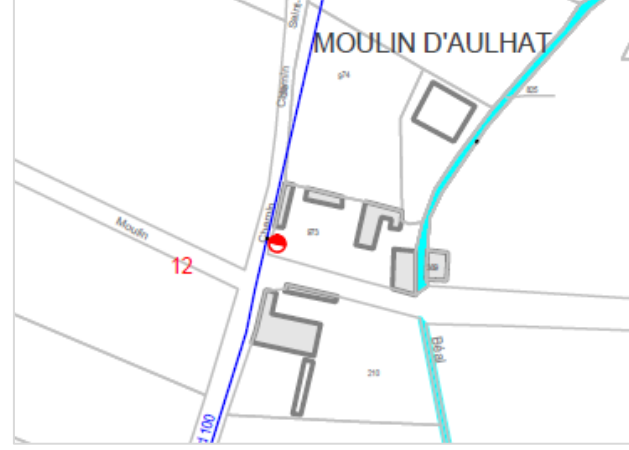
CD1 Aulhat Flat



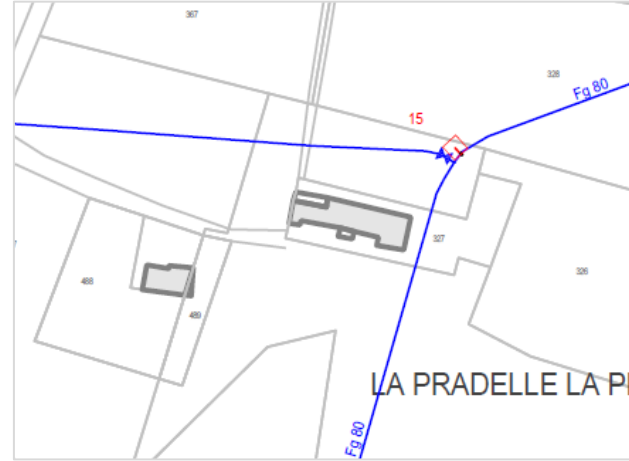
CD2 Aulhat Flat



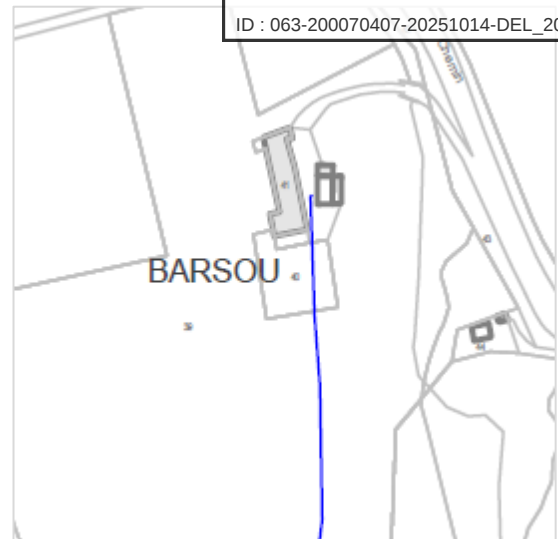
CD7 Aulhat Flat



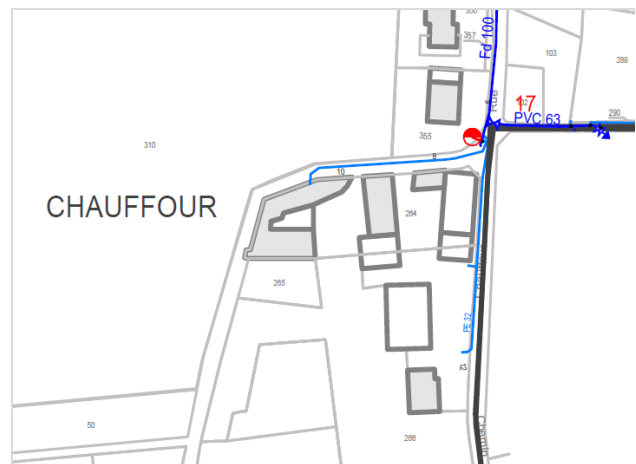
CD 8 Aulhat Flat



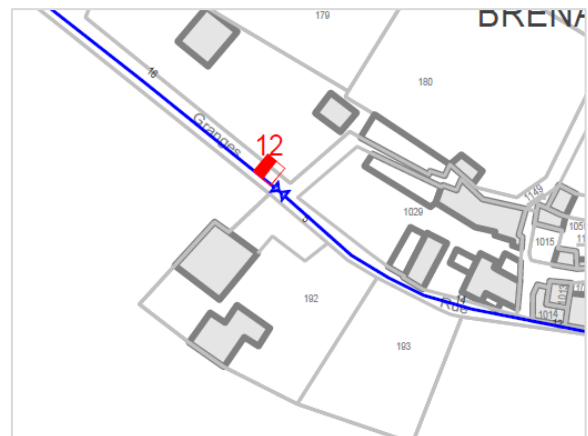
CD 3 et 4 Orbeil



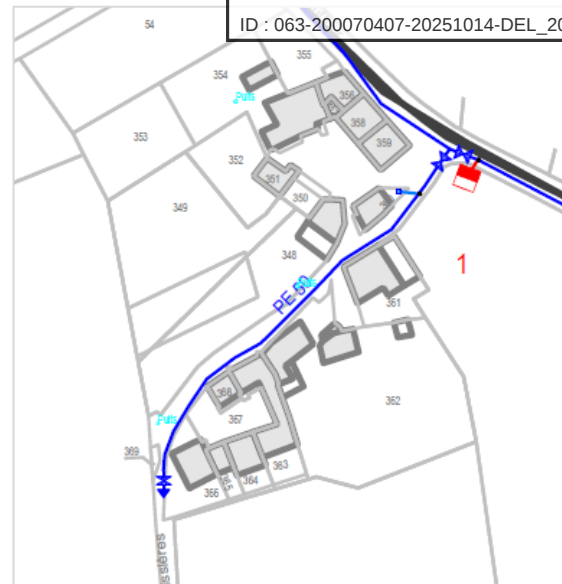
CD5 et CD6 Orbeil



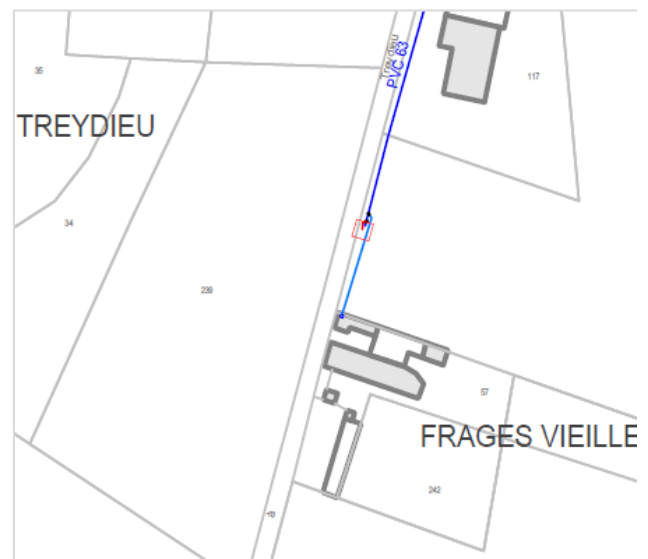
CD9 et 10 Brenat



CD 11, 12, 13 et 16 Brenat



CD 14 et 15 sur Brenat



2. ASSAINISSEMENT ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

La compétence assainissement a été transférée à l'Agglo Pays d'Issoire.

	Nombre d'abonnés	Capacité station épuration	Indice global de conformité des équipements des STEU
St Yvoine	295	600 EH	100
St Babel Le bourg	484	450 EH	/
St Babel Roure		170 EH	/
St Babel Théron		65 EH	/
St Babel La Guelle		250 EH	/
St Babel La Ribeyre		230 EH	/
Brenat	275	/	/
Flat	/	450 EH	100
Aulhat Saint Privat		250 EH	100

La compétence assainissement n'a pas été transférée pour les communes d'Aulhat-Flat et Orbeil : la compétence appartient au syndicat d'assainissement d'Issoire et de sa région.

L'OAP de Brenat (Champ Pointu) est raccordée au réseau d'assainissement collectif.

L'OAP de Toureaux est intégrée dans le nouveau zonage d'assainissement collectif approuvé en juin 2025. Elle jouxte un périmètre de protection rapproché de captage dont l'arrêté impose la suppression des assainissement individuels et l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif.

La budgétisation des travaux de desserte du lotissement des Toureaux est inscrit au budget primitif 2025 du SIREG, les travaux démarreront lorsque le porteur de projet commencera les travaux. Les autres constructions situées à l'ouest de l'OAP et concernées par l'arrêté du PPR n°2 de captage seront desservies en même temps que le lotissement Les Toureaux : un courrier sera transmis aux habitations existantes à proximité qui sont actuellement en zone d'assainissement non collectif pour se raccorder à ce nouveau réseau (obligation légale de se raccorder à ce nouveau réseau dans un délai de 2 ans). En effet, le porteur de projet prévoit un démarrage des travaux à court terme (attente finalisation Porter à Connaissance de l'Etat sur les risques de ruissellement).

Le secteur de Treydieu n'est pas intégré dans le zonage d'assainissement collectif, de même que la majorité changements de destination.

Le règlement de la zone A prévoit qu'en l'absence de réseau d'eau usées, un dispositif d'assainissement conforme aux règles en vigueur peut être admis.

F. EVOLUTION GLOBALE DES SUPERFICIES

Evolution des superficies à l'échelle du PLUi :

Zones	Avant procédures	Après procédures	Evolution
UD	66,56 ha	66,14 ha	-0,42 ha
UG	152,33 ha	152,47 ha	+0,14 ha
UH	36,45 ha	36,45 ha	0
UI	3,19 ha	3,19 ha	0
TOTAL ZONES U	258,53 ha	258,25 ha	-0,28 ha
1AU	9,43 ha	9,71 ha	+0,28 ha
2AU	1,95 ha	1,95 ha	0
TOTAL ZONES AU	11,38 ha	11,66 ha	+0,28 ha
TOTAL ZONES U ET AU	269,91 ha	269,91 ha	0
N	1 916,17 ha	1 916,17 ha	0
NL	6,33 ha	6,33 ha	0
NLa	0,85 ha	0,85 ha	0
NLb	4,66 ha	4,66 ha	0
TOTAL ZONES NATURELLES	1 928,01 ha	1 928,01 ha	0
A	3 562,26 ha	3 561,96 ha	-0,30 ha
Ap	223,84 ha	223, 84 ha	0
AEa	0,15 ha	0,15 ha	0
ALa	0,76 ha	1,06 ha	+0,30 ha
TOTAL ZONES AGRICOLES	3 787,01 ha	3 787,01 ha	0
TOTAL	5 984,93 ha	5 984,93 ha	

Les surfaces ont été calculées sur SIG.

La procédure d'évolution du PLUi engendre la diminution des zones urbaines (zone de centres anciens des bourgs et hameaux historiques et zone d'extensions urbaines des centres anciens et des hameaux) et l'augmentation de la zone à urbaniser ouverte correspondant à 0,28 ha correspondant 0,10% des zones urbaines et à urbaniser et à 0,005% de la surface du PLUi.

Le STECAL à vocation touristique à Brenat sur le secteur de Treydieu est agrandi de 0,30 ha correspondant à 0,009% des zones agricoles.

G. EVOLUTION DES CAPACITÉS D'ACCUEIL

La méthodologie de recensement des capacités d'accueil définie dans le cadre de l'élaboration du PLUi de 2019 a été conservée. Ainsi, toutes les capacités d'accueil nécessitant la réalisation de voiries ou infrastructures font l'objet d'une pondération de 30%. Les autres capacités d'accueil font l'objet d'une pondération pour prendre en compte la rétention foncière. Cette dernière est estimée en fonction du profil des communes :

Extrait rapport de présentation :

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

Les capacités d'accueil du PLUi :

	PLUi en 2023: avant procédure M1			PLUi après procédure M1		
	TOTAL Disponibilités restantes	TOTAL avec déduction infra et rétention	Nombre de logements	Surface disponible TOTAL (ha)	TOTAL avec déduction infra et rétention	Nombre de logements
Saint-Babel	4,5	3,3	45	4,5	3,3	45
Orbeil	4,9	3,4	83	4,9	3,4	83
Aulhat-Flat	4,1	2,9	39	4,1	2,9	45
Brenat	3,1	2,2	27	3,1	2,2	34
Saint-Yvoine	2,3	2,2	17	2,3	2,2	17
TOTAL	18,9	14,0	211	18,9	14,0	224

Selon le rapport de présentation du PLUi approuvé en 2019, le document présente une capacité d'accueil de 13,8 ha net (avec déduction des infrastructures à réaliser et de la rétention).

En 2023, le PLUi dispose d'une capacité d'accueil de 14 ha. L'évolution de disponibilités foncières par rapport à celles présentes dans le rapport de présentation de 2019 correspondent :

- Aux autorisations d'urbanisme accordées depuis 2019 : les parcelles concernées ne sont plus disponibles
- A l'intégration du secteur Les Tourreaux à Orbeil , représentant 1 ha : en 2019, ce secteur faisait l'objet d'un PA accordé et n'a donc pas été décompté comme disponibilité. Aujourd'hui, le PA est devenu caduc, un nouveau PA va être prochainement déposé. Il s'agit donc d'une capacité d'accueil.
- A l'intégration d'un secteur sur Brenat, représentant 0.45 ha : ce secteur n'était pas compté en disponibilité foncière en 2019 puisqu'il était concerné par un périmètre de réciprocité. Depuis 2019, l'exploitation agricole générant ce périmètre de réciprocité n'est plus en activité, générant une capacité d'accueil supplémentaire.

La procédure de modification n°1 du PLUi ne génère pas d'augmentation des zones U et AU. Elle ne génère pas d'augmentation des surfaces disponibles pour l'accueil de nouveaux logements, mais génèrent une augmentation du nombre de logements théorique, grâce à l'ajout ou élargissement de 3 OAP sur des secteurs déjà constructibles :

- Une OAP créée sur Brenat, prévoyant 7 logements groupés minimum
- Une OAP créée sur Les Tourreaux : l'OAP prévoit la réalisation de 15 logements, soit un nombre de logements similaires au PA prévu. Cette OAP n'a donc d'incidence ni sur le nombre de logements, ni sur la surface disponible.
- Une OAP agrandie sur Aulhat-Flat : cette modification ne génère pas d'augmentation de la surface disponible, puisque le secteur était déjà constructible. Toutefois, la création d'une OAP permet d'encadrer la densité en prévoyant 6 logements supplémentaires (l'OAP prévoit 8 logements, dont 2 déjà prévus dans l'OAP définie avant procédure, soit 6 logements supplémentaires).

Afin de compenser l'augmentation du nombre de logements théorique généré par la procédure de modification n°1 du PLUi sur Brenat, l'OAP du secteur 3, plus éloignée du centre-bourg que la nouvelle OAP créée, dispose d'un échancier : son ouverture ne pourra être réalisée que lorsque tous les logements prévus sur le secteur 5 (OAP créée dans le cadre de la procédure de modification) auront fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée.

H. DES PROCÉDURES COMPATIBLES AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

1. LES REGLES GENERALES DE L'URBANISME

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme prévoit que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la réservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

2. CONTEXTE INTERCOMMUNAL : LES DOCUMENTS « CADRES »

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le SRADDET a été adopté le 20 décembre 2019 et approuvé le 10 avril 2020.

Il rassemble de nombreux documents relatifs aux thématiques climat-air-énergie, biodiversité, transports, déchets, numérique. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : SRCE, SRCAE, SRI, SRIT, PRPGD.

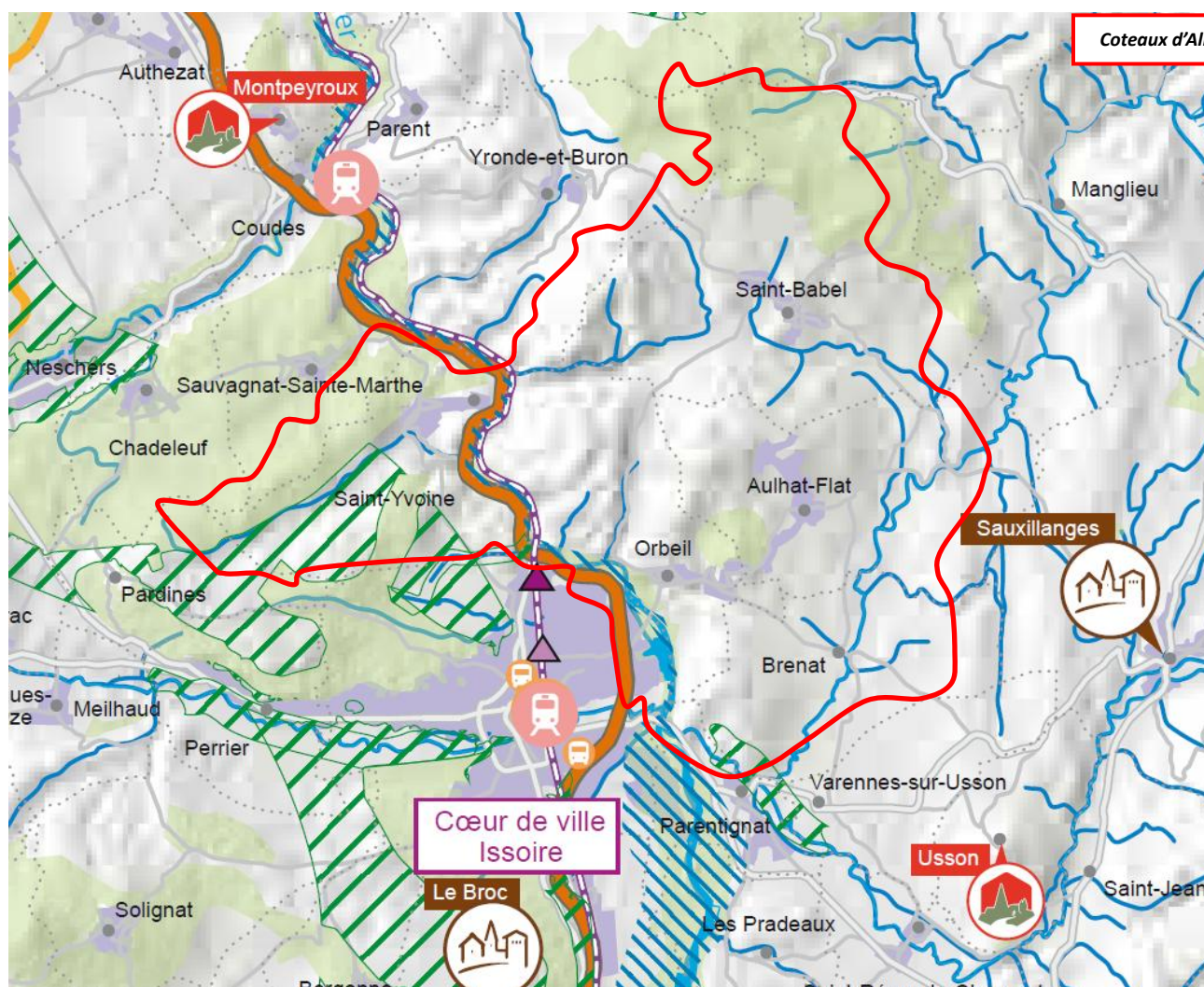
Le SRADDET est opposable au SCoT (ou à un PLU en l'absence de SCoT opposable) suivant un nouveau rapport d'opposabilité de type normativité « adaptée ». C'est ainsi que les objectifs du SRADDET s'imposent aux documents d'urbanisme dans un rapport de prise en compte (une compatibilité avec dérogations possibles de remise en cause des pour un motif d'intérêt général) alors que ces mêmes documents doivent être compatibles avec les règles générales du SRADDET.

