

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine

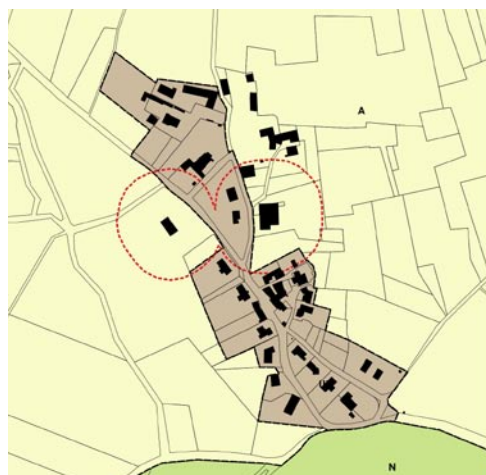
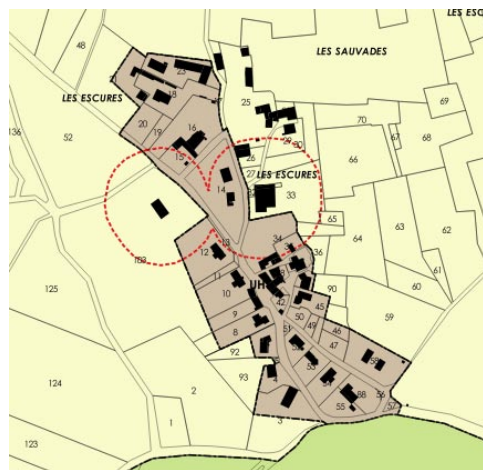


Evolutions apportées aux documents entre l'arrêt et l'approbation

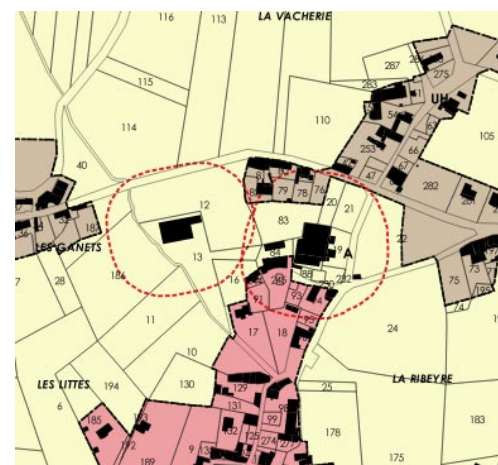


AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> Actualiser la carte du RPG page 139	La carte du RPG (page 139 du rapport de présentation) a été actualisée avec les données de 2017.
<u>Règlement graphique</u> Respecter la règle de réciprocité : certaines parcelles vierges de constructions sont inscrites en zone constructible dans des périmètres de bâtiments d'élevage. (CF, voir carte ci-dessous).	- Situées au sein du tissu bâti, les parcelles inscrites en zone constructible mais impactées par un périmètre de réciprocité restent inconstructibles bien que classées en zone U. Il s'agit de limiter le «pastillage» au sein des zones urbaines du PLUi. Plusieurs parcelles concernées par un périmètre de réciprocité sont aujourd'hui bâties ou correspondent à des arrières de jardin. Cependant les parcelles vierges de toutes constructions et situées en limite avec la zone A ont été classées en zone agricole : - la parcelle AI n°76 à Saint-Babel a été inscrite en zone Agricole A - l'emprise de la zone UH sur les parcelles A n°12 et A n°34 à Aulhat-Flat a été réduite.



Evolution du zonage
Les Escures - Aulhat-Flat

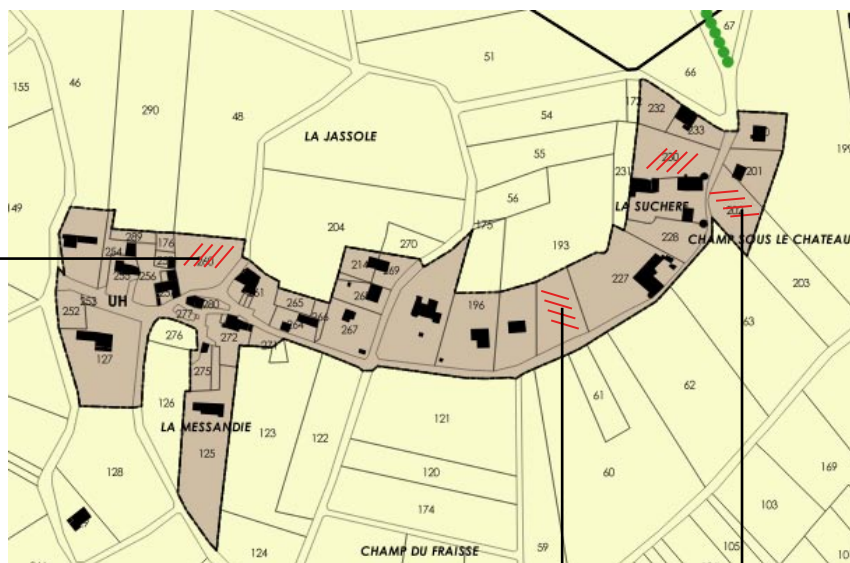


Evolution du zonage
Saint Babel

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement graphique</u> ▪ Certains villages ou hameaux offrent encore de nombreuses disponibilités foncières parfois positionnées en extension ou de façon linéaire. La CA demande leur retrait lorsqu'il n'y a pas d'opération en cours sur ces parcelles : * Sur la commune de Saint-Babel pour les hameaux des Joncos, des Ganets et de la Ribeyre. * Sur la commune d'Aulhat-Flat entre la Messandie et la Suchère. * Sur la commune d'Orbeil sur le secteur des Toureaux, de Champs Pointu et au nord du village de Naves le long de la D14.	▪ D'une manière générale, il convient de rappeler que l'élaboration du PLUi a entraîné une réduction importante des disponibilités foncières. Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de présentation (page 203), 69,1 hectares de disponibilités ont été recensées dans les POS et Cartes Communales du territoire. Suite à la définition de nouveaux objectifs, le PLUi compte 22,1 hectares de disponibilités. Cependant, - l'emprise de la zone UH sur la parcelle ZI n°93 sur le hameau de la Messandie et de la Suchère à Aulhat-Flat a été réduite (environ 1 800 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la UH sur une partie de la parcelle ZI n°93 sur le hameau des Ganet à Saint-Babel a été réduite (environ 1 100 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la zone UH sur une partie de la parcelle ZD n°104 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 040 m² de zone UH vers A) - l'emprise de la zone UH sur une partie de la parcelle ZE n°22 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 400 m² de zone UH vers A). - l'emprise de la zone UG sur une partie de la parcelle ZE n°99 sur le hameau de la Ribeyre à Saint-Babel a été réduite (environ 1 150 m² de zone UG vers A).

Cette parcelle appartient à un ensemble agricole. Au vue de sa localisation et de la vocation de la terre, cette parcelle a été classée en zone agricole A.