Il définit une feuille de route sur 11 thématiques à l'horizon 2030.

Les SCOT, PLUi, PLU doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET et être compatibles avec les règles générales du fascicule.

Les règles qui concernent le territoire des Coteaux d'Allier sont les suivantes :

- **Aménagement du territoire et de la montagne**
- **Climat, air, énergie** : performances énergétique, énergie renouvelable, diminution des GES...
- **Protection et restauration de la biodiversité** : continuités écologiques, réservoirs de biodiversité, corridors écologiques...
- **Prévention et gestion des déchets**
- **Risques naturels**



Règles	Compatibilité de la
Objectif de production de logements et cohérence avec l’armature définie dans les SCoT	La présente procédure concerne une évolution du PLUi et ne permet pas une remise à plat complète du document. La priorité est donc de respecter les orientations définies par le PADD en cohérence avec les objectifs du SCOT. La procédure de modification ne remet pas en cause l’économie générale du PLUi puisqu’il s’agit d’adapter le PLUi suite à quelques années d’application et de prendre en compte une étude de ruissellement notamment sur les secteurs d’accueil de logements.
Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière	
Préservation du foncier agricole et forestier	
Densification et optimisation du foncier économique existant	La procédure de modification du PLUi n’intervient pas sur le foncier économique existant. Un STECAL déjà existant pour permettre l’activité touristique sur un secteur est repris par la procédure de modification du PLUi. Il est complété par une OAP cadrant l’aménagement du secteur en optimisant l’utilisation des bâtiments existants et en préservant la trame verte existante.
Préservation de la ressource en eau	La procédure de modification du PLUi n’intervient pas sur la ressource en eau.
Climat, air, énergie (règles 23 à 34)	Les modifications suivantes ont un impact positif indirect : - Les OAP sont complétées de manière à conditionner l’ouverture de la majorité des secteurs à des opérations d’ensemble facilitant le respect des densités demandées - Les OAP créées demandent la réalisation d’une partie des logements en collectifs - Reprise du règlement des zones AU pour faciliter la densification (règles sur l’implantation des constructions)
Préserver les continuités écologiques	Le PLUi prend déjà en compte la préservation de la trame verte et bleue de son territoire. La procédure de modification n’intervient pas sur cette prise en compte. Une OAP a été créée pour encadrer le développement touristique d’un STECAL. Elle affiche des prescriptions de préservation de la trame verte et bleue bordant son périmètre.
Préservation des réservoirs de biodiversité	
Préservation des corridors écologiques	
Préservation de la trame bleue	
Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité	
Préservation de la biodiversité ordinaire	La procédure de modification du PLUi a pour objectif de prendre en compte l’étude de ruissellement réalisée depuis l’approbation. Toutes les OAP ont été réétudiées en connaissance de cette étude. Les OAP ont donc été revues de manière à limiter au maximum l’imperméabilisation des sols afin d’absorber les eaux de ruissellement. Les prescriptions concernant les orientations des bâtiments ont été modifiées en conséquence.
Réduire la vulnérabilité aux risques	

Le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe pour un grand bassin hydrographique les orientations fondamentales d’une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l’intérêt général et dans le respect des principes de la loi sur l’eau du 3 janvier 1992. Les orientations fondamentales du SDAGE et leurs dispositions sont opposables aux décisions administratives dans le domaine de l’eau et à certains documents tels que les plans locaux d’urbanisme.

Conformément aux dispositions de l’article L.131-4 à 8 du code de l’urbanisme, le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal des Coteaux d’Allier doit être compatible avec les orientations du SDAGE du bassin Loire-Bretagne approuvé le 4 novembre 2015.

Les 14 grandes orientations fondamentales retenues par le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027

Orientations du SDAGE Loire Bretagne	Modification du PLUi
1. Repenser les aménagements des cours d'eau.	La modification du PLUi : - Prend en compte l'étude de ruissellement notamment sur les secteurs concernés par des OAP afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de faciliter l'infiltration des eaux de ruissellement, - Prend en compte la possibilité de raccordement à l'eau potable dans la liste des changements de destination possibles.
2. Réduire la pollution des nitrates.	
3. Réduire la pollution organique et bactériologique.	
4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides.	
5. Maîtriser et réduire la pollution due aux substances dangereuses.	
6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau.	
7. Maîtriser les prélèvements d'eau.	
8. Préserver les zones humides.	
9. Préserver la biodiversité aquatique.	
10. Préserver le littoral.	
11. Préserver les têtes de bassins.	
12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la confiance des territoires et des politiques publiques.	
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers.	
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.	

Le SAGE Allier Aval

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de la ressource en eau et des milieux aquatiques. Les documents d'urbanisme doivent eux, être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.

Le territoire des Coteaux d'Allier est couvert par le SAGE Allier aval, approuvé en juillet 2015.

Le SAGE détermine les règles suivantes :

- Limiter et encadrer les nouveaux plans d'eau,
- Encadrer les plans d'eau existants,
- Encadrer les nouveaux ouvrages, travaux et aménagements dans l'espace de mobilité optimal de l'Allier.

Le SAGE Allier Aval s'organise autour des enjeux suivants :

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

Compatibilité de la modification du PLUi :

Voir justification apportée pour la compatibilité avec le SDAGE.

Le SCOT du Pays d'Issoire

Source : www.capissoire.fr

Le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo Pays d'Issoire approuvé en mars 2018, développe des objectifs et orientations en rapport avec la protection de l'environnement au sens large.

Le PLUi des Coteaux d'Allier approuvé en décembre 2019 est compatible avec le SCOT du Pays d'Issoire.

L'ambition du SCOT est d'étayer un projet de développement sur les bases suivantes :

- Limiter l'étalement urbain et l'effet villages dorts, tout en continuant d'accueillir des typologies urbaines adaptées et acceptables.
- Développer des activités ancrées dans les atouts du territoire : atouts paysagers, industriels, artisanaux, agricoles.
- Mailler le territoire par les réseaux et services pour davantage d'équité sociale et spatiale.

Cette ambition se traduit au travers des 4 axes du PADD (projet d'aménagement et de développement durables) et du DOO (document d'orientation et d'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 déplacements et urbanisme,
- Développer une attractivité économique maîtrisée et équilibrée.

Les objectifs à l'horizon 2035 sont :

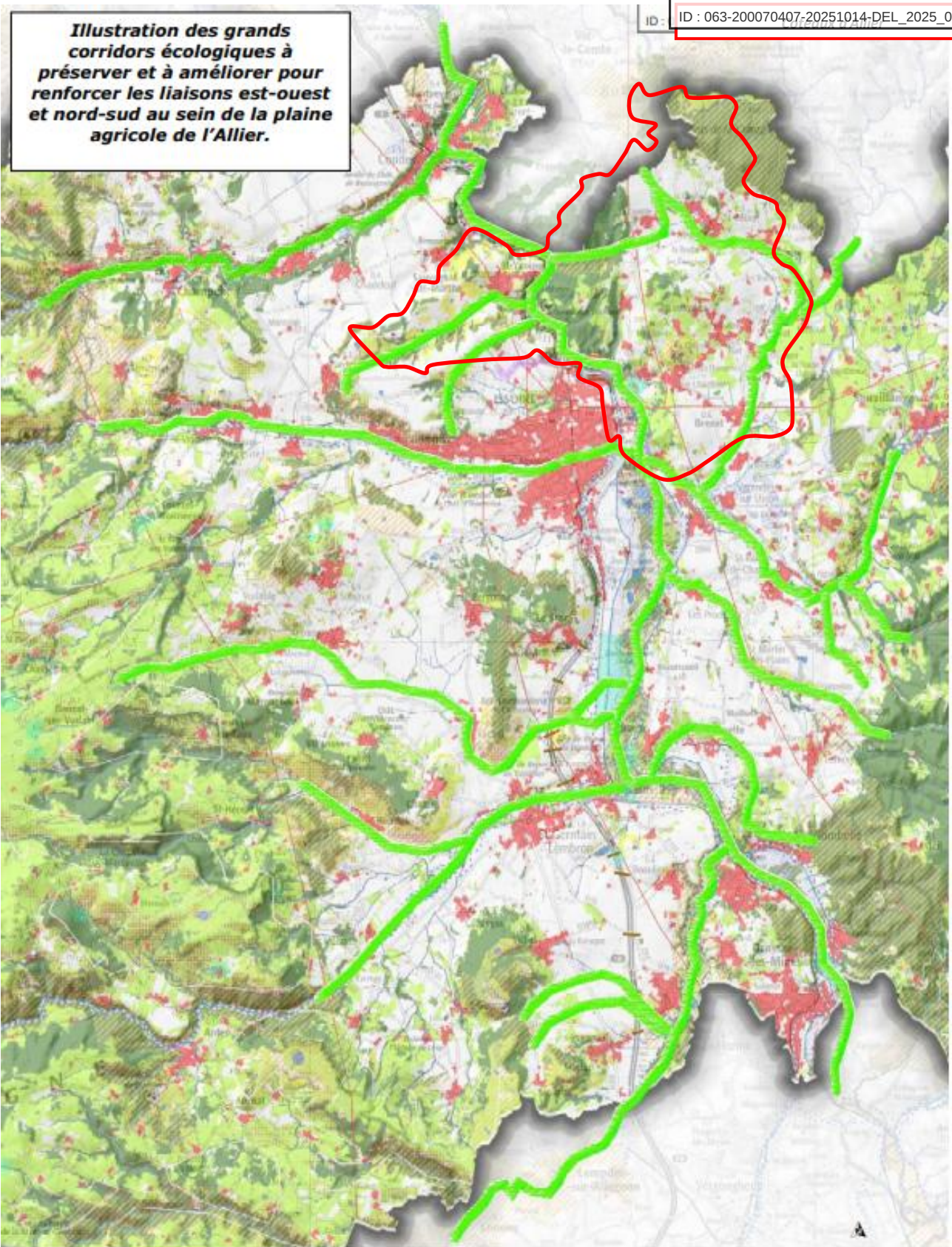
- 68 500 habitants (56 851 en 2019),
- 1 % de croissance annuelle moyenne,
- 471,2 nouveaux logements à créer par an,
- 27 sites commerciaux,
- 86 ha de foncier économique à aménager.

Objectifs	Compatibilité
Axe1 : Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil	
Renforcer l'armature territoriale	
Rappel : Orbeil est repéré en pôle urbain, les autres communes sont qualifiées de communes périurbaines	
Un accueil privilégié des populations nouvelles sur les polarités les mieux équipées	La procédure de modification du PLUi porte sur des adaptations pour permettre l'atteinte des objectifs du PADD mais ne remet pas en cause l'économie générale du document.
Conforter l'offre d'équipements et de services	Non concerné
Améliorer l'accès aux communications numériques	
Une production de logements adaptée aux objectifs démographiques et aux besoins de la population	
Réinvestir les logements vacants	Non concerné
Assurer les parcours résidentiels	Les quelques OAP créées par la procédure de modification du PLUi intègrent des objectifs de diversification des typologies de logements afin de répondre à différents besoins de la population
Développer un urbanisme des courtes distances	Les quelques OAP créées se situent à proximité directe des centres-bourgs.
Axe 2 : Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique	
Développer un urbanisme plus frugal	
Donner la priorité au réinvestissement urbain	Non concerné
Limiter l'étalement urbain/villageois	La reprise des OAP permet de prioriser la réalisation des secteurs d'OAP au plus proche des centres-bourgs en priorité.
Limiter la consommation foncière	Les quelques OAP créées se situent au sein de l'enveloppe urbaine.
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	
Avoir un état des lieux précis des dynamiques de l'activité agricole	Lors de l'étude de la modification du PLUi, des rencontres agricoles ont eu lieu avec chaque commune afin de mettre à jour le diagnostic agricole, de prendre en compte les activités agricoles, leurs projets, les bâtiments utilisés. Ce travail a notamment permis la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole.
Préserver le foncier et les activités agricoles	
Accompagner le développement des activités agricoles	
Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution	
	Non concerné
Valoriser et préserver la biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire	
Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte	Non concerné
Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame bleue	
Préserver des liaisons entre les réservoirs de biodiversité à travers le maintien des fonctionnalités des sous-trames	

Affirmer les grands corridors écologiques linéaires permettant de renforcer les liaisons est-ouest et nord-sud au sein de la plaine agricole de l'Allier	
Prendre en compte à l'échelle locale les enjeux identifiés par le SCoT	
Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances et limiter leurs effets	
Assurer la prévention des risques naturels, industriels et technologiques	La procédure de modification du PLUi prend en compte l'étude de ruissellement réalisée depuis l'approbation. Dans les OAP, des prescriptions de limitation de l'imperméabilisation du sol sont intégrées afin de favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement. Les prescriptions concernant le sens des constructions ont également été réétudiées pour ne pas augmenter le risque.
Prendre en compte la présence de sites BASIAS, BASOL et d'activités classées	
Minimiser les autres nuisances connues et leurs effets	
Anticiper sur la production et les modes de gestion des déchets	
Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau	
Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau	Non concerné
Poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau	
Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère tout en prenant en compte les enjeux de développement durable	
	Non concerné
Le grand paysage et les éléments qui participent à sa valorisation	
Assurer la lisibilité des éléments structurants et identifiants du paysage	Non concerné
Veiller à l'intégration paysagère des constructions et enveloppes bâties dans le Grand Paysage	Certaines OAP ont été complétés avec la mise en place de haie en limite facilitant l'intégration paysagère des secteurs de développement urbain.
Sauvegarder, restaurer et mettre en valeur le capital naturel, rural et le patrimoine	Une OAP a été mise en place sur un STECAL destiné au développement d'une activité touristique afin de favoriser la mise en valeur du patrimoine bâti existant sur ce site.
L'articulation ville/espaces agri-naturels	
Organiser les transitions entre espaces urbanisés et espaces agri naturels, dans un objectif de qualité paysagère	Certaines OAP ont été complétés avec la mise en place de haie en limite facilitant l'intégration paysagère des secteurs de développement urbain.
L'évolution du tissu urbain et sa prise en compte du patrimoine et du changement climatique	
Mieux encadrer les aménagements à vocation économique	Non concerné
Valoriser le patrimoine existant et les centres-bourgs tout en intégrant les nouveaux enjeux énergétiques et de limitation de l'étalement urbain	
Eviter la banalisation et les aménagements potentiellement impactant	
Intégrer la trame verte et bleue en ville et anticiper le changement climatique	
Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables	
	Dans la procédure de modification du PLUi, le règlement a été complété afin de mieux prendre en compte les installations de production d'énergie renouvelable.
Faciliter l'émergence des projets touristiques d'échelle SCOT	
	Un STECAL pour permettre le développement d'une activité touristique a été réétudié pour encadrer et permettre la réalisation d'un projet.
Axe 3 : Articuler déplacements et urbanisme	
Diminuer les distances parcourues	
Limitier la dépendance à l'agglomération clermontoise	Non concerné
Renforcer les pôles de la communauté d'agglomération	
Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance	
Favoriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs	Non concerné

Implanter les principaux pôles générateurs de déplacements à proximité des gares		ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-D
Renforcer l'irrigation de la communauté d'agglomération par les transports collectifs		
Développer le covoiturage		
Développer l'autopartage		
Conditionner la réalisation d'infrastructures routières au respect de critères de développement durable		
Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts		
Faciliter l'usage de la marche à pied et du vélo	Non concerné	
Relancer le fret ferroviaire		
	Non concerné	
Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens		
Développer le télétravail	Non concerné	
Limiter les besoins de déplacements	Les quelques nouveaux secteurs d'OAP se situe en lien directe avec les centre-bourgs.	
Communiquer et favoriser les changements de comportement		
Créer une centrale de mobilité	Non concerné	
Axe 4 : Mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé		
Définir et développer une organisation commerciale et artisanale pour conforter l'économie du territoire et limiter les déplacements internes		
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		
Renforcer le rôle central du cœur d'Issoire en termes de rayonnement commercial		
Favoriser le développement économique en adéquation avec les spécificités du territoire		
Organiser et développer l'offre foncière pour l'économie	Non concerné	
Proposer des aménagements qualitatifs au sein des zones d'activités		
Encadrer l'ouverture de nouvelles carrières		

Illustration des grands corridors écologiques à préserver et à améliorer pour renforcer les liaisons est-ouest et nord-sud au sein de la plaine agricole de l'Allier.



I. CONCLUSIONS

La modification n°1 du PLUi des Coteaux de l'Allier a été prescrite afin de permettre plusieurs adaptations :

- Pour corriger des incohérences entre la traduction réglementaire de l'étude de risque de ruissellement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. En effet, certaines dispositions des OAP notamment sont contraires aux axes de ruissellement identifiés, nécessitant la reprise de certaines OAP concernant les orientations de faîtage et les accès ;
- Pour reprendre certaines OAP afin de faciliter leur réalisation et de prendre en compte certains couloirs de ruissellement ;
- Pour apporter quelques précisions, clarification et adaptations au règlement, notamment sur les annexes, les hauteurs et les règles d'implantation, sur l'aspect extérieur des constructions et sur les conditions d'aménagement des secteurs d'OAP ;
- Pour encadrer les projets d'énergies renouvelables en zones A et N ;
- Pour adapter le règlement de la zone ALA, sur Treydieu, en fonction de l'évolution du projet touristique
- Pour mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination et préciser les destinations possibles ;
- Pour mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- Pour créer des orientations d'aménagement et de programmation :
 - o sur les parcelles E 884, E885 et E886 situées à Brenat suite à la suppression du périmètre de réciprocité
 - o sur le site de Treydieu afin de prendre en compte un projet touristique à Brenat
 - o sur le site de Toureaux à Orbeil pour prendre en compte l'évolution d'un projet sur un tènement de taille conséquente
 - o Sur Aulhat pour agrandir le périmètre d'une OAP
- Pour mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Pour cela, la modification n°1 du PLUi porte sur l'adaptation de plusieurs pièces du PLUi :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement intégrant la liste des changements de destination et la liste des emplacements réservés
- Le plan de zonage

Ces modifications s'inscrivent en compatibilité avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Elles ne génèrent pas d'augmentation des zones U et AU mais génèrent une légère augmentation d'un STECAL sur Treydieu (Brenat). Une OAP permet d'encadrer l'aménagement de ce site et de prendre en compte la proximité d'un cours d'eau.

Elles ne remettent pas en cause les objectifs de développement et notamment les capacités d'accueil du PLUi actuel, qui subissent une évolution négligeable.

Ces modifications ne remettent pas en cause la préservation des enjeux environnementaux identifiés par le SRADDET, le SCOT et le PLUi actuel. Elles ne portent pas atteintes aux enjeux écologiques et environnementaux.

J. ANNEXE : AUTO-EVALUATION

Il s'agit de l'auto-évaluation transmise à la MRAE dans le cadre de l'examen au cas par cas.

1. CADRE JURIDIQUE

1.1. DEFINITIONS

Une **préévaluation environnementale** détermine si un projet de PLU(i) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement (évaluation d'une probabilité = risque dans le cadre du principe de précaution). Une **évaluation environnementale** doit être alors effectuée dès lors qu'un projet de PLU(i) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

Une **évaluation environnementale** décrit et évalue les incidences notables probables d'un projet de PLU(i) puis définit des mesures ERC pour y remédier.