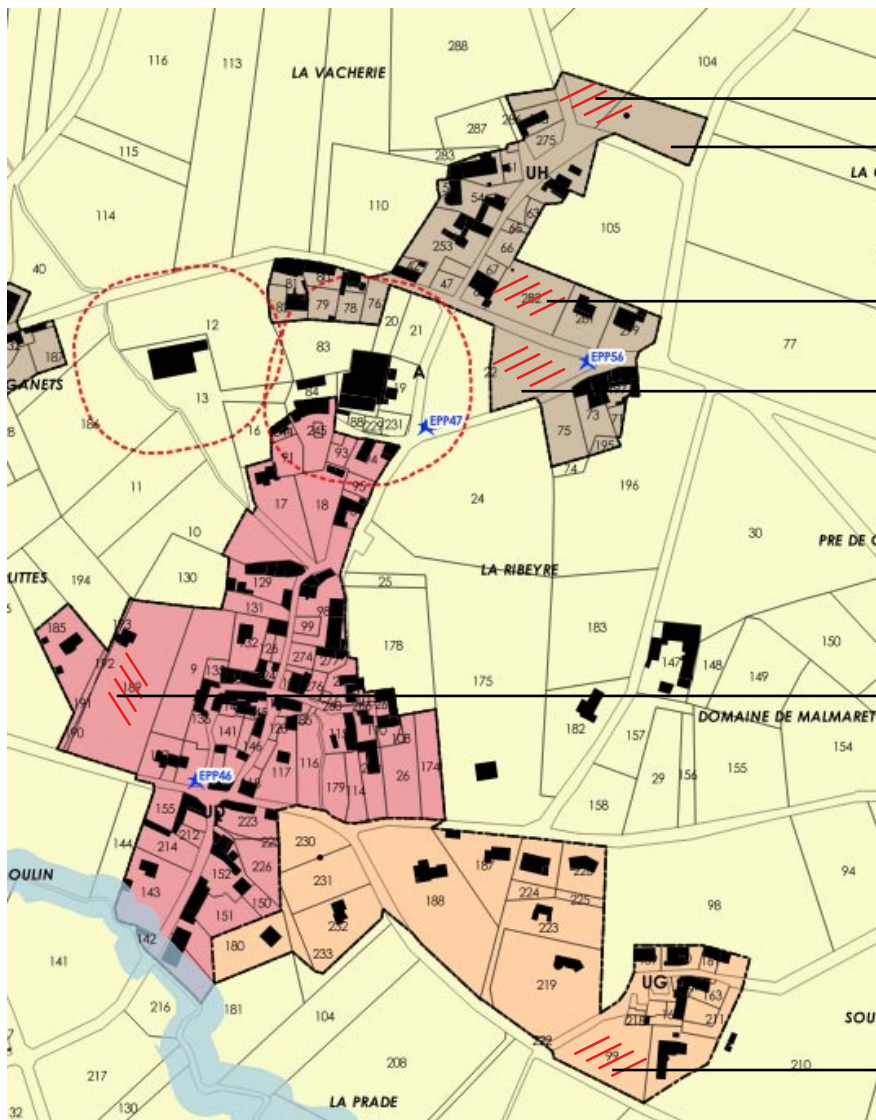
Cette parcelle est l'espace de jardin de la construction située sur la parcelle 227 et n'a donc pas de vocation agricole. Elle sera donc maintenue en zone UH.

Cette parcelle est l'espace de jardin de la construction située sur la parcelle 201 et n'a donc pas de vocation agricole. Elle sera donc maintenue en zone UH.



Le hameau des Ganets à Saint-Babel





Un CU b a été déposé en 2019 sur cette parcelle.

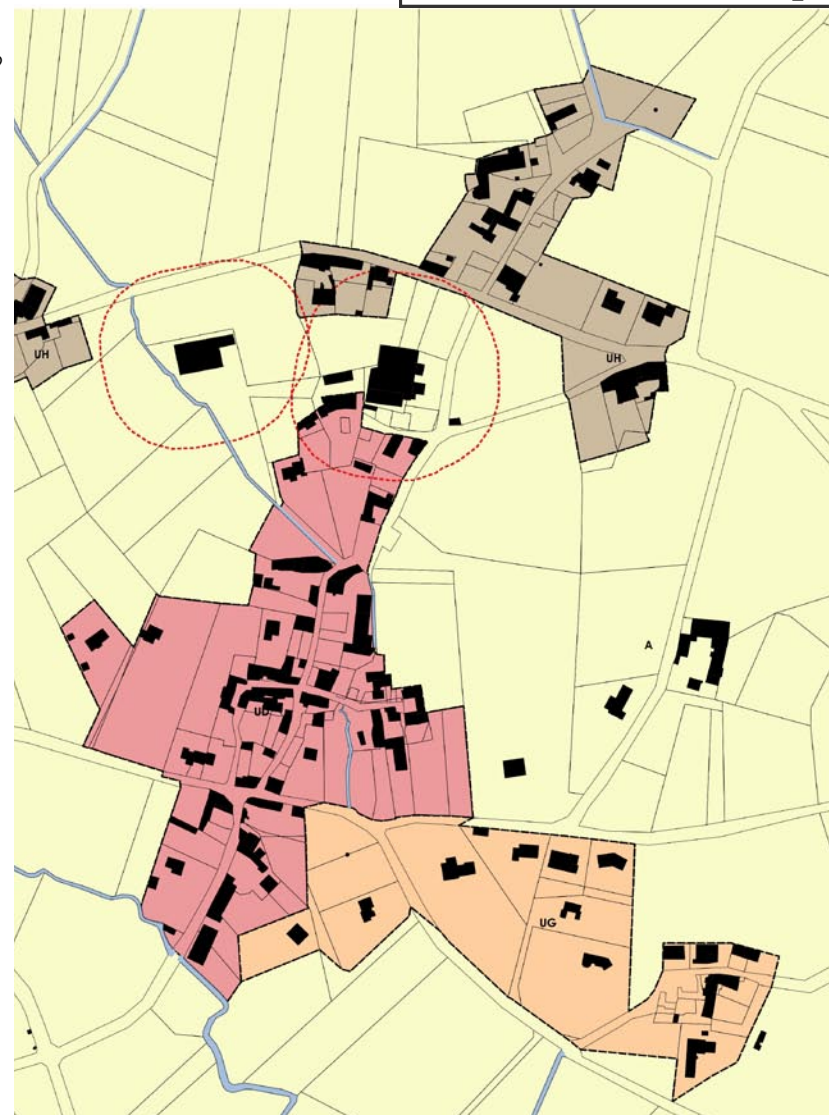
L'emprise de la zone UH a été réduite afin de «coller» aux limites de la Carte Communale.

Cette parcelle se situe au sein de l'enveloppe. Il s'agit d'un espace de jardin privé avec une piscine.

Une partie de cette parcelle, actuellement en prairie, a été classée en zone A.

Cette parcelle est un jardin et n'a aucune vocation agricole. Elle doit être maintenue en zone urbaine UD.

Cette parcelle correspond à une prairie fauchée. La délimitation de la zone UG a évolué.

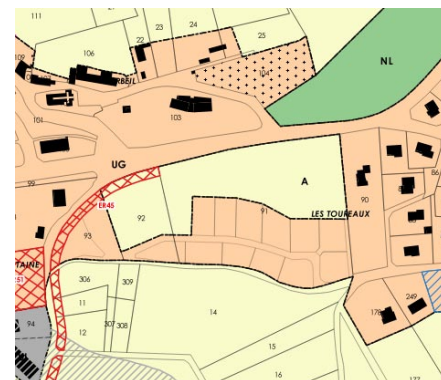


Le hameaux de la Ribeyre à Saint-Babel

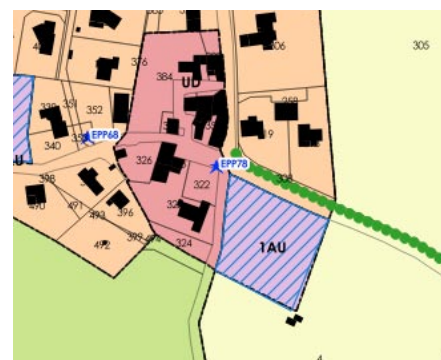
Le secteur des Toureaux fait l'objet d'un permis d'aménager. Comme indiqué à la page 28 du rapport de présentation partie *Justification*, un point a été fait avec les services de l'Etat concernant les permis d'aménager accordés au début de la procédure du PLUi. Il a été convenu que lorsque le permis d'aménager a été accordé avant le débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci est considéré comme «un coup parti», c'est le cas du secteur des Toureaux. Lorsque le permis d'aménager a été accordé après le débat du projet, il entre en compte dans le potentiel de densification.

Pour le secteur de Champs Pointu, il s'agit d'un projet de la puissance publique, qui permettrait la construction de maisons groupées et donc une diversification du parc de logements.

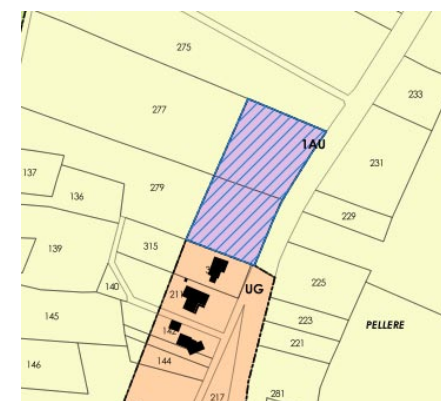
Le secteur de Naves, le long de la D14 fait l'objet d'une PVR avec les parcelles situées au Sud du secteur. Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque voie prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques.



Le secteur des Toureaux à Orbeil



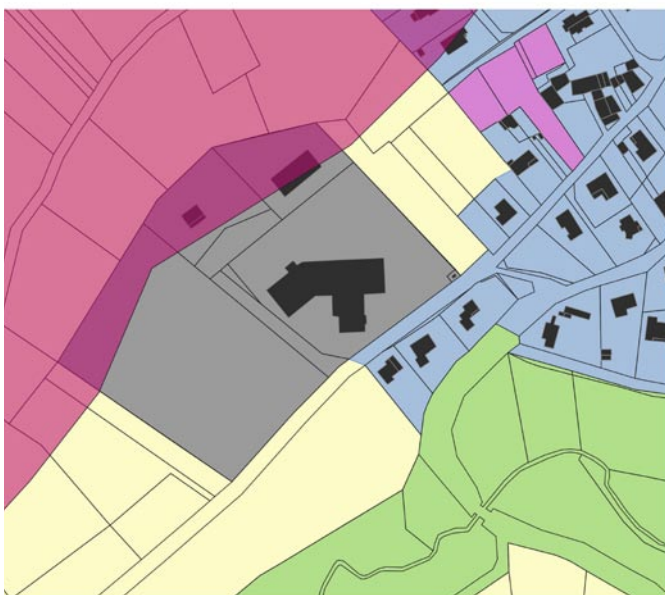
Le secteur de Champs Pointu à Orbeil



Le secteur de Naves à Orbeil

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
Règlement graphique La zone d'activité de Saint-Yvoine prévoit une extension sur des parcelles inscrites en AOP viticole. S'il n'y a effectivement pas de vignes sur ces parcelles, il est important de considérer la perte de ce potentiel. Aussi, la CA invite l'API à une réflexion d'animation de reconquête de la vigne sur des secteurs AOP.	La zone UI concernée par l'AOP viticole sera réduite et la partie non construite classée en AOP sera intégrée à la zone A.



AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> ▪ Permettre dans le règlement de la zone agricole constructible, les constructions de bâtiments de stockage et d'entretien du matériel des CUMA (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole). ▪ Dans l'article A4 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives il est préféré la formule suivante : « les extensions de bâtiments existants implantées à moins de 5 mètres d'une limite séparative, pourront être autorisées dans le prolongement de ces bâtiments. Ces extensions seront possibles à condition de ne pas réduire la distance entre les bâtiments existants et la (ou les) limite(s) séparative(s) ». Cette même préconisation pourrait également s'appliquer aux distances par rapport aux voies. ▪ A la page 68 il est préféré la formulation suivante : « les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du ou des bâtiments agricoles justifiant d'une présence permanente et rapprochée ». ▪ Concernant la hauteur des bâtiments il est mentionné : « la hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir excéder 9 mètres ». Il est préférable de mentionner que cette règle s'applique uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation et non pour les extensions de bâtiments agricoles. La question se pose également sur une extension d'un ancien bâtiment agricole devenu habitation et dépassant initialement les 9 mètres. ▪ Page 69 et 70, préciser que les prescriptions de couleurs de façades ne sont pas applicables aux serres agricoles. ▪ Page 72, ne pas obliger le raccordement systématique des constructions agricoles au réseau public d'eau potable ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées ou des eaux pluviales.	▪ L'article 2 du règlement du PLUi a été modifié en conséquence (page 66 du règlement écrit) : « les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées » ▪ L'article A4 concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments a été modifié en conséquence (page 67-68 du règlement écrit). ▪ L'article A5 précise que les couleurs de façades ne sont pas applicables aux serres agricoles (page 69 du règlement écrit). ▪ Les chapitres concernant l'eau potable, l'assainissement des eaux usées et l'assainissement des eaux pluviales ont été complétés par la formulation suivante : <i>hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée ...</i> (page 72 du règlement écrit).

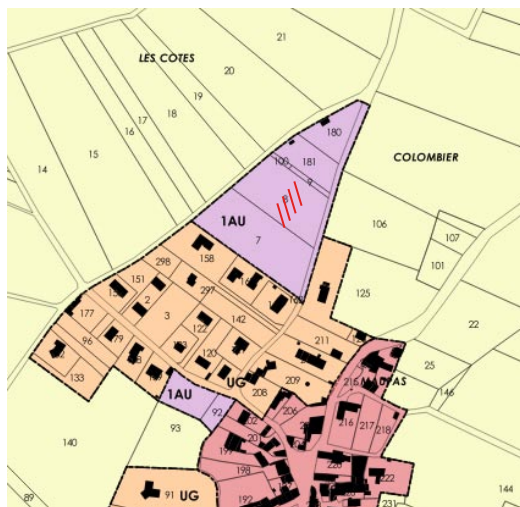
AVIS DU DÉPARTEMENT AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS

Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> La partie relative au développement des modes doux et alternatifs à la voiture individuelle pourra utilement intégrer le projet de voie verte - véloroute du val d'Allier. Le département propose la formulation suivante : « <i>Le PADD a pour but d'encourager les déplacements piétons et vélo intra-bourg et les liaisons entre communes proches, la voie-verte véloroute du val d'Allier étant un projet contribuant à cet objectif</i> ».	Le PADD a été complété en conséquence.
<u>Règlement écrit</u> - Pour la commune de Saint-Yvoine, le département propose d'amender le règlement des zones A et N afin d'adapter certaines dispositions à l'aménagement de la Voie verte du val d'Allier. * Article A et N 2 : « <i>Les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif de la Voie Verte - véloroute val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol</i> ». * Article A et N 8 concernant le paragraphe sur la voirie : « <i>en cas de création d'une voie nouvelle, cette dernière doit au minimum être aménagée afin de permettre le croisement des véhicules lourds. Cette dernière disposition ne s'applique pas à la Voie verte - véloroute du val d'Allier</i> ».	Le règlement écrit a été modifié en conséquence.