Une **auto-évaluation** expose une **préévaluation** dans l'annexe 3 du dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour avis conforme, dossier d'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) puis transmis à l'autorité environnementale comme le disposent les articles R104-33, R104-34 et R104-35 du Code de l'urbanisme (CU) et l'*Arrêté du 26 avril 2022 fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme*. Dans cette **auto-évaluation** y seront détaillées les « raisons pour lesquelles son projet [PLU(i) de la commune ou de l'intercommunalité] ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale » (R104-34 CU). Un tel exposé est « proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée » (R104-34 CU).

fixant le contenu du formulaire de demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale pour un document d'urbanisme ou une unité touristique nouvelle dans le cadre de l'examen au cas par cas défini aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme

1.2. NOUVEAU REGIME D'EVALUATION ISSU DU DECRET DU 13 OCTOBRE 2021

Pour résumer d'un point de vue décisionnel le décret du 13 octobre 2021, une évolution de PLU(i) peut désormais être soumise à une évaluation environnementale (EE) suivant quatre types de dispositif : le premier de manière automatique (EE automatique) ; les trois autres dans le cadre d'un examen au cas par cas réalisé soit par l'autorité environnementale (cas par cas « de droit commun ») soit par la personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) qui est appelé examen au cas par cas *ad hoc*. Contrairement à l'examen au cas par cas « de droit commun », l'examen au cas par cas *ad hoc* n'est donc pas réalisé par l'autorité environnementale (MRAE).

L'examen au cas par cas *ad hoc* peut conduire à deux possibles dispositifs d'EE. La personne publique responsable (la commune ou l'intercommunalité) peut tout d'abord estimer que le projet d'évolution de PLU(i) est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement – risque évaluée par une préévaluation environnementale implicite ou explicite – donc décider de réaliser une évaluation environnementale de manière volontaire (EE au cas par cas volontaire). A contrario, si à l'issue d'une préévaluation environnementale elle estime que le projet d'évolution de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement elle transmet à l'autorité environnementale sa décision sous la forme d'un dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour avis conforme. Ce dossier inclura une préévaluation environnementale explicite et construite dénommée **auto-évaluation** présentée en annexe 3 du dossier. L'autorité environnementale rendra un avis conforme soit favorable soit non favorable à ce dossier. Si l'avis est non favorable, il y a donc nécessité de réaliser une évaluation environnementale (EE au cas par cas par avis conforme).



1.3. MODIFICATION DE PLU(i)

Dans le cas d'une modification de PLU(i), la soumission à EE peut relever de trois dispositifs : automatique, au cas par cas volontaire ou au cas par cas par avis conforme.

Le dispositif d'EE qui s'impose relève d'un processus décisionnel suivant l'ordonnancement de critères d'importance décroissante établis par l'article R104-12 CU, processus restitué ci-dessous sous la forme d'un logigramme.

Modification (R.104-12 CU)

Une modification est requise, art. L.153-36 pour :
- modifier le règlement (graphique ou écrit)
- modifier les OAP
- modifier le programme d'orientations et d'actions

En cas de **modification à objet unique** : réduire la surface d'une ZU ou ZAU, ou rectifier une erreur matérielle, les dispositions du présent article ne sont **pas applicables**.

Critère n°1 :
Natura 2000

La commune contribue-t-elle à Natura 2000 ou le périmètre de la commune est-il proche de sites Natura 2000 ?

Non

Oui

Le projet de modification est non susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000

Le projet de modification est-il susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ?

Réalisation d'une **préévaluation Natura 2000*** qui conclut :

Non

Critère n°2 : modification simplifiée pour mise en compatibilité emportant les mêmes effets qu'une révision

Oui

La mise en compatibilité du PLU(i) avec un document d'urbanisme supérieur au titre des art. L.131-7 et L.131-8 emporte-telle les mêmes effets qu'une révision ?

Non

Critère n°3 : autres modifications

Le projet de modification est-il susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ?

Réalisation d'une **préévaluation environnementale** qui conclut :

Non

Dossier d'examen au cas par cas « ad hoc » pour avis conforme

MRAe
Délai de 2 mois

Avis **express** :
nécessité de réaliser EE

Avis **express** : absence de nécessité de réaliser EE

Avis **tacite**

Dispense d'EE (R.104-33)

Dispositif d'évaluation environnementale (EE)

EE automatique
comportant une **évaluation Natura 2000** qui pronostique les incidences Natura 2000 de la modification et défini des mesures ERC

* La **préévaluation** détermine si la modification est susceptible d'affecter un site Natura 2000 de manière significative eu égard aux objectifs de conservation du site définis dans son **document d'objectifs** (guide de conseils méthodologiques de l'article 6, § 3 et 4, directive « Habitats » 92/43/CEE). Même pour un projet de modification mineur, il s'agira par conséquent de le vérifier.

EE automatique

Il s'agit d'un cas très limitatif car ce critère vise que les cas où, après que le préfet informe la commune ou l'EPCI de la nécessité de mettre en compatibilité le PLU(i) avec un document supérieur, la commune ou l'EPCI accepte de réaliser la Mise En Compatibilité (MEC), et applique alors la procédure de modification simplifiée, quand bien même la MEC supposerait des évolutions entrant dans le champ de principe de la révision.
Afin de ne pas imposer une procédure trop lourde pour les fréquentes MEC avec les documents supérieurs, le législateur a prévu que l'évolution est réalisée selon le modèle de la modification simplifiée, procédure plus allégée qu'une révision.

EE volontaire (R.104-33)

EE par avis conforme de la MRAe (R.104-33)

Avis de la MRAe sur la qualité de l'EE.
Délai de 3 mois

Décret non applicable aux procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue au terme d'un examen au cas par cas (article R104-28) avant le 16 octobre 2021 (Date d'entrée en vigueur du décret, art 26). Ces procédures restent régies par les dispositions antérieurement applicables. *Exception pour les procédures d'élaboration et de révision de PLU(i).*

La modification du PLU, lorsqu'elle est soumise à EE, doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (L.103-2)

préévaluation, la décision de soumettre ou non à EE, est prise par l'organe délibérant de l'EPCI, le conseil de territoire ou le conseil municipal. Cette décision doit être motivée et respecter des formalités de publicité.

2. PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLUi DES COTEAUX D'ALLIER

2.1. OBJECTIFS ET OBJETS DE CHANGEMENT DU PROJET DE MODIFICATION

Le PLUi des Coteaux d'Allier date de 2019. Après plusieurs années d'application, le document nécessite des adaptations :

- par rapport à la prise en compte d'une étude de risque de ruissellement ayant permis la réalisation d'une cartographie d'aléa de ruissellement. En effet, certaines dispositions des OAP notamment sont contraires aux axes de ruissellement identifiés, nécessitant la reprise de certaines OAP concernant les orientations de façage et les accès ;
- pour clarifier la règle relative aux annexes en zones A et N ;
- pour mettre à jour la liste des bâtiments situés en zone A ou N et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- pour mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole ;
- pour créer des orientations d'aménagement et de programmation ;
- pour mettre à jour la liste des emplacements réservés.

Le projet de modification n°1 du PLU s'inscrit dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

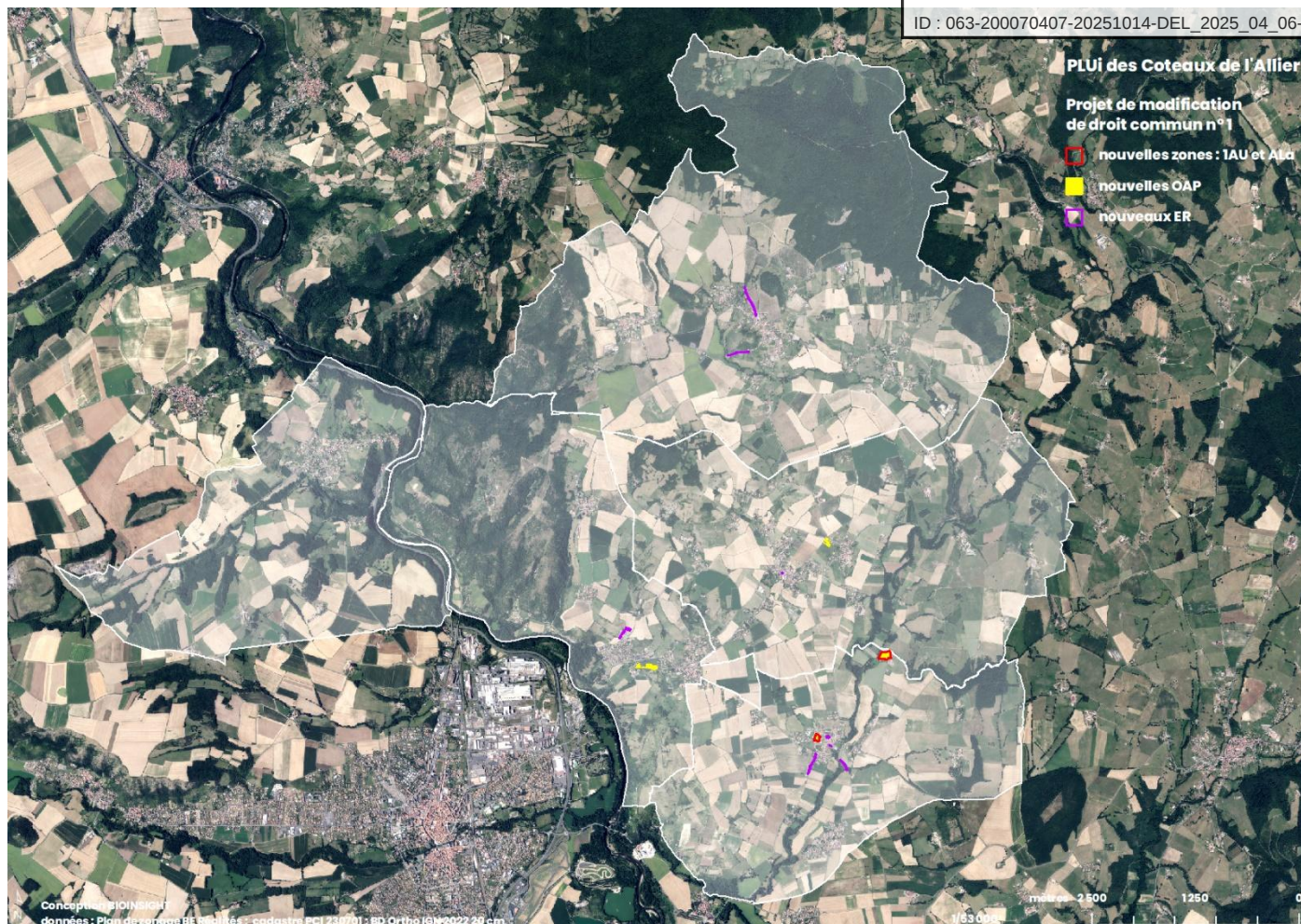
Pour cela, la modification n°1 du PLUi porte sur l'adaptation de plusieurs pièces du PLUi :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement intégrant la liste des changements de destination et la liste des emplacements réservés
- Le plan de zonage

Plus précisément, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier (voir annexes 1 et 2 du dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour plus de détails) porte sur 13 objets de changement :

- création d'une zone 1AU à Brenat aux dépens d'une zone UD actuelle du PLUi approuvé le 12 décembre 2019 ;
- agrandissement d'une zone ALa à Brenat aux dépens d'une zone A pour prendre en compte un projet touristique;
- suppression d'une zone 1AU à Aulhat-Flat au profit d'une zone UG et agrandissement de l'OAP déjà existante;
- création de trois secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation(OAP) à Brenat (Treydieu et zone 1AU créée) et à Orbeil (pour prendre en compte l'évolution d'un projet sur un tènement de taille conséquente);
- modification de règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- création de huit nouveaux Emplacements Réservés (ER) à Aulhat-Flat, Brenat et Orbeil ;
- agrandissement d'un ER à Orbeil ;
- suppression de neuf ER à Brenat, Orbeil et Saint-Yvoine ;
- mise à jour de la liste des bâtiments situés en zones agricoles et naturelles et pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- modification du règlement pour adapter certaines règles suite aux premières années d'application du PLUi ;
- modification les règles relatives à l'aménagement des secteurs soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- mise à jour les périmètres de réciprocité liés aux bâtiments agricoles.

En matière d'investigation de terrain, dans le cadre de l'auto-évaluation, seuls les quatre types d'objets de changement : création de zone 1AU dans une zone UD, agrandissement de zone ALa, création d'OAP et création d'ER, sont concernés puisque pour les autres objets de changement de par leur nature et ampleur, les investigations de terrain ne sont pas nécessaires (modification d'OAP), ou bien ces objets ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement (par exemple la suppression d'une zone 1AU).



2.2. INVESTIGATIONS DE TERRAIN, ANALYSE A L'AGENCE ET PROPOSITIONS DE CORRECTION

En préparation des investigations de terrain dans les communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil et Saint-Yvoine sept planches de terrain A4 du 1/1 000 au 1/500 ont été conçues et imprimées sur fond de BD Ortho IGN 2022 (PVA été 2022) de résolution spatiale à forte définition de 20 cm (un pixel à l'écran correspondant à 20 cm sur le terrain).

Ces planches présentent en outre de nombreuses informations dont :

- périmètre des changement/évolution avec indication du type de changement/évolution ;
- limites de parcelles avec numéro et section ;
- limites des zones du PLUi approuvé le 12 décembre 2019 ;
- noms de la commune et du lieu-dit ;
- zones humides des inventaires du Sage Allier Aval, cours d'eau police de l'Eau de la DDT 63.

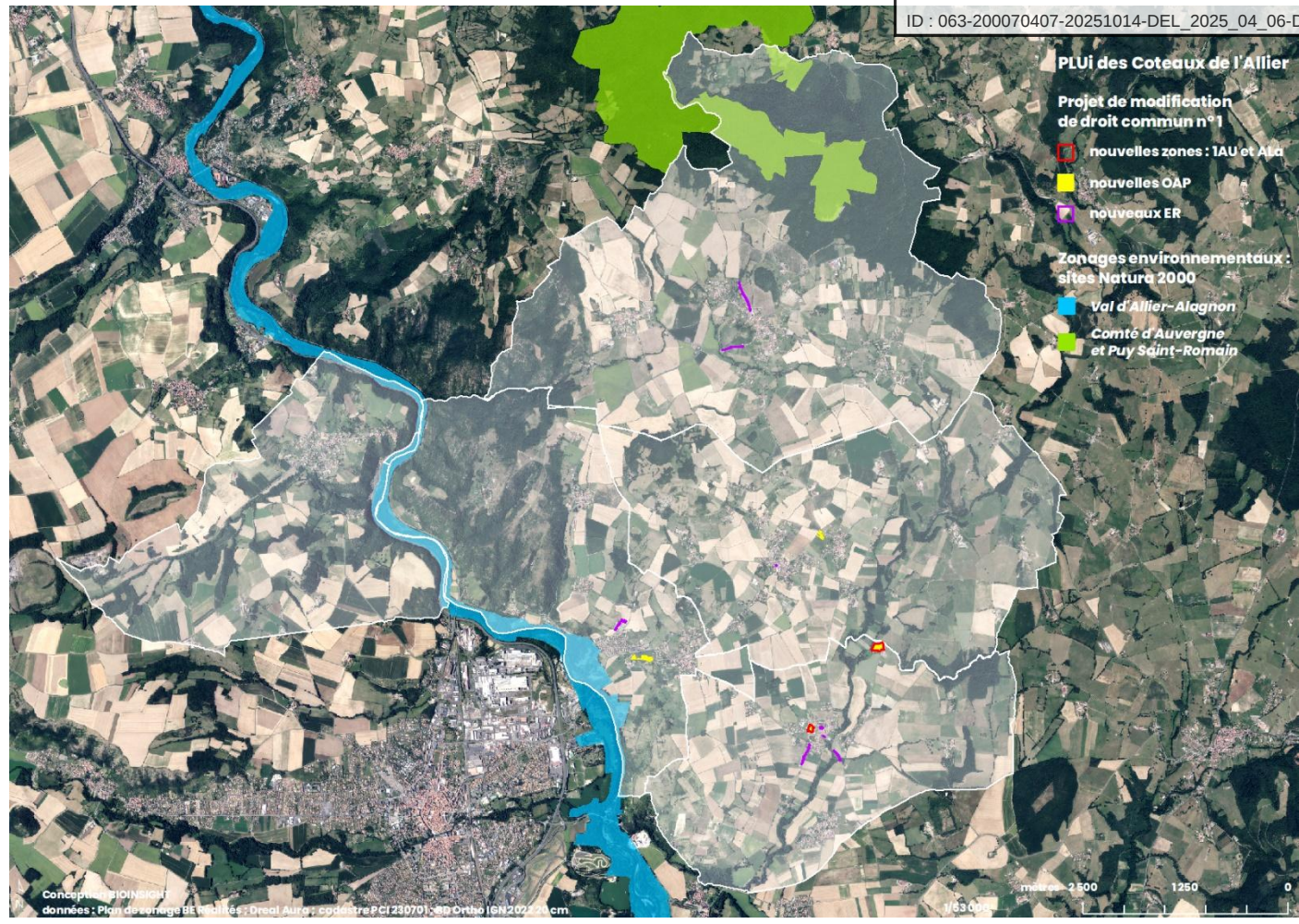
Ces investigations de terrain ont été réalisées le mardi 28 novembre 2023 en venant en train (Issoire) puis en se déplaçant à VTT à assistance électrique (Moustache bikes Trail 11) jusqu'aux quatre communes. Elles ont conduit à 330 photos haute résolution (Nikon D5100 et objectif Nikon 18-300 mm 5.6).

Pour des localisations très précises est utilisée l'application mobile cartographique *Iphigénie* de l'IGN exploitant les mêmes fonds BD Ortho et Scan 25 IGN des planches de terrain.

Ces investigations ont été suivies à l'agence par des analyses cartographiques sous système d'information géographique (Sig).

Il faut noter qu'à l'issue de ces investigations et analyses, des corrections du premier projet de modification de droit commun n° 1 ont été formulées et acceptées pour les seuls quatre types d'objets de changement : création de zone 1AU dans une zone UD, agrandissement de zone ALa, création d'OAP et création d'ER.

Modification n°1 du PLUi des Coteaux d'Allier



1. DEROULE ANALYTIQUE DE L'AUTO-EVALUATION

L'auto-évaluation d'une évolution de PLU(i) doit exposer « les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale » (R104-34 CU).

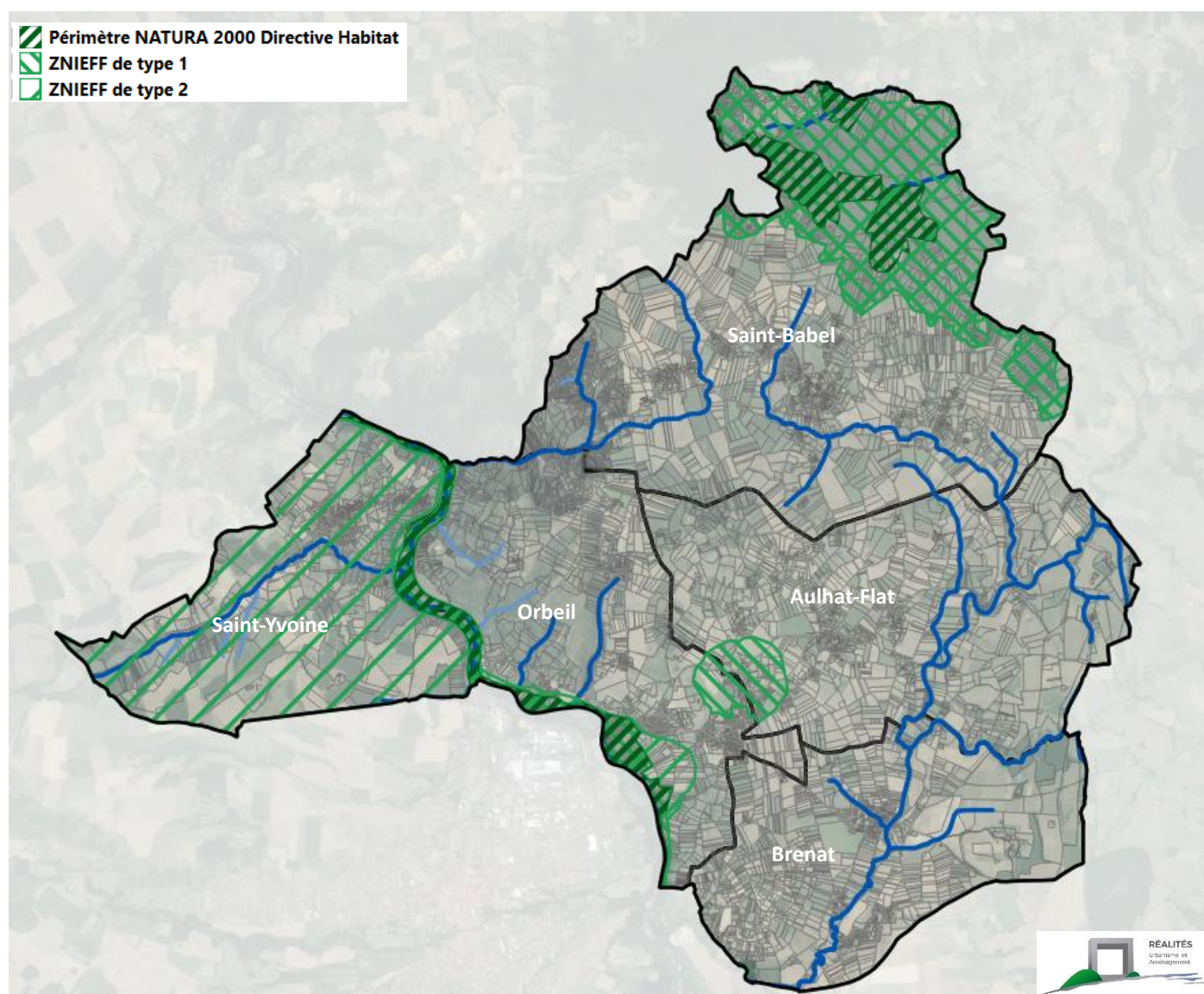
Le déroulé analytique d'une auto-évaluation d'une modification de PLU(i) doit donc tout d'abord reprendre le processus décisionnel de détermination du dispositif d'évaluation environnementale (EE) auquel est soumis un tel projet, cela jusqu'à l'étape du dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour avis conforme (logigramme), pour bien démontrer que ce projet ne doit déjà pas être soumis au dispositif d'évaluation environnementale automatique (EE automatique) ou au dispositif d'évaluation environnementale au cas par cas volontaire (EE au cas par cas volontaire) dans les premières étapes (logigramme). Ce processus décisionnel suit l'ordonnancement de critères d'importance décroissante établis par l'article R104-12 CU (logigramme).

Ensuite, une préévaluation environnementale d'une modification de PLU(i) doit être menée pour exposer « les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ».

1.1. CRITERE N° 1 : NATURA 2000

Le processus décisionnel du logigramme doit tout d'abord appliquer le critère n° 1 (R104-12 CU) concernant Natura 2000.

Le PLUi des Coteaux de l'Allier contribue à deux sites Natura 2000 (deux sites de la directive dite *Habitats*) : *Val d'Allier-Alagnon* et *Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain*.



En revanche, plus précisément, ce n'est pas le cas d'Aulhat-Flat ni de Brenat dont les objets de changement sont de plus éloignés au minimum de 2,4 km du périmètre du site Natura 2000 le plus proche : *Val d'Allier-Alagnon*.

S'agissant des communes d'Orbeil et de Saint-Babel qui contribuent chacune à un site Natura

Alagnon et Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain :

- les objets de changement d'Orbeil (création d'un ER et d'une OAP dans une zone UG actuelle) sont éloignés au minimum de 0,33 km du périmètre du site Natura 2000 le plus proche : *Val d'Allier-Alagnon*,
- les objets de changement de Saint-Babel (création de deux ER) sont éloignés au minimum de 1,225 km du site Natura 2000 le plus proche : *Comté d'Auvergne et Puy Saint-Romain*.

Compte tenu des caractéristiques des sites et des objets de changement : (1) des sites Natura 2000 de type zone spéciale de conservation (ZSC) de la directive *Habitats*, c'est-à-dire des sites bien circonscrits : site alluvial et site ouvert/humide/forestier (contrairement à un site ZPS de la directive *Oiseaux*) ; (2) des objectifs de conservation de ces sites ; (3) du type d'objets de changement, notamment des plus proches de ces sites Natura 2000 ; (4) de la distance des objets de changement à ces sites Natura 2000, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier ne permet pas « la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 » (R104-12 CU).

Le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier ne satisfaisant pas le critère n° 1, il n'est donc pas soumis au dispositif d'évaluation environnementale automatique (EE automatique).

Il convient de passer au critère n° 2.

1.2. CRITERE N° 2 : MODIFICATION SIMPLIFIEE POUR MISE EN COMPATIBILITE

Parce que le critère n° 2 du logigramme relève de la modification simplifiée pour mise en compatibilité prévue aux articles L131-7 et L131-8 CU, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, critère que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier ne satisfait pas, il convient de passer au critère n° 3.

1.3. CRITERE N° 3 : AUTRES MODIFICATIONS : PREEVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A. Principe

L'application du critère 3 conduit à répondre à la question des R104-12 et R104-34 CU : le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier est-il susceptible « d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/CE » ?

Cette probabilité ne peut être évaluée que par une préévaluation environnementale.

Il faut rappeler que si la préévaluation environnementale détermine que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier est non susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable (l'intercommunalité) transmet un dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour avis conforme à l'autorité environnementale (MRAe) en y joignant son annexe 3 (auto-évaluation) que constitue cette présente étude.

Dans ce cas, le dispositif d'évaluation environnementale volontaire (EE au cas par cas volontaire) n'est donc pas mis en œuvre alors que le dispositif d'évaluation environnementale par avis conforme (EE au cas par cas par avis conforme) sera mis en œuvre à la seule condition qu'un avis conforme non favorable soit émis par l'autorité environnementale (MRAE) à l'égard de ce dossier d'examen au cas par cas *ad hoc*.

B. Méthode

La préévaluation environnementale détermine la probabilité ou le risque que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier ait des incidences notables sur l'environnement au regard des **critères** de l'annexe II de la directive 2001/42/CE dite *Plans et Programmes*.

Ce sont les critères de l'alinéa 1. de l'annexe II de la directive *Plans et Programmes* concernant les « caractéristiques des plans et programmes », c'est-à-dire du projet de PLU(i), puis les critères de l'alinéa 2. de l'annexe II de la directive *Plans et Programmes* relevant des « caractéristiques des incidences et de la zone susceptible d'être touchée », c'est-à-dire des incidences notables sur l'environnement tenant en compte des caractéristiques de la zone, du secteur, de la commune ou de l'intercommunalité.

En effet, un projet est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement que s'il présente tout d'abord des capacités intrinsèques à transformer de façon substantielle ou irréversible des facteurs ou thèmes environnementaux tels que la faune, la flore, l'eau..., facteurs ou thèmes listés par le point (f) de l'annexe I de la directive *Plans et Programmes*. On parle dans ce cas d'effets notables sur l'environnement indépendamment de la zone, du secteur, de la commune ou de l'intercommunalité.

La préévaluation environnementale d'un projet de PLU(i) va donc tout d'abord évaluer la probabilité ou le risque que les changements qu'il entraîne aient des effets notables sur des facteurs ou thèmes environnementaux pour ensuite évaluer la

probabilité ou le risque que ces changements aient des incidences notables sur l'environnementaux à risque retenus) compte tenu des caractéristiques de la zone, du secteur, de la commune ou de l'intercommunalité.



C. Consommation de surfaces agricoles et naturelles

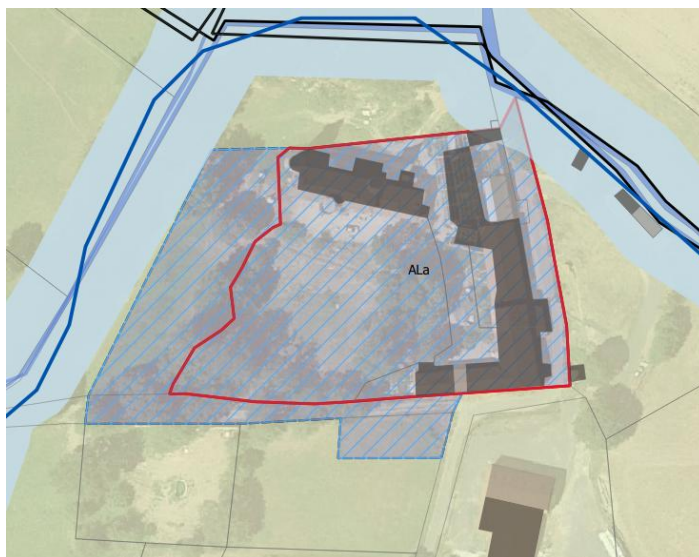
Le projet de modification porte sur plusieurs objets susceptibles d'engendrer une consommation d'espaces agricoles et naturels :

- Agrandissement d'un STECAL (zone ALA) à Treydiou (Brenat)

L'agrandissement de la zone ALA génère une consommation d'espaces agricoles et naturels :

- Au Sud, pour environ 430 m², espace nécessaire pour la réalisation de son espace de stationnement clientèle
- A l'Ouest, pour environ 2060 m², nécessaire à la réalisation de son projet touristique,
- Au Nord, pour environ 120 m², nécessaire pour permettre, sur une partie, quelques places de stationnement.

Au total l'extension du STECAL génère une consommation d'espaces agricoles et naturels de l'ordre de 2 620 m².



Périmètre de l'ancienne zone ALA / Projet de zonage

La parcelle Sud est déclarée à la PAC en 2020 (prairie permanente).

L'agrandissement Ouest se situe au sein de la propriété du porteur de projet. Il constitue néanmoins un espace aujourd'hui naturel, entre le cours d'eau et les bâtiments.

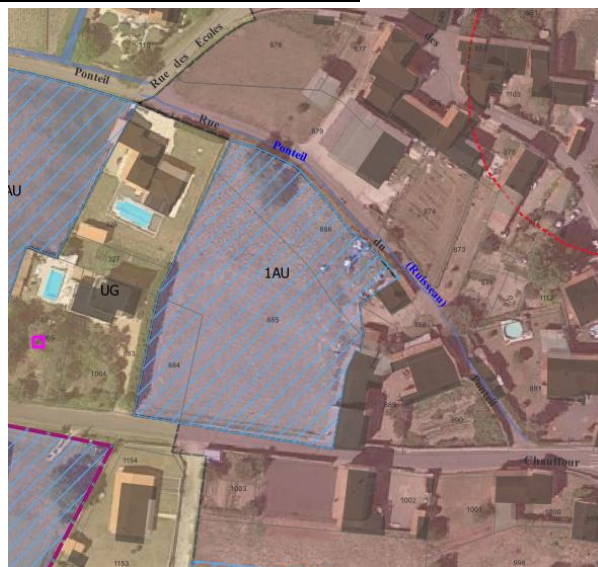
Cependant, cet agrandissement est nécessaire pour soutenir le développement touristique du territoire.

Ce projet génère une augmentation très modérée de la consommation d'espaces agricoles et naturels, puisque cela représente 0.004% des zones N, A et Ap.

- Création d'une Zone 1AU sur un secteur déjà classé en zone U, sur Brenat (Champ Pointu)

La création d'une zone 1AU sur un secteur déjà classé en zone urbaine ne génère pas de consommation d'espaces agricoles et naturels.

Cette adaptation est justifiée par l'arrêt de l'activité agricole qui étaient situés dans les bâtiments limitrophes à l'Est du site. Néanmoins, cette parcelle est actuellement en zone urbaine et est constructible puisque l'arrêt de l'exploitation agricole annule le périmètre de réciprocité.



La modification a pour but d'encadrer un secteur de taille importante (0.4 ha) afin de disposer d'une densité et d'une forme urbaine cohérente avec la proximité du centre-bourg. Elle n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaire/nouvelle.

Il est également rappelé que ce secteur se situe au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Brenat.

- Création d'une OAP sur Les Toureaux à Orbeil

La création d'une OAP ne génère pas de consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaires, par rapport au PLUi existant, dans la mesure où le tènement concerné est déjà classé en zone U.

Comme le cas précédent, l'objectif est de veiller à une certaine rentabilité foncière en encadrant un grand tènement par une OAP, permettant de veiller au respect des objectifs du PADD et du SCOT en matière de diversité du parc de logements et de densité.



La reprise de la liste des emplacements réservés, de la liste des changements de destination et l'adaptation de règles du règlement et des OAP ne génèrent pas de consommation d'espaces agricoles et naturels supplémentaires.

Le projet de modification du PLUi des Coteaux d'Allier génère donc une consommation d'espaces agricoles et naturels négligeables, de l'ordre de 2510 m².

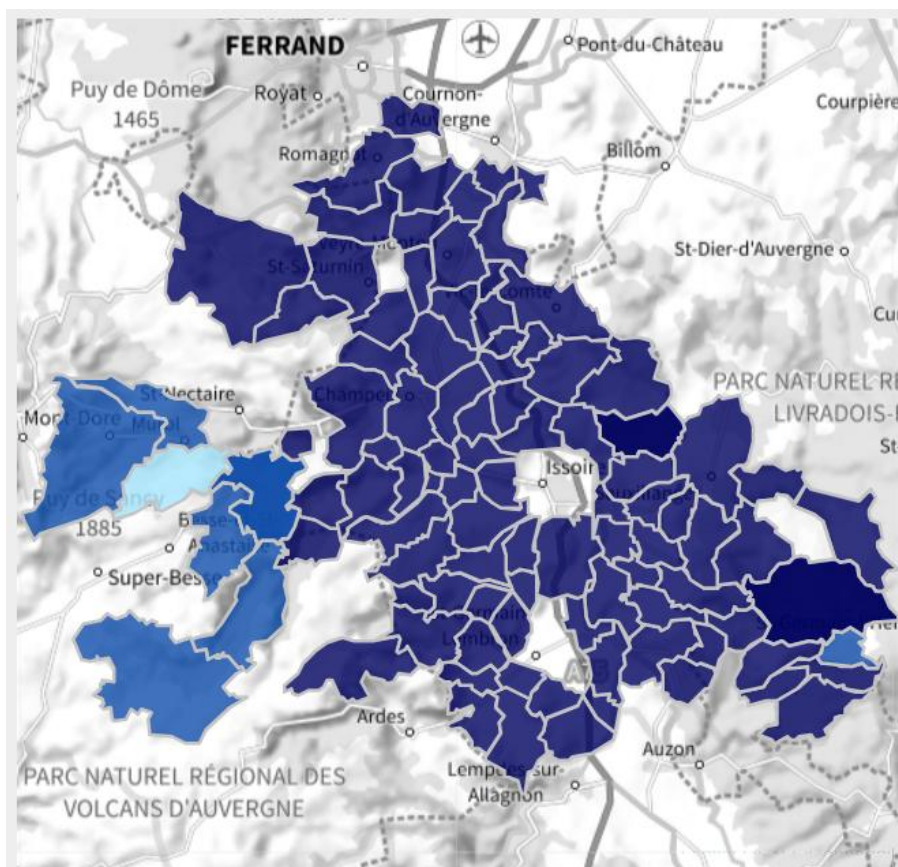
D'autre part, dans une recherche de la préservation d'un équilibre entre densification du tissu urbain et préservation des caractéristiques urbaines des quartiers, la procédure prévoit la diminution de la règle de retrait par rapport à l'alignement, en zone UG, passant de 5 m minimum à 3 m minimum.

Dans la mesure où la procédure n'engendre pas d'ouverture à l'urbanisation et engendre une consommation d'espaces agricoles et naturels mineure, elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les besoins et la distribution en eau potable et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.

D. Eau potable

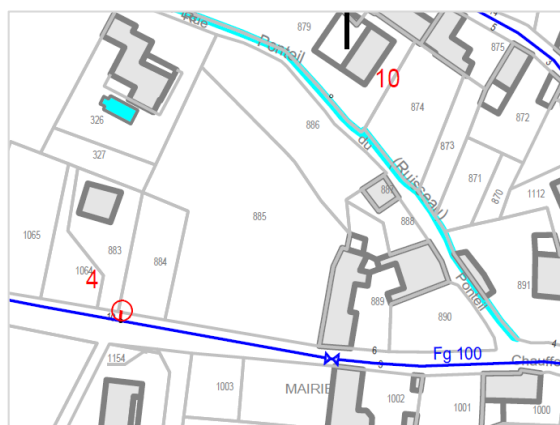
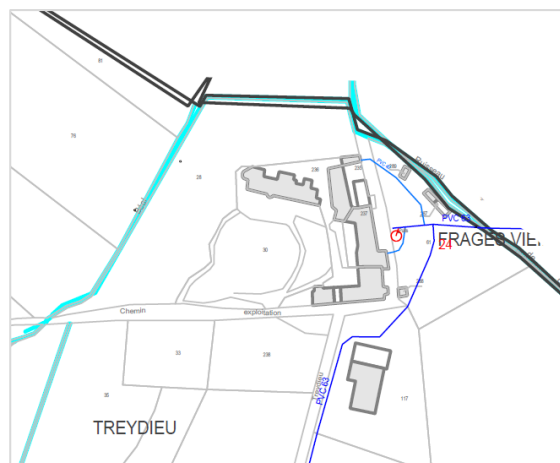
Le SME de la région d'Issoire et de communes de la banlieue Sud Clermontoise est compétent pour le traitement, l'adduction et la distribution en eau potable.

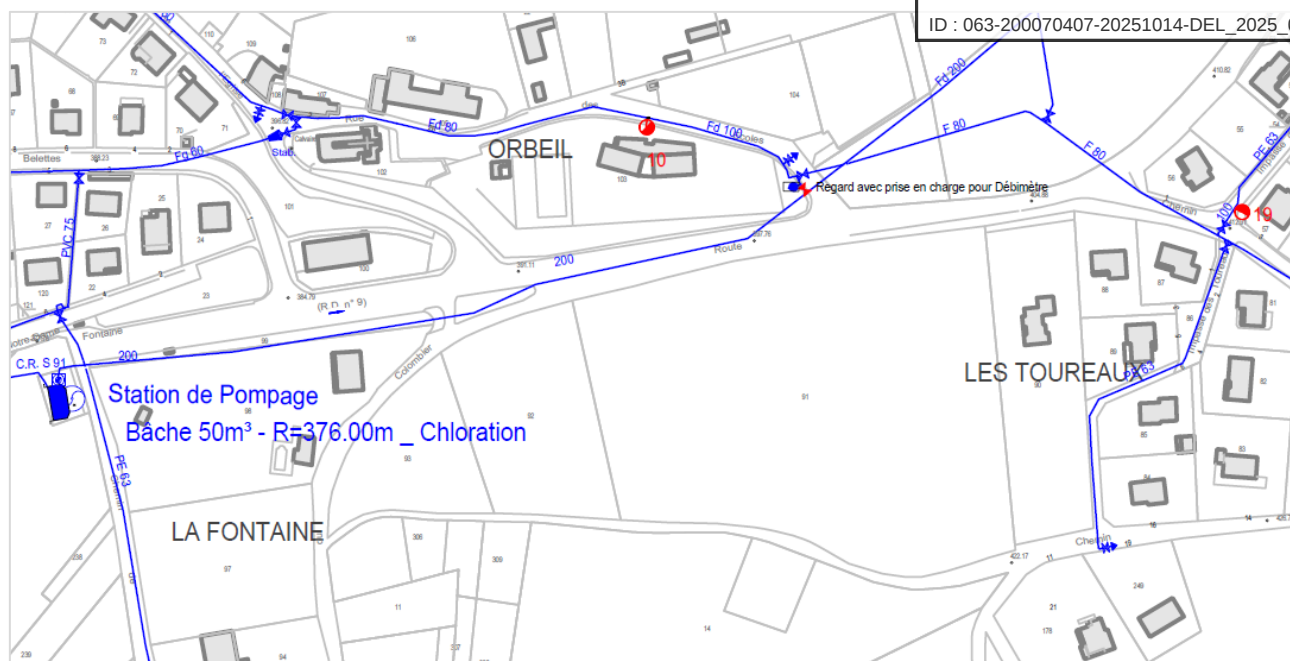
Le SME est divisé en trois secteurs. Les réseaux d'eau sont entretenus régulièrement par le SME. L'exploitant des réseaux est SUEZ.