AVIS DU SCOT AVIS FAVORABLE AVEC RECOMMANDATION	
Remarques / observations / réserves	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> Il est recommandé d'autoriser sous conditions l'industrie dans toutes les zones U et AU du PLUi afin de permettre le maintien et l'installation d'artisans du bâtiment en zone urbaine.	Le règlement écrit sera modifié en conséquence et autorisera dans toutes les zones U et AU du PLUi l'industrie sous condition. Les industries sont autorisées dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 200 m² de surface de plancher dans la zone UD et 400 m² dans les zones UG, UH et 1AU.

**AVIS DE L'ETAT
AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES**

Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> ▪ Justifier du classement des boisements en zone naturelle N qui auparavant étaient classés en espaces boisés classés (EBC) dans les anciens POS. <u>Règlement graphique</u> ▪ Quelques zones à urbaniser sur le court-terme, d'une superficie d'environ 5 hectares situées en extension de l'urbanisation existante, consomment des terres agricoles cultivées déclarées à la PAC et entraînent pour certaines l'enclavement de parcelles agricoles (Aulhat-Flat, Orbeil, Saint-Babel, Naves). En outre, les disponibilités foncières à vocation d'habitat restent importantes à l'intérieur des bourgs et des hameaux et seraient à priori suffisante pour répondre aux objectifs du SCOT. Dans ce cadre, les services de l'Etat préconisent que ces zones fassent l'objet d'un phasage en créant des zones AU strictes.	▪ Les justifications ont été complétées en conséquence (page 126 et 127 du rapport de présentation). ▪ La zone 1AU du hameau de Roure (Saint-Babel) a été classée en zone 2AU.



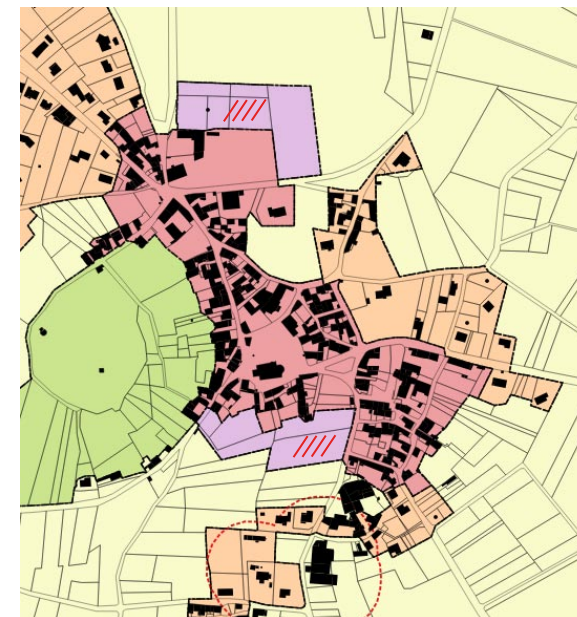
Aulhat-Flat

Concernant la commune d'Aulhat-Flat, il s'agit du seul secteur de la commune qui permettrait la réalisation d'un projet global et une diversification des formes urbaines. On se trouve ici dans une logique de bourg avec l'école et la Mairie à proximité.



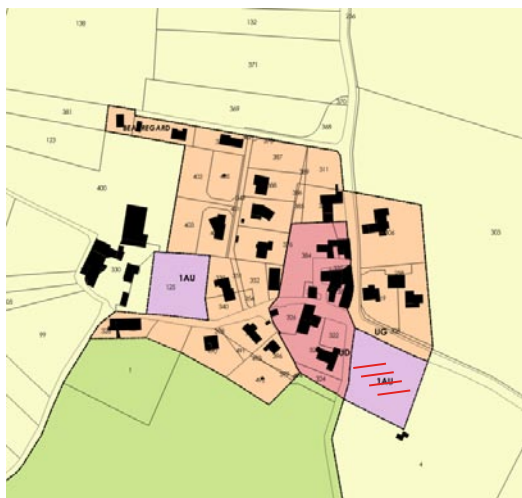
Hameau de Roure - Commune de Saint-Babel

Ce secteur a été classé en zone 2AU.



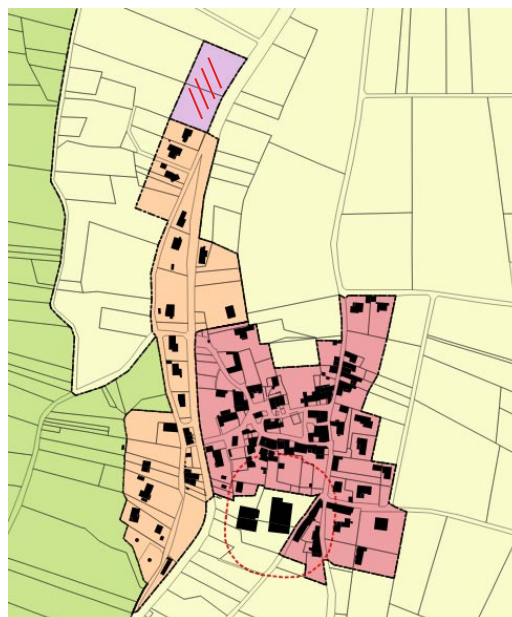
Le Bourg - Commune de Saint-Babel

Ces deux secteurs correspondent à des projets de la puissance publique qui permettraient de diversifier l'offre de logements (logements groupés + logements sociaux) et renforcer la centralité villageoise. De plus, le projet Nord intègre la réhabilitation de l'ancienne école.



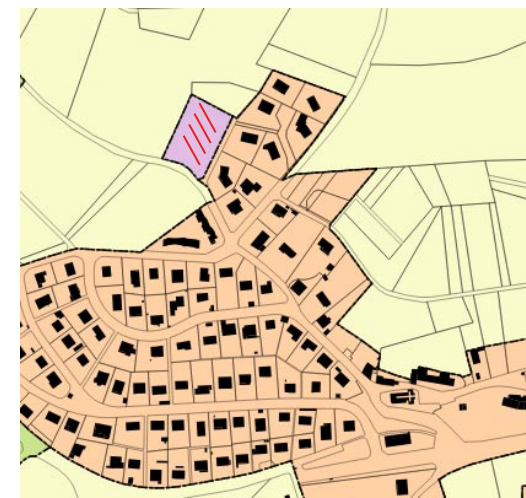
Beauregard - Commune d'Orbeil

Pour le secteur de Champs Pointu, sur le hameau de Beauregard, il s'agit d'un projet de la puissance publique, qui permettrait la construction de maisons groupées et donc une diversification du parc de logements.



Naves - Commune d'Orbeil

Le secteur de Naves fait l'objet d'une PVR. Si depuis janvier 2015 il n'est plus possible de prendre de nouvelles délibérations instituant une nouvelle PVR, les délibérations propres à chaque voie prises avant le 1er Janvier 2015 continuent à produire leurs effets pour les autorisations et déclarations d'urbanisme déposées après cette date. Il s'agit ici d'assurer l'égalité des contribuables devant les charges publiques.

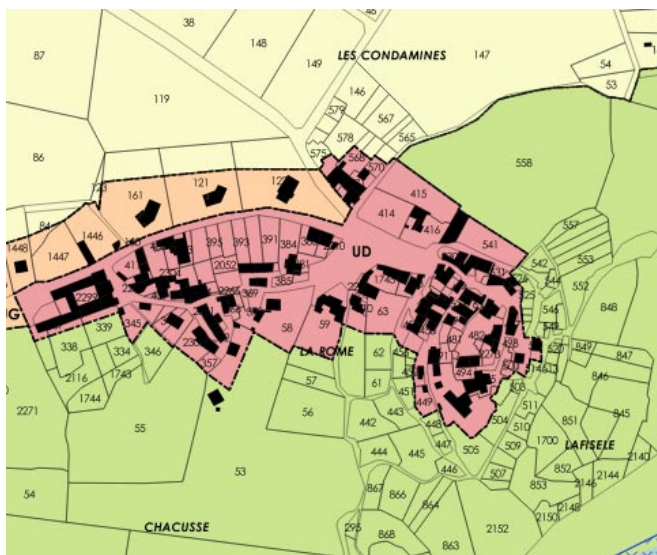


Le Chauffour - Commune d'Orbeil

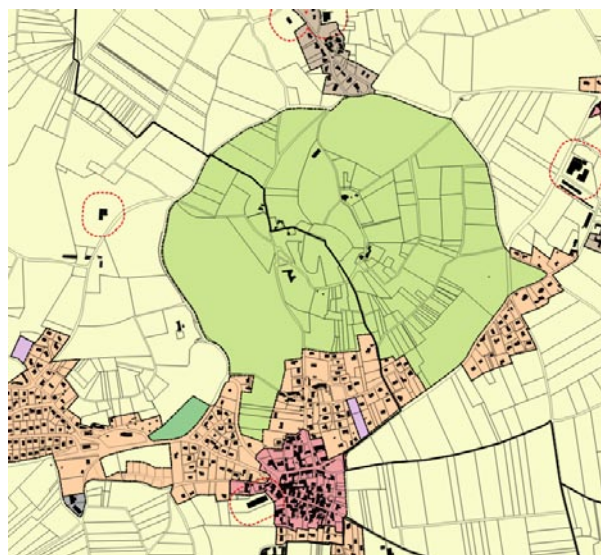
Pour le secteur du Bourg (Montée de Chamblard), il s'agit d'un secteur qui permettrait d'accueillir des logements collectifs et donc de permettre une diversification du parc de logements.

AVIS DE L'ETAT
AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

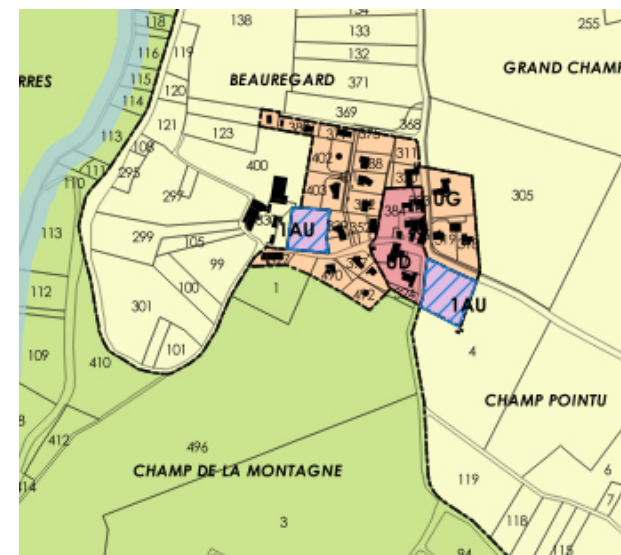
Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement graphique</u> ▪ Réduire l'extension de la zone UI sur la commune de Saint-Yvoine afin de ne pas impacter la zone AOC Côtes d'Auvergne. ▪ L'ensemble des parcelles de vignes situées sur le territoire du PLUi doivent être protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Réaliser des études sur les zones humides en amont de toute ouverture à l'urbanisation sur chacune des dents creuses et zones à urbaniser du PLUi. ▪ Prendre en compte les critères paysagers en élargissant la zone Ap aux enjeux paysager (cônes de vue à préserver identifiés dans le PADD notamment).	▪ La zone UI concernée par l'AOP viticole a été réduite et la partie non construite classée en AOP a été intégrée à la zone A. ▪ Le secteur de vigne de la commune d'Orbeil est protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme car il se situe au sein de l'enveloppe bâtie. Les autres secteurs de vigne du territoire ont été classés en zone agricole A, un zonage qui assure la protection de l'activité. Il n'est donc pas nécessaire d'identifier l'ensemble des parcelles de vignes au titre de l'article L.151-23. ▪ Une étude zone humide a été réalisée sur les zones AU les plus importantes du territoire. Cette étude a été annexée au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme. ▪ La zone Ap a été élargie aux enjeux paysagers : - sur la commune d'Aulhat-Flat au Sud du hameau de la Messandie - sur la commune de Saint-Babel au niveau de la butte de l'horloge - sur la commune de Brenat au niveau de la réserve de chasse Les autres cônes de vue sont déjà cassés en zone N. En ce qui concerne le cône de vue sur la domaine de Moidas, il convient d'encadrer l'aspect extérieur des constructions dans le STECAL. Ainsi, le règlement écrit du PLUi précise page 80 : «Afin d'assurer l'intégration des constructions dans le paysage environnant, les matériaux de couleurs vives et réfléchissantes sont interdits. Les couleurs des façades doivent s'intégrer dans l'environnement proche : le blanc est interdit.» En ce qui concerne l'aspect qualitatif du traitement des espaces libres, le règlement écrit du PLU indique également que «les plantations d'arbres et d'arbustes d'essence locale (se reporter aux annexes du PLUi) sont obligatoires autour des constructions réalisées.» (page 81).



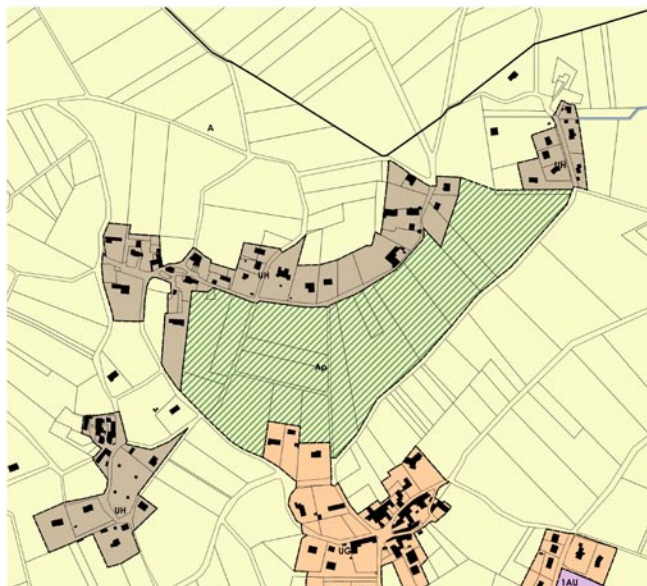
Les vues sur le village de Saint-Yvoine sont déjà protégée de par sa situation en promontoire. Le secteur est classé en zone N qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé.