Les modifications apportées au plan de zonage et aux OAP sont compatibles avec la ressource en eau potable :

- L'agrandissement du STECAL de Treydieu, à Brenat engendrant la création d'une orientation d'aménagement et de programmation, se situe sur un secteur desservi en eau potable : passage d'une canalisation PVC63. Un poteau incendie est également présent.
- La création d'une OAP sur Brenat se situe en accroche du centre-bourg, au sein du tissu urbain. Le site est également desservi au droit de la zone en eau potable, le long de la voie : FG100
- La création d'une OAP sur les Toureaux, au sein d'une zone déjà classée en zone U au PLUi : le réseau d'eau potable se trouve à proximité immédiate, sur la partie Nord-Ouest de l'OAP et sur la partie Sud-Est de l'OAP.





En matière de capacité d'accueil, le projet de modification du PLUi des Coteaux d'Allier n'engendre pas d'augmentation significative des besoins en eau potable, puisqu'elle n'engendre que la création de 3 OAP :

- deux à vocation résidentielle, sur des secteurs situés en accroche du bourg ou du centre-bourg. L'OAP de Toureaux ne crée pas de nouveaux besoins en eau potable, puisque le secteur était déjà prévu en zone constructible pour la réalisation d'une opération au PLUi existant. L'OAP de Brenat représente une augmentation mineure des capacités d'accueil du PLUi, compensée par la mise en place d'un échancier (une autre OAP aujourd'hui immédiatement constructible a désormais un échancier conditionnant son ouverture à la réalisation de cette nouvelle opération).
 - et l'une à vocation touristique : le projet touristique était déjà pris en compte dans le PLUi, avec l'identification d'une zone ALA, la modification ne portant que sur un agrandissement du STECAL suite à l'avancement de la réflexion.
- Les 9 nouveaux changements de destination identifiés sont tous raccordés en eau potable. Le règlement de la zone A impose à toute habitation un raccordement au réseau de distribution d'eau potable. Compte-tenu du taux de rétention à prendre en compte pour ce type de projet, cela représente une augmentation des besoins en eau potable mineure

Changement de destination

CD1 Aulhat Flat



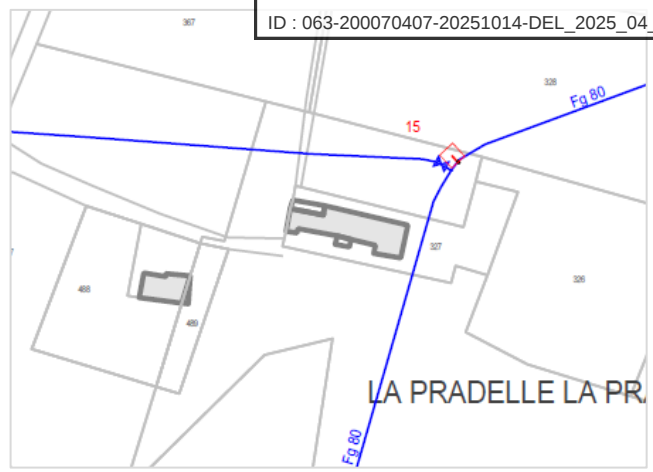
CD2 Aulhat Flat



CD7 Aulhat Flat



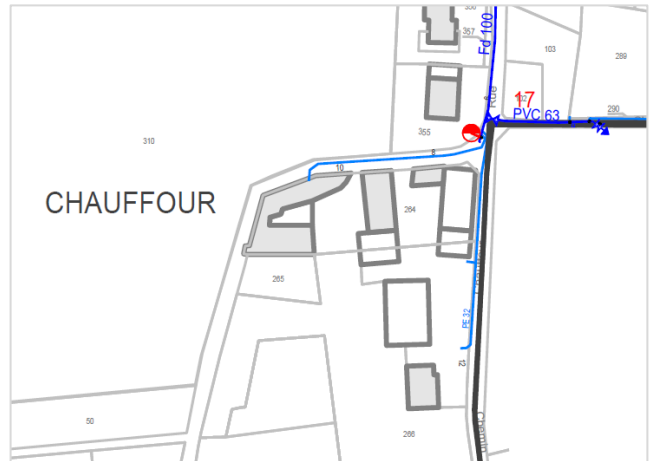
CD 8 Aulhat Flat



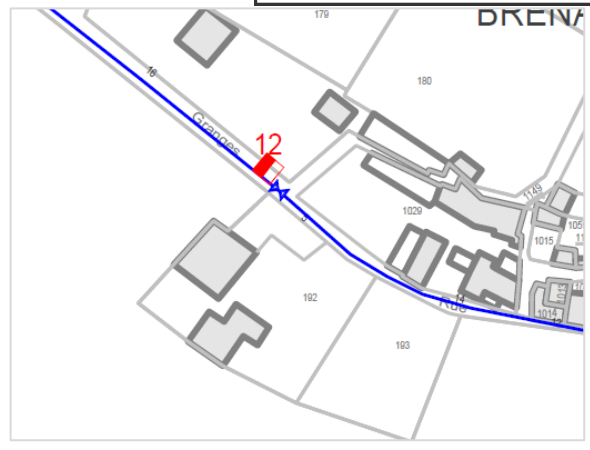
CD 3 et 4 Orbeil



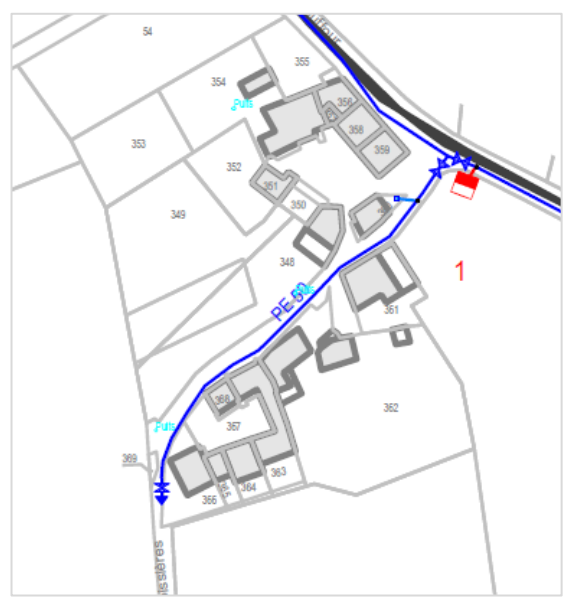
CD5 et CD6 Orbeil



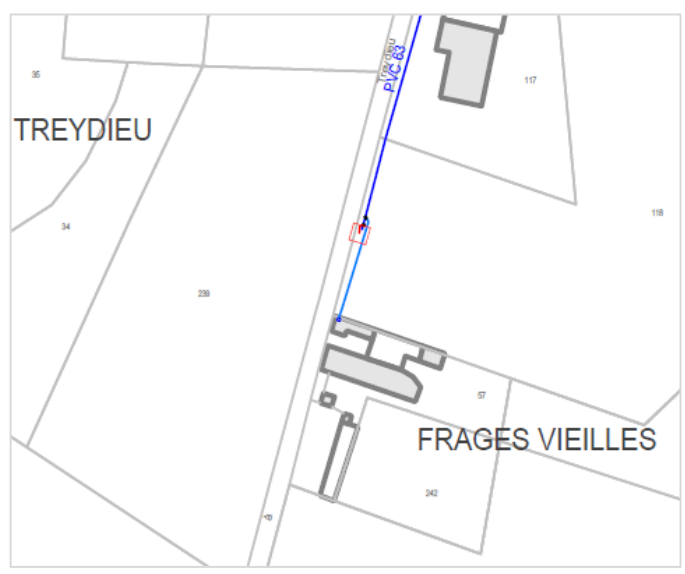
CD9 et 10 Brenat



CD 11, 12, 13 et 16 Brenat



CD 14 et 15 sur Brenat



La procédure n'est pas susceptible d'avoir sur les besoins et la distribution en eau potable et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.

QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?



ZONE DE DISTRIBUTION : PONT D'ORBEIL

Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité
2022 L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous.	A A : Eau de bonne qualité B : Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées C : Eau de qualité insuffisante ayant pu faire l'objet de limitations de consommation D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire l'objet d'interdiction de consommation

Les éléments présentés dans ce document de synthèse sont issus des résultats d'analyses des 14 derniers prélèvements réalisés sur ce réseau, ayant porté sur 288 substances différentes.

Origine et gestion de l'eau	PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU																
Votre réseau est alimenté par les captages : PUIITS D'ORBEIL N°1, PUIITS D'ORBEIL N°2. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine. Elle fait l'objet d'un traitement. Votre réseau alimente 3637 personnes de façon permanente. Son exploitation est assurée par : « SME DE LA REGION D'ISSOIRE (SUEZ) ». Pour plus de renseignements, veuillez contacter le responsable des installations : « SME DE LA REGION D'ISSOIRE (SUEZ) »	<table><tr><td>BACTÉRIOLOGIE</td><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.</td><td>Nombre de prélèvements : 14 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml</td></tr><tr><td>NITRATES</td><td>A Bonne qualité</td></tr><tr><td>Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.</td><td>Nombre de prélèvements : 13 Valeur moyenne : 7,77 mg/L Valeur maxi : 12 mg/L</td></tr><tr><td>PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS</td><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.</td><td>Nombre de prélèvements : 1 Nombre de mesures : 219 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L</td></tr><tr><td>ARSENIC</td><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.</td><td>Nombre de prélèvements : 1 Valeur moyenne : 0 microgramme/L Valeur maxi : 0 microgramme/L</td></tr></table>	BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité	Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 14 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml	NITRATES	A Bonne qualité	Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 13 Valeur moyenne : 7,77 mg/L Valeur maxi : 12 mg/L	PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Très bonne qualité	Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 1 Nombre de mesures : 219 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L	ARSENIC	A Très bonne qualité	Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 1 Valeur moyenne : 0 microgramme/L Valeur maxi : 0 microgramme/L
BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité																
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 14 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml																
NITRATES	A Bonne qualité																
Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 13 Valeur moyenne : 7,77 mg/L Valeur maxi : 12 mg/L																
PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Très bonne qualité																
Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 1 Nombre de mesures : 219 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L																
ARSENIC	A Très bonne qualité																
Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 1 Valeur moyenne : 0 microgramme/L Valeur maxi : 0 microgramme/L																

Quelques conseils	
	Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.
	Signalez à votre distributeur d'eau (coordonnées sur la facture) les changements de saveur ou de couleur de l'eau distribuée.
	Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.
	En période de sécheresse, limitez autant que possible votre utilisation d'eau du robinet.

Pour aller plus loin	
	Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaputable.sante.gouv.fr

Édité le 26/04/2023

L'indicateur global de qualité prend en compte les 30 paramètres / familles de paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus déclassant. Les résultats du contrôle des paramètres de qualité liés aux canalisations ne sont pas pris en compte, dans la mesure où ils ne sont pas représentatifs de la qualité de l'eau distribuée sur la zone concernée.

QUELLE EAU BUVEZ-VOUS ?



ZONE DE DISTRIBUTION : SME D'ISSOIRE CENTRE

Conclusion sanitaire	Indicateur global de qualité
2022 L'eau distribuée est de bonne qualité. Elle peut être consommée par tous.	A A : Eau de bonne qualité B : Eau sans risque pour la santé ayant fait l'objet de non conformités limitées C : Eau de qualité insuffisante ayant pu faire l'objet de limitations de consommation D : Eau de mauvaise qualité ayant pu faire l'objet d'interdiction de consommation

Les éléments présentés dans ce document de synthèse sont issus des résultats d'analyses des 47 derniers prélèvements réalisés sur ce réseau, ayant porté sur 88 substances différentes.

Origine et gestion de l'eau	PARAMÈTRES D'INTÉRÊT POUR LA POTABILITÉ DE L'EAU																
Votre réseau est alimenté par plus de 8 captages. L'eau qui l'alimente est d'origine souterraine. Elle fait l'objet d'un traitement. Votre réseau alimente 15951 personnes de façon permanente. Son exploitation est assurée par : « SME DE LA REGION D'ISSOIRE (SUEZ) ». Pour plus de renseignements, veuillez contacter le responsable des installations : « SME DE LA REGION D'ISSOIRE (SUEZ) »	<table><tr><th>BACTÉRIOLOGIE</th><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.</td><td>Nombre de prélèvements : 27 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml</td></tr><tr><th>NITRATES</th><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.</td><td>Nombre de prélèvements : 11 Valeur moyenne : 1,11 mg/L Valeur maxi : 2,1 mg/L</td></tr><tr><th>PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS</th><td>A Très bonne qualité</td></tr><tr><td>Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.</td><td>Nombre de prélèvements : 5 Nombre de mesures : 85 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L</td></tr><tr><th>ARSENIC</th><td>A Bonne qualité</td></tr><tr><td>Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.</td><td>Nombre de prélèvements : 5 Valeur moyenne : 1,2 microgramme/L Valeur maxi : 3 microgramme/L</td></tr></table>	BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité	Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 27 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml	NITRATES	A Très bonne qualité	Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 11 Valeur moyenne : 1,11 mg/L Valeur maxi : 2,1 mg/L	PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Très bonne qualité	Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 5 Nombre de mesures : 85 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L	ARSENIC	A Bonne qualité	Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 5 Valeur moyenne : 1,2 microgramme/L Valeur maxi : 3 microgramme/L
BACTÉRIOLOGIE	A Très bonne qualité																
Micro-organismes indicateurs d'une éventuelle contamination des eaux par des bactéries pathogènes. Absence exigée.	Nombre de prélèvements : 27 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 n/100 ml																
NITRATES	A Très bonne qualité																
Éléments provenant des pratiques agricoles, des rejets domestiques et industriels. Le maximum réglementaire est 50 mg/L.	Nombre de prélèvements : 11 Valeur moyenne : 1,11 mg/L Valeur maxi : 2,1 mg/L																
PESTICIDES ET MÉTABOLITES PERTINENTS	A Très bonne qualité																
Le terme "pesticides" regroupe plusieurs centaines de substances différentes. Le maximum réglementaire est 0,5 microgramme/L pour le total des pesticides analysés et 0,1 microgramme/L pour chaque substance. En-deçà de la valeur sanitaire propre à chaque pesticide, l'eau peut être consommée sans risque pour la santé.	Nombre de prélèvements : 5 Nombre de mesures : 85 Conformité : 100 % Valeur maxi : 0 microgramme/L																
ARSENIC	A Bonne qualité																
Élément d'origine naturelle ou industrielle. Le maximum réglementaire est 10 microgramme/L.	Nombre de prélèvements : 5 Valeur moyenne : 1,2 microgramme/L Valeur maxi : 3 microgramme/L																

Quelques conseils	
ABSENCE 	Après quelques jours d'absence, laissez couler l'eau quelques minutes avant de la boire.
SAVEUR-COULEUR 	Signalez à votre distributeur d'eau (coordonnées sur la facture) les changements de saveur ou de couleur de l'eau distribuée.
CHLORE 	Pour éliminer le goût de chlore, mettez une carafe ouverte au réfrigérateur pendant quelques heures.
SÈCHERESSE 	En période de sécheresse, limitez autant que possible votre utilisation d'eau du robinet.

Pour aller plus loin	
	Retrouver les résultats des analyses de l'eau de votre commune sur le site Internet : www.eaupotable.sante.gouv.fr

Édité le 26/04/2023

L'indicateur global de qualité prend en compte les 30 paramètres / familles de paramètres faisant l'objet d'une limite de qualité. Il est égal à l'indicateur de qualité du paramètre le plus déclassant. Les résultats du contrôle des paramètres de qualité liés aux canalisations ne sont pas pris en compte, dans la mesure où ils ne sont pas représentatifs de la qualité de l'eau distribuée sur la zone concernée.

E. Assainissement et gestion des eaux pluviales ;

La compétence assainissement a été transférée à l'Agglo Pays d'Issoire.

	Nombre d'abonnés	Capacité station épuration	Indice global de conformité des équipements des STEU
St Yvoine	295	600 EH	100
St Babel Le bourg	484	450 EH	/
St Babel Roure		170 EH	/
St Babel Théron		65 EH	/
St Babel La Guelle		250 EH	/
St Babel La Ribeyre		230 EH	/
Brenat	275	/	/
Flat	/	450 EH	100
Aulhat Saint Privat		250 EH	100

La compétence assainissement n'a pas été transférée pour les communes d'Aulhat-Flat et Orbeil : la compétence appartient au syndicat d'assainissement d'Issoire et de sa région.

Les nouvelles OAP de Brenat (Champ Pointu) et Orbeil (Les Toureaux) sont raccordées au réseau d'assainissement collectif (les deux secteurs sont intégrés en zone d'assainissement collectif). Le secteur de Treydieu n'est pas intégré dans le zonage d'assainissement collectif, de même que la majorité changements de destination.

Le règlement de la zone A prévoit qu'en l'absence de réseau d'eau usées, un dispositif d'assainissement conforme aux règles en vigueur peut être admis.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur la gestion de l'assainissement et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.



F. Sols pollués

Sur la commune de Saint-Yvoine, 3 activités sont identifiées par la base de données BASIAS.

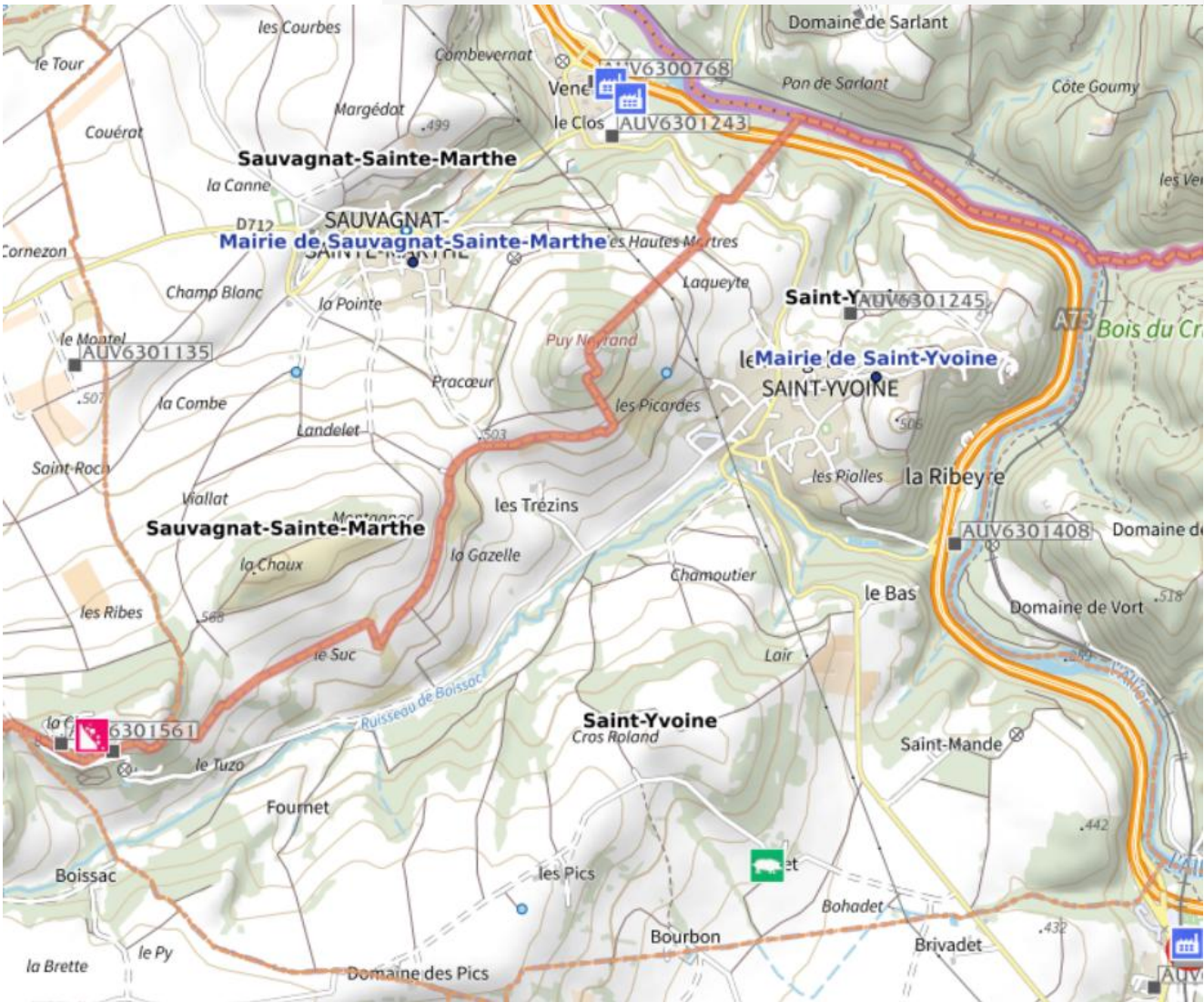
Le site de CYMARO est très éloigné du tissu urbain.

Le site de l'ancienne station essence se trouve le long de l'autoroute, il reste éloigné du tissu urbain.

L'ancienne décharge est plus proche du bourg, mais reste situé à plus de 200 m des premières maisons. Le secteur est classé en zone A au PLUi.

La commune accueille également une ICPE : l'EARL du bois, située sur le lieu-dit Bohet.

Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
COMMUNE DE SAINT-YVOINE	Ancienne décharge communale	Pougelet le	63500 SAINT YVOINE		En arrêt
CYMARO	Poste d'enrobage fixe de Boissac	Boissac	63500 SAINT YVOINE		Indéterminé
nd	Ancienne Station Essence de La Ribeyre	N9, La Ribeyre	63500 SAINT YVOINE		En arrêt



Sur la commune d'Orbeil, 2 activités sont identifiées par la base de données BASIAS.
L'ancienne décharge communale est située à plus de 200 m des première maisons, à l'Ouest du bourg.
Le second site identifié est plus proche du tissu urbain. Aucune précision n'est portée à la connaissance de la collectivité. Le secteur est classé en zone A et N au PLUi.

Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
	Dépôt de déchets				Indéterminé
COMMUNE D'ORBEIL	Ancienne décharge communale	Chemin départemental 14	63500 ORBEIL		En arrêt



Sur la commune de Brenat, une activité est identifiée par la base de données BASIAS. Elle se situe entre le bourg et Treydiou et reste donc éloigné du tissu urbain.

Dernière raison sociale de l'entreprise	Nom usuel	Adresse principale	Commune principale	Activité	Etat d'occupation de l'établissement
	Dépôt de déchets				Indéterminé



La procédure permet une amélioration de la prise en compte du risque de ruissellement reprise des OAP et la reprise de la liste des emplacements réservés. Elle a donc des effets positifs sur la prise en compte de ce risque, mais n'a pas d'incidence notable.

La procédure n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur les autres risques et nuisances présents sur le territoire et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.

G. Risque et nuisances

- La prise en compte du risque de ruissellement des eaux pluviales

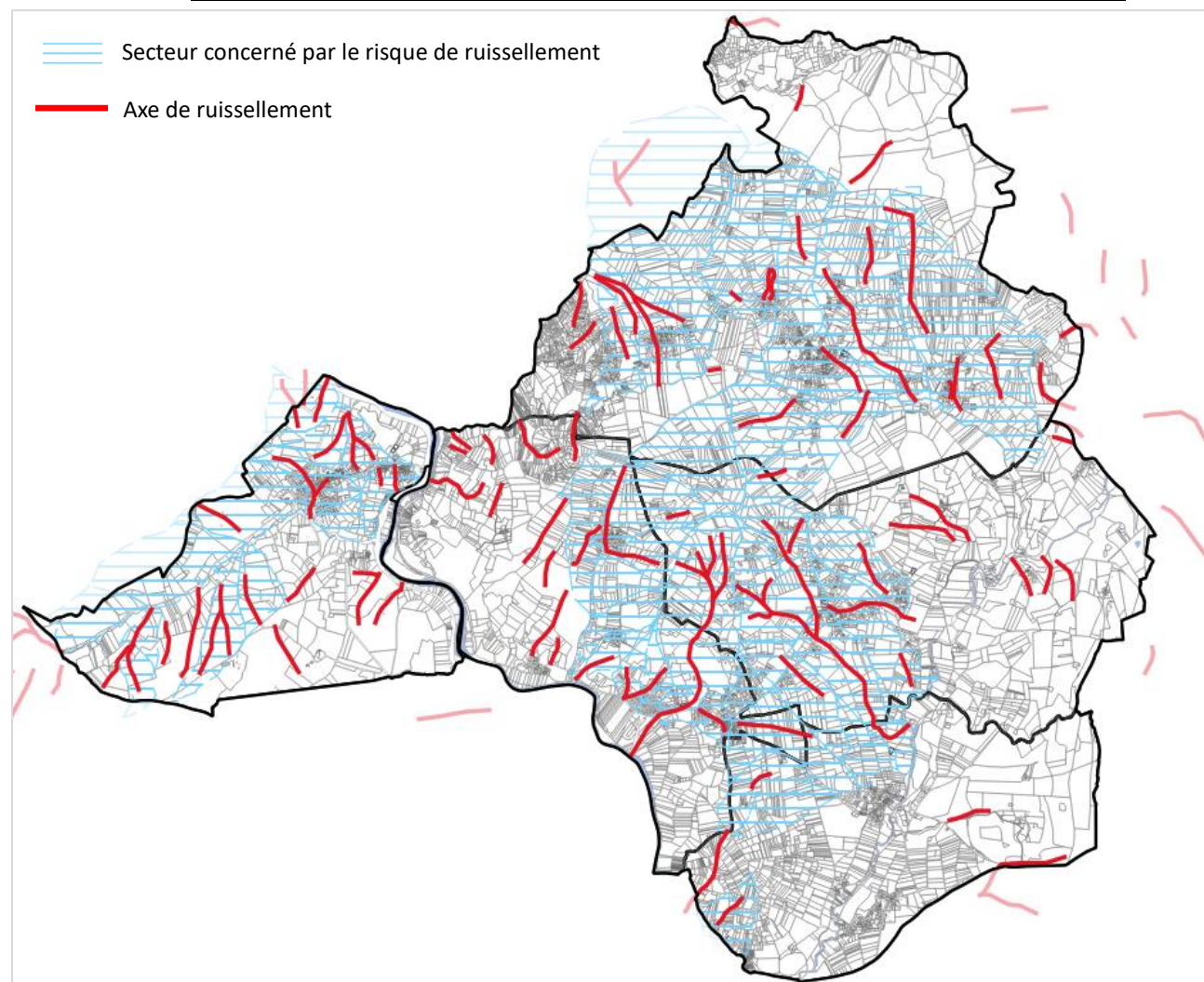
Le territoire est fortement impacté par le ruissellement des eaux de pluie/coulée de boue lors de forts épisodes pluvieux. Afin de mieux appréhender ce risque une étude de risque de ruissellement a été réalisée.

Cette étude a permis d'identifier les axes de ruissellement et des bassins versants concernés. Un Porter à Connaissance de l'Etat a été réalisé afin de pouvoir traduire réglementairement cette étude dans le PLUi, lors de l'approbation de ce dernier.

Après quelques années d'application, l'API a constaté quelques incohérences entre les OAP et les prescriptions de l'étude. L'un des objets de la modification porte donc sur la reprise des OAP afin de ne pas recommander des orientations de faîtage incompatibles avec l'étude de risque, et de limiter l'imperméabilisation des sols dans ces OAP.

A noter que cette étude de risque ayant été contestée, une seconde étude de risque, visant à préciser la première et en faciliter l'application, a été lancée par l'Agglo Pays d'Issoire en 2022. Cette étude, réalisée par le CEREMA sur la base d'un Modèle Numérique de Terrain (MNT) pour une pluie centennale est en cours de réalisation. Une seconde procédure de modification du PLUi sera lancée par la suite pour intégrer les conclusions de cette dernière.

Etude de ruissellement réalisée en parallèle de l'élaboration du PLUi et intégré au PLUi actuel



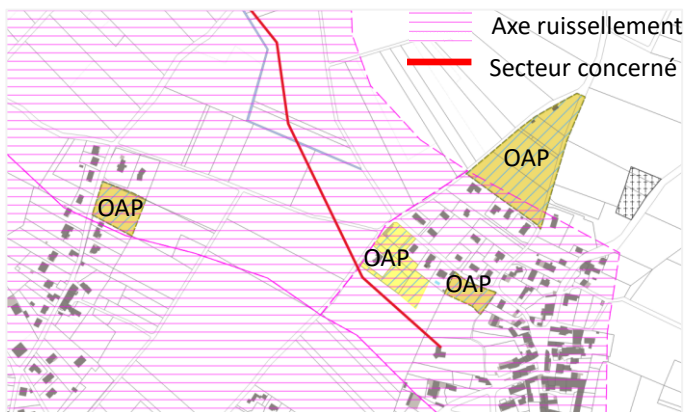
Données : Etude de risque intégrée dans le PLUi actuel.

Toutes les OAP de Brenat ne sont pas concernées par l'étude de risque de ruissellement
Les 4 OAP situées sur Saint-Babel sont situées sur un secteur exposé au risque de ruissellement mais ne sont pas directement concernées par un axe de ruissellement.

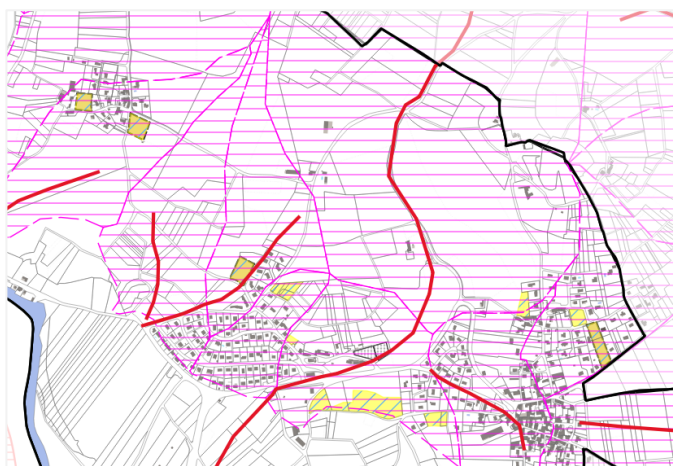
Les 4 OAP situées sur Aulhat-Flat sont situées sur un secteur exposé au risque de ruissellement. Deux ne sont pas directement exposées à un axe de ruissellement.

L'OAP située au Nord-Est (Le Colombier) est reprise afin de tenir compte d'un axe de ruissellement constaté par la commune : la limite du secteur concerné par le risque de ruissellement correspondrait davantage à un axe de ruissellement constaté par les élus. L'OAP est donc reprise afin de laisser libre de toute construction le couloir de ruissellement identifié par les élus.

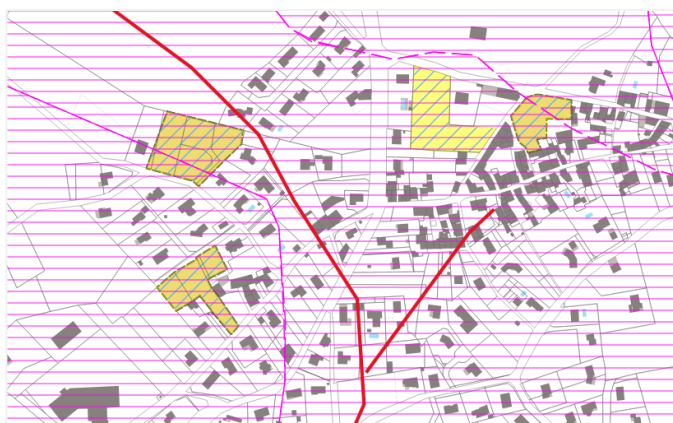
L'OAP située plus au Sud est située à proximité d'un axe de ruissellement. Toutefois, les élus ont connaissance d'un axe de ruissellement située au sein de cette OAP. Ce secteur était classé en zone U sans OAP dans le PLUi actuel. L'intégration de ce secteur en OAP permet de mieux maîtriser l'exposition face aux risques connus des élus en prévoyant de laisser libre de toute construction le couloir de ruissellement connu par les élus.



Les 10 OAP situées sur Orbeil sont situées dans un secteur exposé au risque de ruissellement, mais ne sont pas concernées par un axe de ruissellement.



Les 4 OAP situées sur Saint-Yvoine sont situées dans un secteur exposé au risque de ruissellement, mais ne sont pas concernées par un axe de ruissellement.



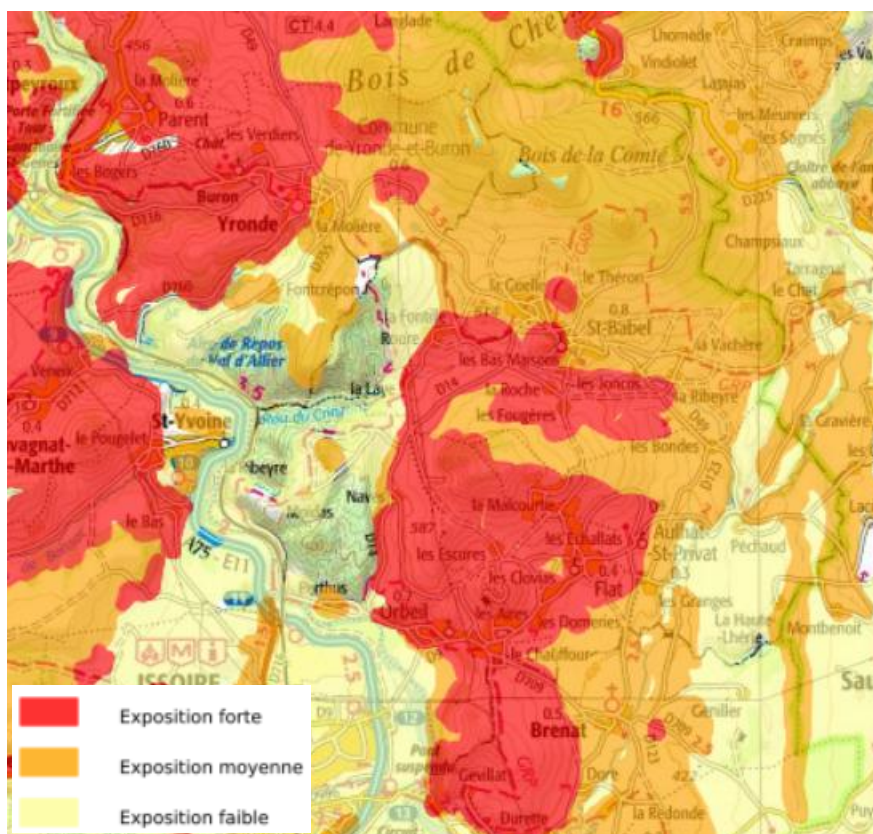
Afin de prendre en compte le risque de ruissellement, la modification du PLUi prévoit plus :

- La reprise des OAP afin d'éviter une orientation des constructions avec les plus grandes ouvertures face à la pente, afin d'améliorer la cohérence entre le règlement intégrant l'étude de risque de ruissellement et les OAP : Toutes les OAP concernées font l'objet d'une orientation supplémentaire nécessitant de limiter l'imperméabilisation des sols. Les orientations de faitage recommandées ont été supprimées lorsque cela induit une exposition aux risques.
- La reprise des OAP et la délimitation d'emplacements réservés a permis de mieux prendre en compte le risque de ruissellement connu par les élus. Indépendamment de l'étude de risque, dont une actualisation est en cours, les élus ont connaissance de certains couloirs d'écoulement et ont souhaité anticiper les conclusions de la mise à jour de l'étude de risque, en intégrant :
 - Sur Aulhat-Flat, dans les OAP, le tracé de couloirs d'écoulement afin de préserver toute urbanisation sur ce dernier
 - Sur plusieurs commune, la délimitation d'emplacements réservés afin de réaliser des bassins de rétention ou des fossés facilitant la gestion des eaux de ruissellement. C'est le cas des emplacements réservés n°ER15 à Brenat, ER20 à Saint-Babel et ER17 à Orbeil

- Retrait gonflement d'argiles

L'ensemble du territoire des Coteaux d'Allier est concerné par l'aléa de retrait-gonflement d'argiles.

Les communes de Brenat, Saint-Yvoine, Orbeil et Aulhat-Flat sont concernées par un aléa fort de retrait-gonflement d'argiles.