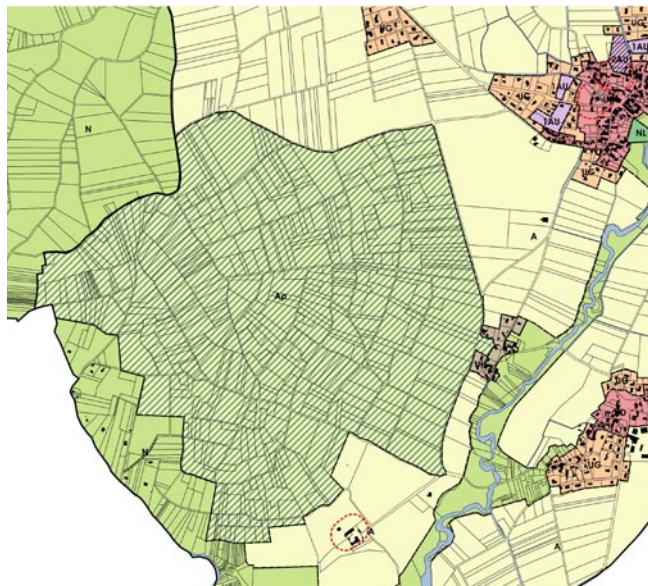
La butte d'Ibois est actuellement classée en zone N, zone qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé. Il n'est pas nécessaire d'inscrire une zone Ap.



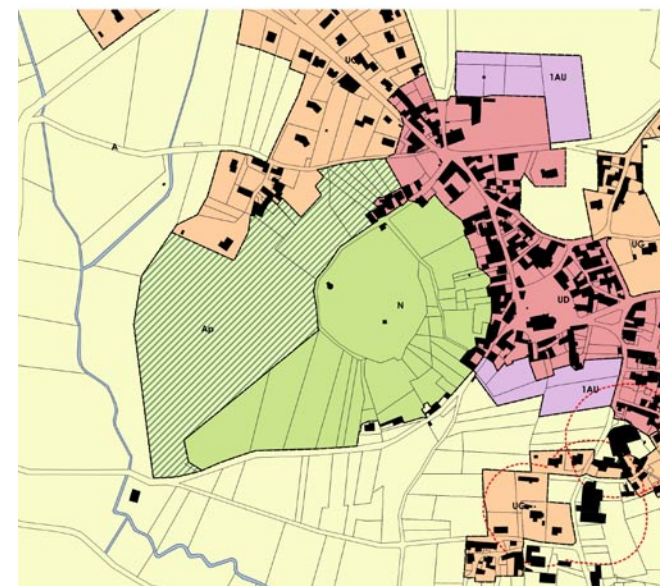
Le Sud du hameau de Beauregard est classé en zone N, zone qui n'autorise que les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation. Le paysage est donc protégé. Il n'est pas nécessaire d'inscrire une zone Ap.



Création d'une zone Ap sur le hameau de la Messandie



Création d'une zone Ap sur la commune de Brenat

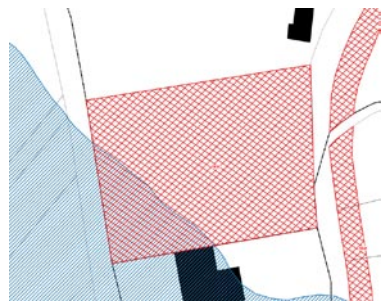


Les vues sur le château de Saint-Babel sont protégées par la zone N dans sa partie Sud. Une zone Ap a été mise en place dans sa partie Nord.

Les points nécessitant des modifications du projet	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> ▪ L'obligation de prise en compte du risque inondation/coulées de boues par les porteurs de projet devrait être davantage explicitée dans le PLUi. Pour ce faire, ce risque doit être présenté de façon claire dans le règlement - dispositions générales - en renvoyant à un zonage et à des règles de prise en compte dans le projet d'urbanisme qui soient simples et faciles à mettre en oeuvre (cf, proposition de règlement est jointe en annexe de l'avis de l'avis de l'état). ▪ L'étude inondation/coulées de boues préconise dans les secteurs identifiés comme axes préférentiels d'écoulement non urbanisés qu'aucune construction nouvelle ne soit autorisée. En revanche dans les secteurs identifiés comme axes préférentiels d'écoulement urbanisés, les constructions sont possibles sous conditions. Pour une bonne prise en compte du risque de ruissellement, il s'agirait d'interdire les constructions nouvelles également dans les secteurs urbanisés. ▪ Les projets d'urbanisme devront respecter les prescriptions figurant dans la proposition de règlement jointe à l'avis de l'état sur les secteurs identifiés comme bassins versants producteurs de ruissellements.	▪ Les propositions de règlement pour la prise en compte du risque inondation/coulées de boues ont été reprises dans les dispositions générales du règlement du PLUi (page 15 du règlement écrit). Une nouvelle carte <i>Traduction réglementaire des risques naturels et technologiques</i> a été réalisée. Elle intègre notamment : - L'enveloppe inondable du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien, - Les bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de ruissellement identifiés par le bureau Hydratec lors de la réalisation de l'étude hydrologique - Les axes préférentiels d'écoulements (zone rouge des thalwegs) identifiés par le bureau Hydratec lors de la réalisation de l'étude hydrologique - La marge de recul L.111-6 (amendement Dupont) autour de l'A75

Les recommandations à prendre en compte dans le projet de PLUi	Évolutions apportées au(x)
- Plusieurs zones 1AU envisagées en extension favorisent une urbanisation linéaire le long des routes et en entrée de bourg. Ces choix peuvent engendrer un impact paysager négatif et la fermeture de certains cônes de vue. - Compléter la protection du patrimoine identitaire des communes : l'ancien Prieuré (Saint-Babel), le site de l'ancien château (Saint-Babel), le château d'Ibois (Orbeil), le site de Rochefort (Saint-Yvoine), le château de Péchaud (Aulhat-Flat) notamment. - Les ripisylves de tous les cours d'eau pourraient être identifiées par une trame spécifique au titre de l'article L.151-23 du CU.	- Il convient de rappeler que l'élaboration du PLUi a entraîné une réduction importante des disponibilités foncières. Pour rappel, et comme indiqué dans le rapport de présentation (page 203), 69,1 hectares de disponibilités ont été recensées dans les POS et Cartes Communales du territoire. Suite à la définition de nouveaux objectifs, le PLUi compte 22,1 hectares de disponibilités. Les zones 1AU du PLUi doivent permettre de répondre aux objectifs fixés dans le PADD. Chaque zone 1AU fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation qui développe des intentions en matière d'intégration paysagère. - La protection du patrimoine identitaire a été complétée : l'ancien Prieuré (Saint-Babel) et le château de Péchot (Aulhat-Flat). Le site de Rochefort se situe en partie sur la commune de Sauvagnat-Sainte-Marthe. Le château d'Ibois et le site de l'ancien château de Saint-Babel sont déjà identifiés dans le projet arrêté. - Les cours d'eau et leur ripisylves sont bien identifiés au titre de la trame bleue dans le PLUi.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Rapport de présentation</u> ▪ Concernant le SAGE Allier Aval évoqué page 15 du rapport de présentation, en complément de l'approbation de la CLE le 03/07/2015, on peut compléter par la date d'approbation inter préfectoral du 13/11/2015. ▪ L'élaboration du PLH Agglo Pays d'Issoire en cours n'est pas évoqué.	▪ Le rapport de présentation a été complété en conséquence.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement graphique</u> - Les projets d'emplacements réservés doivent être compatibles avec le PPRNPi : - l'ER n°47 à Orbeil prévoit la construction d'une station de relevage des eaux usées est sur un terrain situé en zone R du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien. - l'ER n°51 à Obeil prévoit la construction d'un équipement public sur un terrain situé pour partie en zone R du PPRNPi du Val d'Allier Issoirien.	Concernant l'emplacement réservé n°47, le règlement du PPRNPi précise qu'en zone R « les constructions, ouvrages et installations techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou des réseaux, ou à la mise en valeur des ressources naturelles ou assurant une mission de service public [sont autorisées], sous réserve de l'impossibilité de solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable. Le cas échéant, les équipements sensibles à l'eau doivent être situés au-dessus de la MHE, ou à défaut être rendu insensible à l'eau. Concernant l'emplacement réservé n°51, ce dernier est faiblement impacté par la zone R du PPRNPi, laissant ainsi une partie constructible qui permettra de réaliser l'équipement public projeté. 