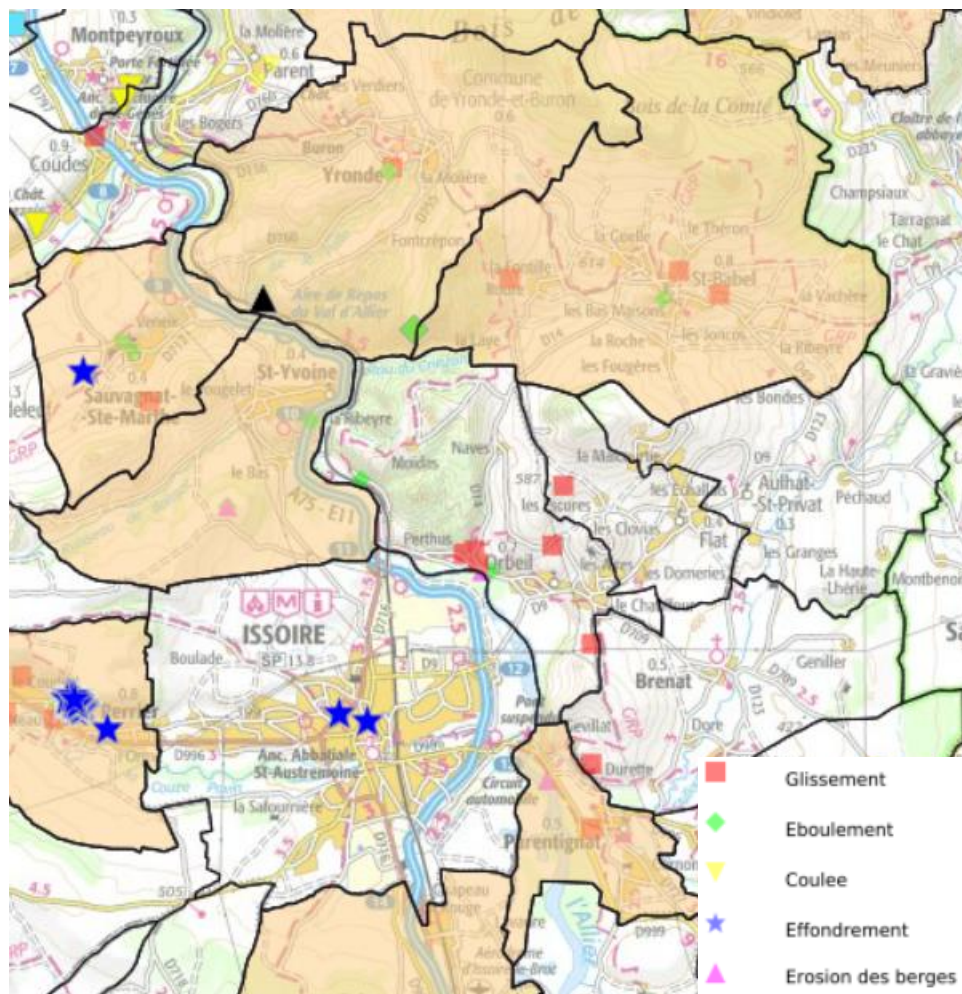
- Risque de mouvements de terrain

Les communes de Brenat, Orbeil, Aulhat-Flat et Saint-Babel sont concerné par des glissements de terrain.

Saint-Yvoine est concernée par le risque d'érosion des berges.

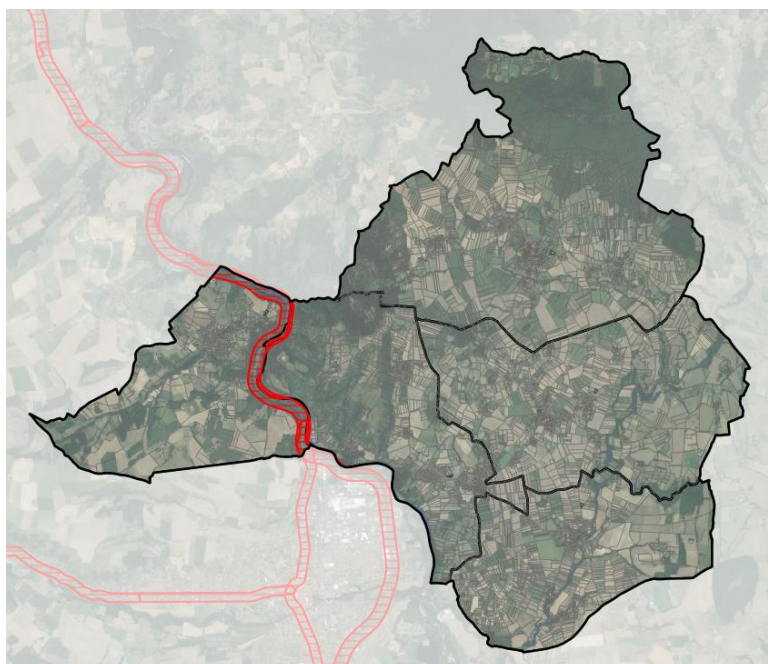
Saint-Babel et Orbeil sont concernés par des risques d'éboulement.

Ces risque ne se trouvent pas au sein de zones urbaines ou à urbaniser.



- Risque sismique : le territoire est concerné par le risque de sismicité modéré.
- Risque de radon : le territoire est concerné par un risque potentiel d'exposition au radon important.
- Route à grande circulation

Le territoire est traversé par l'A75, il est donc exposé aux classement sonore et aux périmètres inconstructibles lié au classement à grande circulation de l'autoroute. Cependant, l'A75 traverse des zones agricoles et naturelles et n'est pas située à proximité des zones urbaines et à urbaniser. Les changements de destination ajoutés dans le cadre de la présente procédure sont également éloignés de cet axe de circulation.



H. L'air, l'énergie et le climat.

Données issue de l'Observatoire régional climat air énergie et du PCAET de l'Agglo Pays d'Issoire.

- La vulnérabilité du territoire face aux changements climatiques

Thèmes	Sous-thèmes	Vulnérabilité actuelle	Vulnérabilité future
Risques naturels et technologiques	Inondations		
	Mouvements de terrain et retrait gonflement des argiles		
	Risques industriels		
	Transport de matières dangereuses		
Ressources naturelles	Eau		
	Milieux naturels		
	Biodiversité		
Activités du territoire	Approvisionnement en énergie		
	Production d'énergies		
	Mobilité et transports		
	Agriculture		
	Secteur des administrations et services		
	Industrie		
	Habitat		
	Tourisme		
Santé			
Milieu urbain			

	Vulnérabilité faible
	Vulnérabilité moyenne
	Vulnérabilité forte
	Vulnérabilité très forte

- La stratégie territoriale mise en place par l'API à travers le plan d'actions du PCAET

N°	Intitulé
AXE A : EXEMPLARITE d'API ET DES COLLECTIVITES	
A.1	Sensibiliser les agents et élus des collectivités du territoire
A.2	Construire des bâtiments communautaires appliquant les principes du développement durable
A.3	Rénover les bâtiments communautaires avec les principes du développement durable
A.4	Rénover les bâtiments communaux avec les principes du développement durable
A.5	Réduire les consommations énergétiques de l'éclairage public
A.6	Concevoir et Gérer durablement les espaces publics
A.7	Développer les techniques alternatives de gestion et d'entretien des espaces publics
A.8	Réduire et valoriser les déchets des services d'API
A.9	Mettre en place des outils d'amélioration de la connaissance du territoire et de suivi / évaluation des actions
A.10	Prendre en compte le réchauffement climatique dans les documents d'urbanisme
AXE B : SENSIBILISATION	
B.1	Sensibiliser les habitants, les associations et les touristes aux éco-gestes
B.2	Education à l'environnement et au développement durable (mallettes pédagogiques, formation des animateurs des accueils de loisirs, boîtes nature API, et se
AXE C : RESIDENTIEL et TERTIAIRE PUBLIC	
C.1	Accompagner la rénovation des logements
C.2	Mettre en place un service de Conseil en Energie Partagé (CEP) d'API
C.3	Rénovation thermique et de l'éclairage des bâtiments tertiaires publics
AXE D : DECHETS	
D.1	Gestion des ordures ménagères et mise en place d'une tarification incitative
D.2	Déchets des professionnels : optimiser la gestion des déchets professionnels
D.3	Déchets Organiques : Lutter contre le gaspillage alimentaire
D.4	Déchets Organiques : Accompagner et promouvoir la dynamique compostage de proximité
AXE E : AGRICULTURE	
E.1	Produire et consommer autrement, circuits de proximité et promotion des produits locaux.
E.2	Adapter les cultures et les pratiques agricoles au changement climatique et favoriser le stockage carbone
E.3	Adapter les pratiques sylvicoles au changement climatique, favoriser le stockage carbone et la gestion des forêts dans un objectif de valorisation de la filière
E.4	Mettre en place une filière de foin de luzerne valorisant la proximité plaine-montagne
AXE F : TRANSPORT / MOBILITE	
F.1	Développer les modalités de transport alternatives telles que covoiturage ou déplacements doux
F.2	Développer une offre de transport en commun sur le territoire d'API
F.3	Développer les Plans de Mobilité Entreprises/Administrations
F.4	Mettre en place une station GNV (Gaz Naturel Véhicule)
AXE G : ENERGIES RENOUVELABLES	
G.1	Développer le solaire photovoltaïque
G.2	Développer le solaire thermique
G.3	Développer la méthanisation et soutenir la réalisation de méthaniseurs sur le territoire d'API
G.4	Développer les chaufferies et réseaux de chaleur bois/biomasse
G.5	Développer l'éolien
G.6	Développer l'hydroélectricité tel que l'exemple de la création d'une unité de production au barrage de l'hôpital à Issoire
G.7	Développer la géothermie et les pompes à chaleur
AXE H : ENVIRONNEMENT	
H.1	Préserver les espaces naturels du territoire
H.2	Gérer la rarefaction de la ressource en eau pour multiusages dans un contexte de changement climatique
AXE I : INDUSTRIE, COMMERCE et ARTISANAT	
I.1	Actions Constellium : récupérer de la chaleur fatale pour injection sur le réseau de chaleur de la ville d'Issoire.
I.2	Actions de réduction des consommations d'énergies chez les plus grands consommateurs industriels locaux
I.3	Former les électriciens locaux pour amélioration de la qualité et des rendements d'éclairage des points de ventes commercial artisanal (CMA)
I.4	Actions menées par le Centre hospitalier
AXE J : PILOTER, ANIMER, EVALUER le PCAET	
J.1	Mettre en œuvre une gouvernance et une évaluation partagée: organiser le suivi du plan d'actions
J.2	Organiser le suivi des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie
J.3	Communiquer et généraliser la sensibilisation autour des thèmes de l'énergie et du climat

La procédure de modification du PLUi a pour objet d'adapter le règlement du PLUi afin de :

- Permettre les toitures terrasses végétalisées en zone UG
- Encadrer les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les champs photovoltaïques en zones agricoles : l'objectif est de favoriser les projets agrivoltaïques ou les autres projets ne consommant pas d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

La présente procédure vise à mieux prendre en compte et encadrer les projets intégrant Pour autant le territoire est concerné par des enjeux agricoles et paysagers forts, nécessitant une étude spécifique pour définir les secteurs d'accélération des énergies renouvelables. Les démarches étant en cours, ces secteurs seront intégrés dans une prochaine adaptation du PLUi. Afin de ne pas impacter les terres agricoles, en attendant, la collectivité souhaite encadrer en zone agricole les projets photovoltaïques au sol, en les limitant aux projets ne consommant pas d'ENAF et les projets agrivoltaïques. La présente procédure de modification est compatible avec les dispositions du PCAET mis en place par l'Agglo Pays d'Issoire. Elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur la sur les thématiques air, climat et énergie et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.

I. Déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont confiés au SICTOM Issoire/Brioude. Ce dernier est constitué de 159 communes et implanté à cheval sur deux départements, La Haute Loire et le Puy-de-Dôme. Le SICTOM recense 7 déchèteries réparties sur son territoire. Autour du territoire des Coteaux de l'Allier, 3 déchèteries sont présentes :

- Déchèterie Les Rochettes à Sauxillanges
- Déchèterie Les Meules à Vic le Comte
- Déchèterie d'Issoire, ZAC des Listes.

Le traitement et la valorisation des déchets s'effectuent au pôle de valorisation VERNEA pour les déchets ménagers et installations de stockage de déchets non dangereux. Les déchets des déchèteries sont repris par différentes entreprises.

Les déchets valorisés : quantités en tonne et en kg/habitants

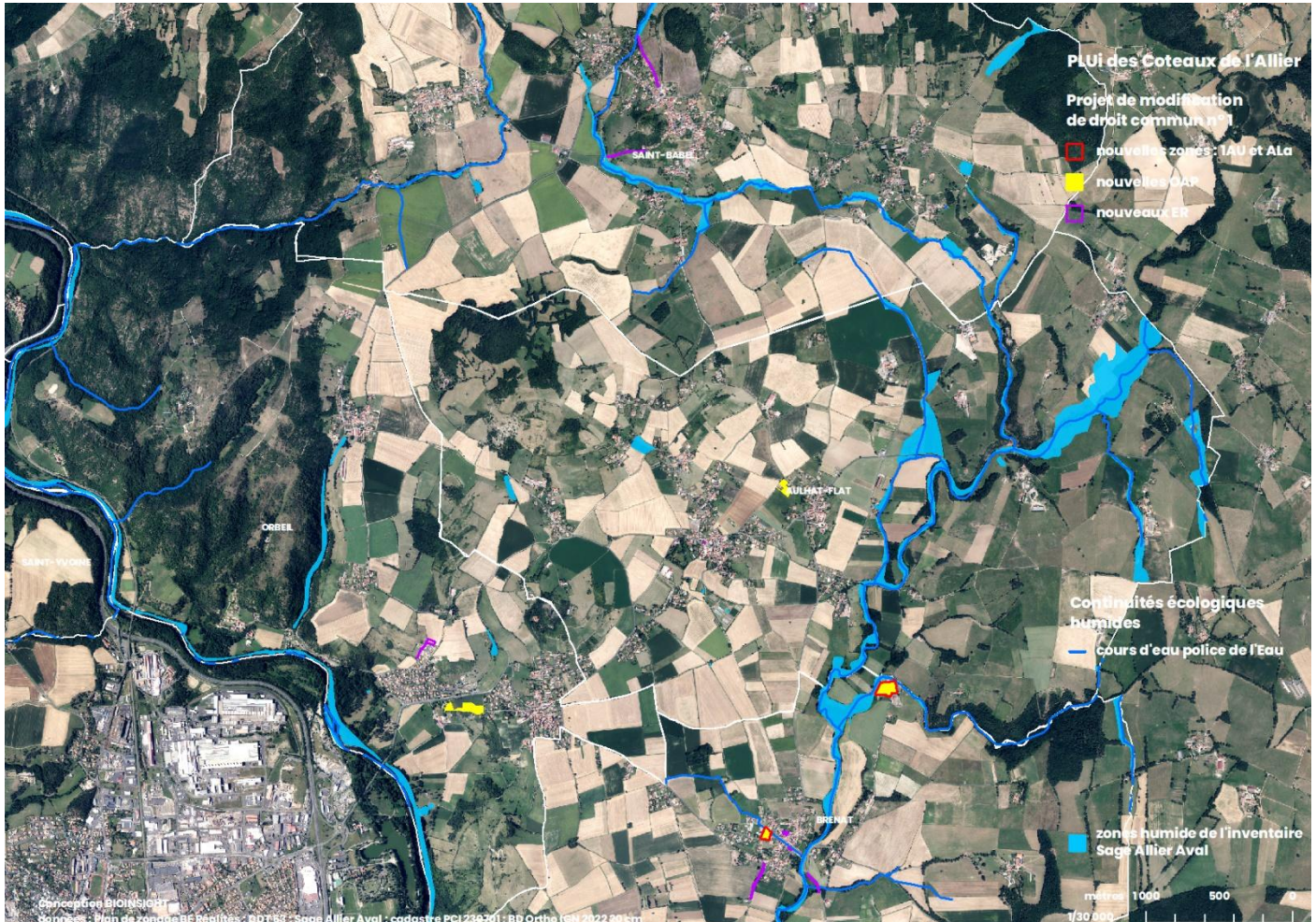
	2020 (kg/hab.)	2021 (kg/hab.)	2022 (kg/hab.)
Déchets valorisés	516,138	593,869	543,634
Déchets non valorisés	68,967	69,308	66,485
TOTAL	585,105	663,177	610,119
Taux de valorisation	88,21 %	89,55 %	89,10 %

La présente procédure n'engendre pas la création de nouvelles zones constructibles, mais à densifier les tissus urbains existants. Elle n'a donc pas d'impact notable sur le transport, la collecte ou le traitement des déchets. Elle n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur la gestion des déchets et donc n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables.

J. Cours d'eau et zones humides : continuités écologiques humides

Les données disponibles sur les cours d'eau et zones humides sont les suivantes :

- classement départemental des cours d'eau dont cours police de l'Eau (DDT63) ;
- inventaire des zones humides du Sage Allier Aval (Acer campestre 2022) ;
- investigations de terrain dans le cadre de l'évaluation (photos).



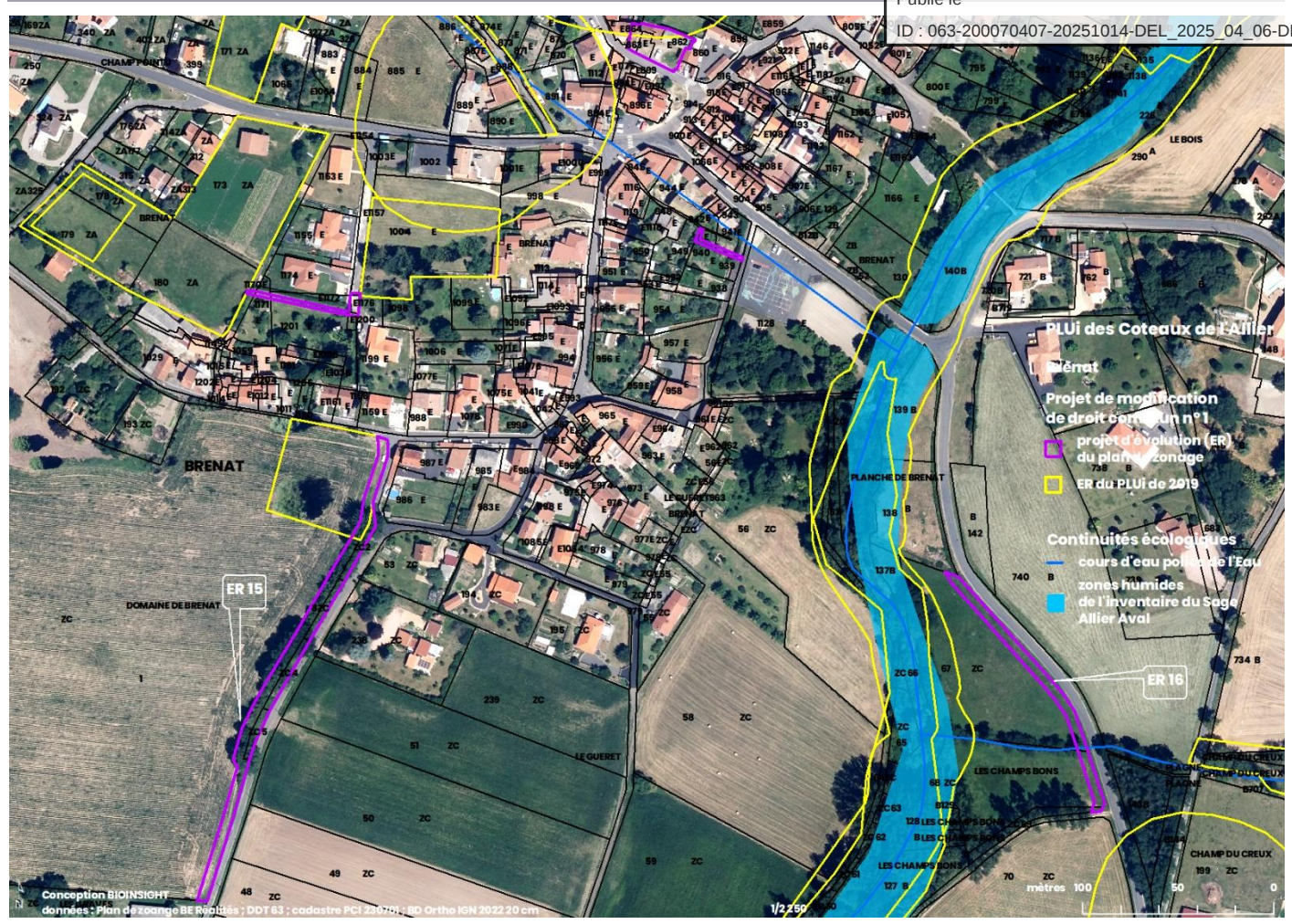


Localisation : OAP Treydieu, Brenat



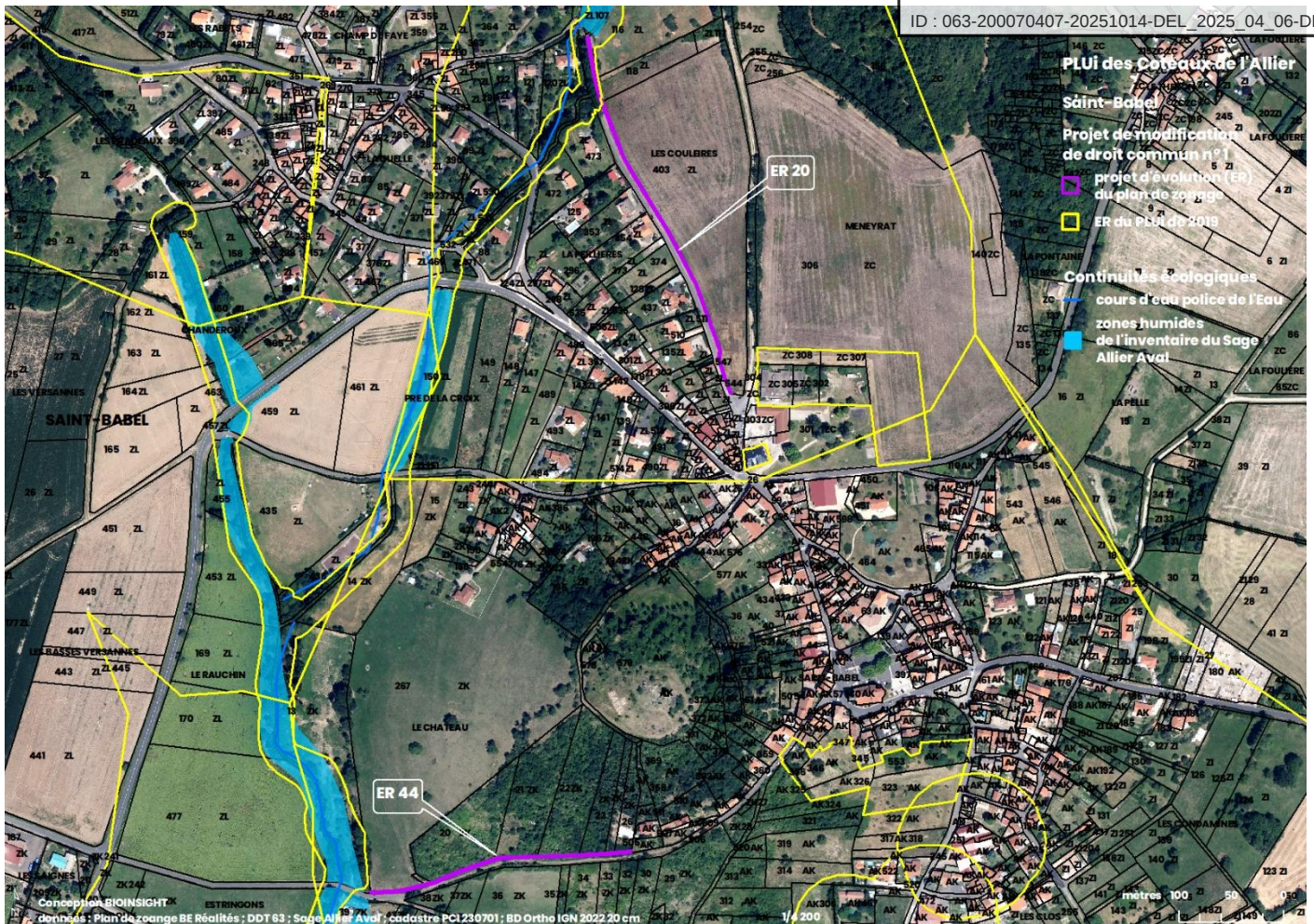
Brenat : zone 1AU et OAP à Champ pointu : arbres matures et cours d'eau busée dans la partie nord de la zone 1AU ;
agrandissement de la zone Ala et OAP à Treydieu : cours d'eau et arbres isolés à la pointe nord est du périmètre de la zone Ala (photos Luc Laurent)

Considérant que l'OAP de Brenat à Champ pointu ajoute une nouvelle orientation en matière de protection du cours d'eau concerné : « Préserver une bande correspondant au cours d'eau busé » et que l'OAP de Brenat à Treydieu dans son schéma d'aménagement ne se superpose pas au cours d'eau et zones humides, les projets de créations de zone 1AU en zone UD, d'agrandissement de zone ALA et d'OAP ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur les cours d'eau et les zones humides.



Brenat : ER15 : extrémité nord ; ER16 : fossé longeant la route avec visible le cours polycouvert de l'Eau passant sous la route : l'ER16 longeant la route le long du fossé enjambrera le cours d'eau juste en amont de son passage sous la route (photos Luc Laurent)

En matière de création d'ER et de continuités écologiques humides, il s'agit de deux ER à Brenat et de deux ER à Saint-Babel.

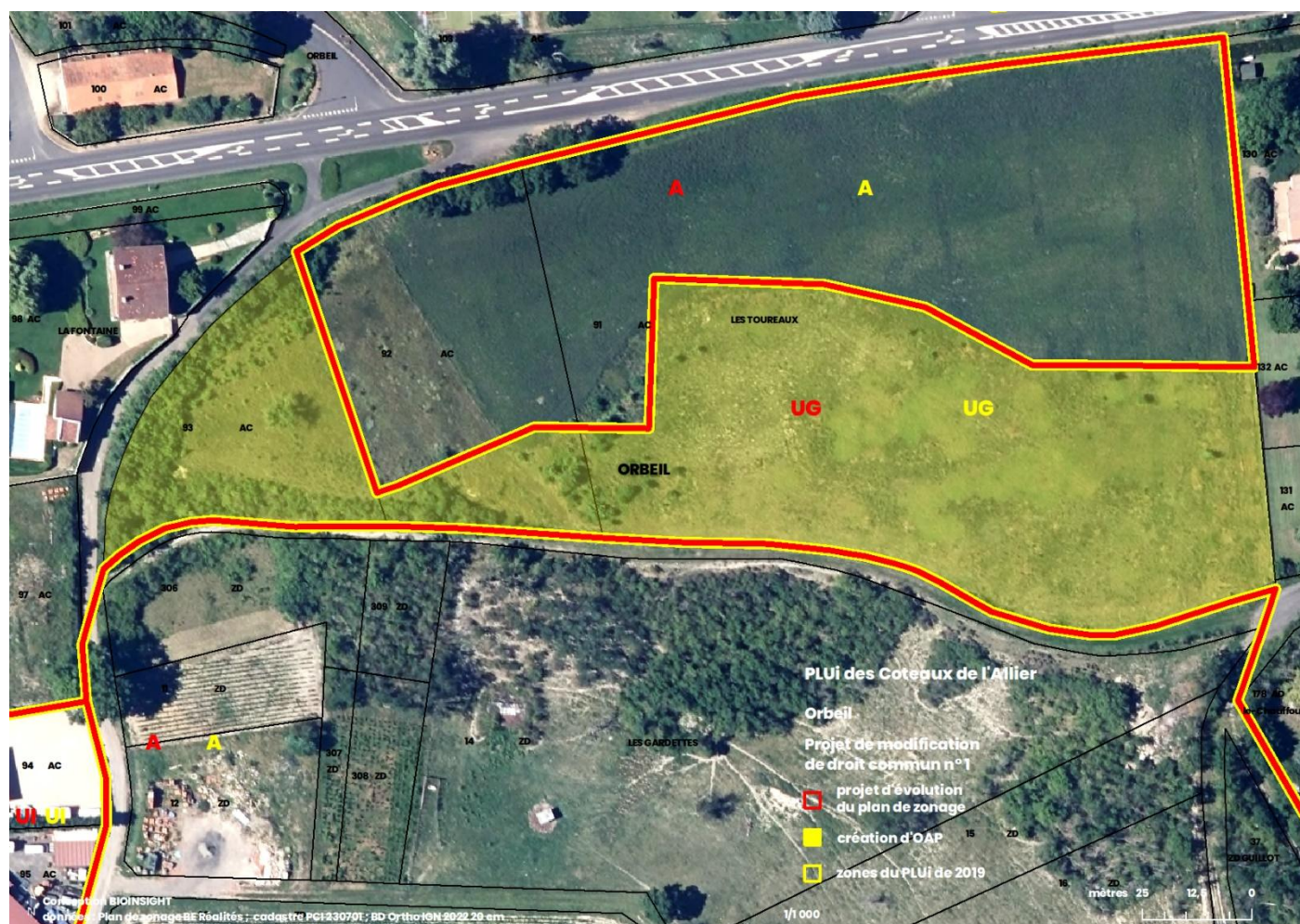


Saint-Babel : ER44 : extrémité ouest en bas côté du cours d'eau ;
ER20 : extrémité nord avec visible le cours police de l'Eau passant sous la route de gauche à droite pour (photos Luc Laurent)

Considérant que les ER à Brenat et Saint-Babel longent ou sont à proximité de cours d'eau sans altérer leurs rives ou bien les franchissent pour la création d'un cheminement piéton (ER16 à Brenat), les projets de création d'ER ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur les cours d'eau et les zones humides.

L. Grand paysage

Le paysage (grand paysage) est un facteur ou thème environnemental à risque à retenir compte tenu de la topographie et de la géologie de puy ainsi sur fond occidental du puy de Sancy de l'entité (unité) paysagère des Coteaux de l'Allier. Ici, les covisibilités sont donc nombreuses aux différentes échelles du paysage. C'est le cas de l'objet de changement : OAP les Toureaux à Orbeil, commune surplombant l'Allier face à Issoire sur fond de Puy de Sancy.



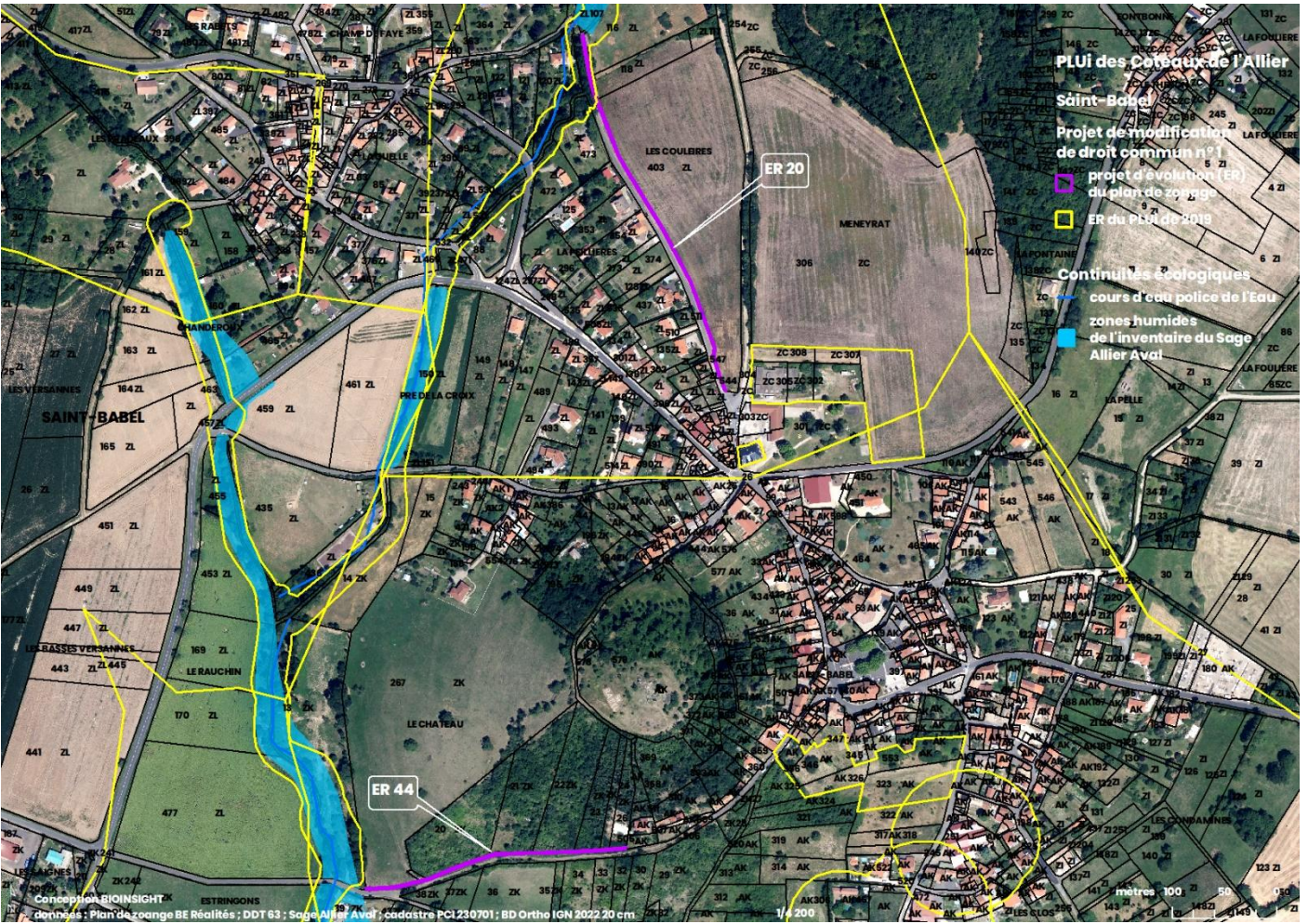
Orbeil : OAP les Toureaux : parcelle AC93 destinée à l'habitat collectif depuis deux points de vue différents :
la parcelle AC93 est à gauche en bas sur la photo de gauche et à droite en bas sur la photo de droite (photos Luc Laurent)

Considérant qu'à Orbeil, aux Toureaux, le projet d'OAP définit dans son schéma d'aménagement une orientation de localisation de l'habitat collectif dans la parcelle AC93, partie la plus basse du périmètre de l'OAP, le projet d'OAP n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur ce facteur environnemental qu'est le paysage en matière d'insertion paysagère pour une visibilité depuis Issoire.

115

M. Structures paysagères

Les structures paysagères sont les traits caractéristiques d'une entité (unité) paysagère

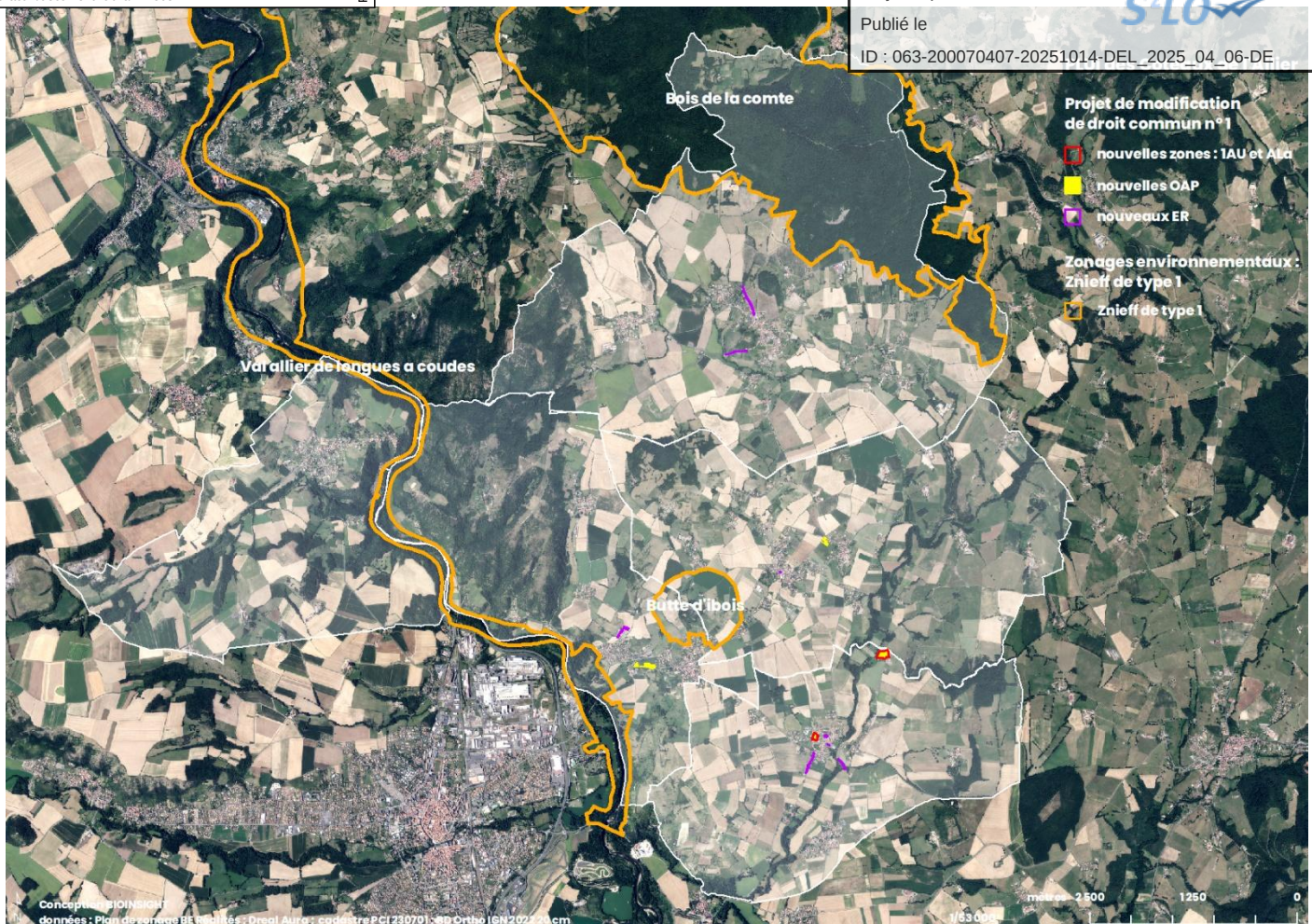


Ce sont des artifices issus souvent de l'histoire d'activités humaines qui participent à la reconnaissance d'un paysage mais qui sont fragiles (par exemple, les haies, les biefs et le patrimoine bâti : châteaux, moulin, port...). Il peut s'agir également de murs de pierre tels que ce celui qui longe le chemin en bas du château à Saint-Babel où l'ER44 vise son élargissement.



Saint-Babel : chemin en bas du château longé par un mur de pierre ou l'ER44 visait son élargissement (photos Luc Laurent)

Saint-Babel, au Château, le projet d'ER44 est abandonné.



N. Autres zonages environnementaux : Znieff de type 1

Considérant que les quatre types d'objet de changement sont très éloignés des trois Znieff de type 1 auxquelles contribuent le PLUi des Coteaux de l'Allier, ces objets de changement ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur ces zonages environnementaux.

O. Résultats de la préévaluation environnementale

Compte tenu des caractéristiques et localisation des objets de changement, la préévaluation environnementale détermine qu'il n'y a pas de risque que ces objets de changement présentent des effets et incidences notables sur l'environnement pour les facteurs ou thèmes environnementaux les plus pertinents pour une telle préévaluation.

Le projet de modification de droit commun n° 1 du PLUi des Coteaux de l'Allier n'est donc pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, y compris les effets secondaires, cumulatifs, synergiques, à court, à moyen et à long termes, permanents et temporaires, tant positifs que négatifs.

1.5. CONCLUSION AU DEROULE ANALYTIQUE

Il a été décidé que la personne publique responsable (l'intercommunalité) transmette un dossier d'examen au cas par cas *ad hoc* pour avis conforme à l'autorité environnementale (MRAe) en y joignant son annexe 3 (auto-évaluation) que constitue cette présente étude.