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant les articles 1 et 2</u> ▪ Sont autorisés sous conditions le développement limité des exploitations agricoles. Il est important de fixer une fourchette de limitation sans laquelle il sera difficile d'apprécier le caractère limité. Est-il possible d'autoriser un bâtiment neuf ? ▪ Dans les secteurs Nla et Nlb sont autorisés sous conditions les hébergements hôteliers et touristiques. Les gîtes en font-ils partie ? ▪ Concernant les éléments du patrimoine bâti identifié, il est indiqué « tous travaux [...] doivent faire l'objet d'une déclaration préalable [...] ». Tout dépend de la nature des travaux envisagés. Un permis de construire peut s'avérer nécessaire et non une déclaration préalable certaines fois. <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> ▪ Il est exigé un recul par rapport à la voie dans les zones UG, UH, UI, 1AU, A, N. Qu'en est-il des extensions de constructions existantes ? <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> ▪ Dans la zone 1AU, l'implantation des extensions pourraient être précisée. <u>Concernant l'article 4 - Hauteur des constructions</u> ▪ « La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant » : à appliquer même si la hauteur du bâtiment existant est déjà supérieure à 9 mètres ?	<u>Concernant les articles 1 et 2</u> ▪ Les articles UD et UG précisent bien que les nouvelles exploitations agricoles et forestières sont interdites puisqu'il s'agit d'activités sources de nuisances et non compatibles avec la vocation de la zone. Cependant les articles UD et UG précisent que le développement limité des exploitations agricoles existantes est autorisé à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité (les périmètres de réciprocité assurent la préservation du cadre de vie). Il s'agit de respecter le caractère bâti des zones UD et UG tout en tenant compte de la présence d'activités potentiellement nuisantes. ▪ Les gîtes font partie de la sous-destination hébergements hôteliers et touristiques. ▪ Le règlement des zones UD, UG, UH, A, N a été complété en conséquence : [...] doivent faire l'objet <u>à minima</u> d'une déclaration préalable [...]. <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies</u> ▪ Le règlement écrit de la zone UG, UH, UI, A, N a été complété en conséquence : « En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie. » <u>Concernant l'article 4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> ▪ Le règlement écrit de la zone 1AU a été complété en conséquence : « 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. » <u>Concernant l'article 4 - Hauteur des constructions</u> ▪ Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi indique que « la hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 9 mètres (en zone UG, UH et 1AU) ou à 12 mètres (en zone UD) ».

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant l'article 4 - Emprise au sol</u> - Le règlement de la zone A et N précise que les extensions ne devront pas excéder 30% de la surface initiale. S'agit-il de l'emprise au sol ou de la surface de plancher ? <u>Concernant l'article 5 - Aspect extérieur des constructions</u> « Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites » : cela signifie que les habitats atypiques tels que roulottes, yourtes seront interdites. <u>Concernant l'article 5 - Toitures</u> « Les toitures seront à faible pente » : il est important de donner une définition d'une faible pente. - Le règlement de la zone UI indique que les toitures doivent être de formes simples. Il convient plutôt de définir la volumétrie interdite. - Les toitures terrasses sont-elles autorisées ? - Les règles décrites s'appliquent-elles aux abris de jardin comme dans le cas des piscines et des vérandas ? - Dans la réglementation des toitures pour les constructions agricoles dans la zone A et N, il convient de tenir compte des tunnels agricoles.	<u>Concernant l'article 4 - Emprise au sol</u> - Il s'agit de la surface de plancher. Le règlement des zones A et N a été précisé. <u>Concernant l'article 5 - Aspect extérieur des constructions</u> - Les élus souhaitent interdire ce type de construction dans toutes les zones du PLUi hormis dans le secteur NLb puisqu'il s'agit ici de la vocation du site. Le règlement de cette zone a été modifié en conséquence. <u>Concernant l'article 5 - Toitures</u> - Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A a été complété en conséquence : « les toitures seront à faible pente : de 20% à 30% » - Le règlement de la zone UI précise que les toitures doivent être de « formes simples, à un, deux ou quatre pans ». - Tout ce qui n'est pas interdit est de fait autorisé. Ainsi, les toitures terrasses sont autorisées. Cependant, l'article UD5 précise que « les toitures terrasses non végétalisées seront autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la surface couverte et d'être intégrées dans la volumétrie générale. Elles pourront également être autorisées pour les annexes d'une superficie inférieure ou égale à 40 m² ». La zone UD est une zone de centre ancien à l'architecture traditionnelle. Les toitures terrasses ont donc été réglementées afin de limiter leur importance et d'assurer l'insertion des constructions dans le paysage bâti des centres bourgs. - Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A a été complété en conséquence : « l'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes des piscines et aux abris de jardin ». - Le règlement des zones A et N concernant les toitures a été complété : « ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Règlement écrit</u> <u>Concernant l'article 5 - Menuiseries et ouvertures</u> ▪ Qu'en est-il pour les réhabilitations ? Même contraintes sur les caissons de volets ? ▪ « Les menuiseries seront de tons discrets » : la couleur blanche en fait-elle partie ? ▪ Dans la zone UI, les menuiseries blanches sont-elles interdites puisqu'il est écrit au paragraphe façade que les matériaux blancs sont interdits ? <u>Article 5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> ▪ Concernant l'article sur les performances énergétiques, il est indiqué que « ... les dispositifs sont autorisés à condition de respecter la réglementation en vigueur » : de quelle réglementation s'agit-il ? <u>Article 7 - Stationnement</u> ▪ Concernant le stationnement, la transformation d'un garage en pièce à vivre exige-t-elle le remplacement d'une place de stationnement sur la parcelle ou à proximité.	<u>Concernant l'article 5 - Menuiseries et ouvertures</u> ▪ Les mêmes contraintes seront appliquées aux réhabilitations concernant les caissons de volets. ▪ Le règlement écrit des zones UD, UG, UH, 1AU, A, N a été modifié : « les menuiseries seront de tons discrets ou blancs ». ▪ Le règlement de la zone UI ne prévoit pas de paragraphe sur les menuiseries. Par conséquent, le blanc est autorisé. <u>Article 5 - Performances énergétiques et environnementales des constructions</u> ▪ Le règlement écrit de toutes les zones du PLUi a été complété en conséquence : « ... les dispositifs sont autorisés à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur » <u>Article 7 - Stationnement</u> ▪ Le règlement écrit du PLUi précise « qu'en cas de réhabilitation/changement de destination de constructions existantes, le stationnement des véhicules devra correspondre aux besoins et caractéristiques de l'opération et devra être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée en cas d'extension inférieure à 80 m² de surface plancher créée sur une construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent règlement, sauf si l'extension entraîne la création de nouveaux logements. »

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Annexes - Servitudes d'Utilité Publique</u> ▪ I4 : la légende sur les plans des SUP indique : I4 - Ligne électrique aérienne (ERDF). Le gestionnaire est ENEDIS et non ERDF. ▪ La liste des SUP des documents d'urbanisme antérieurs comprenait des servitudes d'alignement (EL7) et de passage de réseau télécom (PT3) avec mention des références réglementaires. La commune s'est-elle bien assurée que ces servitudes ont bien été abrogées ? Si ce n'est pas le cas, il vaudrait mieux reporter ces servitudes sur le plan des SUP du PLU. <u>Concernant la commune de Saint-Babel</u> ▪ A5 : A noter que des autorisations à l'amiable ne créent pas des SUP mais des servitudes de droit privé normalement inscrites au conservatoire des hypothèques et qui ne sont pas à annexer au PLUi. Soit la commune et le SIVOM d'Issoire disposent d'actes réglementaires créant des SUP et elles doivent être portées sur le plan des SUP, soit dans la mention relative aux SUP A5 est à supprimer de la liste des SUP. <u>Concernant la commune d'Orbeil</u> ▪ PM1 : L'acte de révision créant la SUP est l'arrêté préfectoral du 13/06/2018 et non 19/12/2013. ▪ EL11 : Présente dans le plan des SUP, cette servitude n'apparaît pas dans la liste. ▪ AC1 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône Alpes ▪ AS1 : Le gestionnaire est l'Agence Régionale de Santé Auvergne - Rhône Alpes <u>Concernant la commune de Saint-Yvoine</u> ▪ AC2 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne - Rhône Alpes. Présente dans la liste, cette servitude est absente dans le plan. ▪ I3 : Pour information concernant les canalisations de gaz, il convient de considérer 2 catégories de servitudes : I3 et I1 <u>Concernant la commune de Brenat</u> ▪ AC1 : Le gestionnaire est la Direction Régionale des Affaires Culturelles Auvergne-Rhône Alpes ▪ I4 : le tableau des SUP est à corriger. ▪ PM1 : L'acte de révision créant des SUP est l'arrêté préfectoral du 13/06/2018 et non 19/12/2013	▪ La légende I4 a été modifiée en conséquence. ▪ Les SUP EL7 et PT3 ne sont aujourd'hui pas numérisés. Par conséquent, elles n'ont pas été mentionnées dans la liste des SUP. <u>Concernant la commune de Saint-Babel</u> ▪ Le SIVOM d'Issoire ne dispose pas de SUP sur les réseaux. La mention relative aux SUP A5 sur la commune de Saint-Babel a donc été supprimée de la liste des SUP. <u>Concernant la commune d'Orbeil</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte. <u>Concernant la commune de Saint-Yvoine</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte. <u>Concernant la commune de Brenat</u> ▪ L'ensemble des remarques ont été prises en compte.

Les observations complémentaires sur le PLUi	Évolutions apportées au(x) document(s)
<u>Annexes - Réglementation des boisements</u> - La réglementation des boisements de la commune de Saint-Yvoine aurait du être mentionnée en vertu du 2) de l'article R. 151-53 du Code de l'Urbanisme. <u>Annexes - Régime forestier</u> - La forêt communale de Saint-Babel aurait du être mentionnée en vertu du 7) de l'article R.151-53 du Code de l'Urbanisme.	<u>Annexes - Réglementation des boisements</u> - Suite aux recherches de la commune, ce document n'a pu être intégré aux annexes du PLUi. <u>Annexes - Régime forestier</u> - Le périmètre de la forêt concernée par le régime forestier a été intégré au plan des SUP.

Les évolutions apportées au(x) documents suite à l'enquête publique

Ces modifications n'ont pas d'impact majeur sur l'économie générale du PADD

Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Modification de l'OAP n°2 dans le bourg de Saint-Babel afin de tenir compte du périmètre de réciprocity de 50 mètres de l'exploitation située à proximité. Réduction du nombre de logements individuels à créer : de 4 maisons individuelles à 2 maisons individuelles.
- Modification de l'OAP n°4 du Chauffour à Orbeil avec une réduction du nombre de logements à créer : de 6 logements groupés à 4 logements groupés.
- Suppression de l'OAP n°2 à Aulhat-Flat.
- Création d'une nouvelle OAP à Aulhat-Flat, sur la parcelle ZE n°140, pour la création de 2 maisons groupées.

Modifications apportées au règlement écrit

- Modification de la limite de surface pour les extensions en zone NLa : de 500 m² à 800 m².

Modifications apportées au règlement graphique

- Intégration de la parcelle ZM n°43 à la zone 1AU correspond à l'OAP n°1 sur le hameau de Roure à Saint-Babel afin d'assurer la cohérence entre le dessin de l'OAP et le plan de zonage.
- Classement en zone 2AU de l'OAP n°2 du Chauffour à Orbeil avec maintien des orientations d'aménagement.
- Elargissement du tracé de la zone 1AU sur le hameau du Bas en direction du Nord.
- Modification du zonage de la parcelle AB n°136 sur la commune d'Aulhat-Flat. Précédemment classé en zone 1AU cette parcelle a été classée en zone UG avec suppression de l'OAP.
- Classement d'une partie de la parcelle AB n°16, précédemment classée en zone A, en zone UG à Aulhat-Flat (environ 1 400 m²) pour la réalisation d'une maison individuelle.
- Classement en zone 1AU (avec OAP pour la réalisation de deux maisons groupées) d'une partie de la parcelle ZE n°140 précédemment classée en zone A (environ 1 220 m²).
- Elargissement de la zone UH sur le hameau des Escures à Aulhat-Flat sur une partie de la parcelle A n°21 (environ 1 800 m²) afin de tenir compte des aménagements déjà existants.
- Classement en zone UG d'une partie de la parcelle ZL n°149 à Saint-Babel et faisant l'objet d'un CU pour la construction d'une maison individuelle (environ 1 280 m²).

ARRET

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	76 logements	24 logements	22 logements	30 logements	18 logements	2,6 hectares
Objectifs du SCOT	141 logements	92 logements	42 logements	8 logements	16 logements	8 hectares
Saint-Yvoine	22 logements	20 logements	12 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Saint-Babel	60 logements	32 logements	22 logements	6 logements	14 logements	3,9 hectares
Aulhat-Flat	46 logements	29 logements	17 logements	0 logement	0 logement	2,7 hectares
Communes périurbaines sous influence Clermontoise	128 logements	81 logements	51 logements	6 logements	14 logements	9,3 hectares
Objectifs du SCOT	36 logements	24 logements	11 logements	2 logements	4 logements	2 hectares
Brenat	33 logements	21 logements	12 logements	0 logement	4 logements	1,9 hectares
TOTAL						
Objectifs du SCOT	249 logements	134 logements	79 logements	39 logements	41 logements	12,2 hectares
PLUi	247 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	136 logements (dont 10 logements issus du potentiel de division parcellaire)	85 logements	36 logements	36 logements	13,8 hectares

APPROBATION

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