

3B



Référence : 49078

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

REGLEMENT ECRIT



PLUi : Approbation le : 12 Décembre 2019

Révisions et modifications :

- Arrêté Préfectoral du 29 décembre 2022, déclarant d'utilité publique le projet de réhabilitation de l'A75 entre Coudes et Issoire
- Modification n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 07 Octobre 2025
Vu pour être annexé à la délibération du 07 Octobre 2025



Communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine - Agglo Pays d'Issoire
Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Règlement du PLUi

Envoyé en préfecture le 14/10/2025
Reçu en préfecture le 14/10/2025
Publié le
ID : 063-200070407-20251014-DEL_2025_04_06-DE



 **Sommaire**

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

TITRE II : 17

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)..... 17

 Dispositions applicables à la zone UD 18

 Dispositions applicables à la zone UG 27

 Dispositions applicables à la zone UH..... 36

 Dispositions applicables à la zone UI 45

TITRE III : 52

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU) 52

 Dispositions applicables à la zone 1AU 53

 Dispositions applicables à la zone 2AU 63

TITRE IV : 66

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A) 66

TITRE V : 75

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N) 75

ANNEXES DU REGLEMENT..... 84



TITRE I :

DISPOSITIONS GENERALES



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES



I.1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire des communes d'Aulhat-Flat, Brenat, Orbeil, Saint-Babel et Saint-Yvoine.

I.2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables au territoire :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du PLU
2. Les articles R111-2 à 5, R111-14 à 15, R111-21 et R421-12 du Code l'Urbanisme rappelés ci-après :

- Article R111-2 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R111-3 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

- Article R111-4 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R111-5 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut-être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagées, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Article R111-14 du Code de l'Urbanisme

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

1° A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;

2° A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;

3° A compromettre la mise en valeur des substances mentionnées à l'article L.111-1 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies à l'article L.321-1 du même code.

- Article R111-15 du Code de l'Urbanisme :

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

- Article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Article L421-3 du Code de l'Urbanisme :

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

- Article R421-12 du Code de l'Urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

a) Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;

b) Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de

l'article L.151-9 ou de l'article L.151-23 ;

d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

- 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.

I.3 - DIVISION DU TERRITOIRE PAR ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est divisé en zones délimitées par un contour noir et repéré au plan par les indices suivants :

• Les zones Urbanisées (U)

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Le PLUi distingue quatre catégories de zones U :

- La zone UD

Cette zone correspond aux centres anciens des bourgs ainsi qu'aux hameaux historiques des communes.

- La zone UG

Cette zone correspond aux extensions urbaines des centres anciens et des hameaux.

- La zone UH

Cette zone correspond aux hameaux constitués et isolés

- La zone UI

Cette zone correspond aux zones d'activités.

• Les zones A Urbaniser (AU)

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

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.

• Les zones Agricoles (A)

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.» Le PLU distingue deux catégories de zones agricoles :

- La zone A

Il s'agit d'une zone agricole, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation afin de permettre au secteur agricole de se développer et de marquer la vocation agricole des terrains.

Elle comprend également les hameaux et constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquelles des évolutions et adaptations limitées sont autorisées.

- La zone Ap

Cette zone correspond à des secteurs agricoles à protéger pour des raisons d'ordre écologique et/ou paysagère.

La zone A comprend également des secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) :

- ALa sur la commune de Brenat - STECAL à vocation touristique
- AEa sur la commune de Saint-Babel - STECAL à vocation d'activité économique (plomberie)

- Les zones Naturelles (N)

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3°

Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

- La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend deux secteurs de taille et de capacités limitées (STECAL) :

- NLa sur la commune de Saint-Yvoine - STECAL à vocation d'activité touristique
- NLb sur la commune d'Orbeil - STECAL à vocation touristique et de loisirs - Domaine de Moidas

I.4 - DISPOSITIONS GRAPHIQUES DU ZONAGE

• Trame verte identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie des haies et bosquets au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Ces éléments paysagers ne doivent pas, dans la mesure du possible, être détruits. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Néanmoins, pour les besoins d'un projet d'intérêt collectif ou pour des raisons techniques particulières, ils peuvent être détruits à condition d'être remplacés par un (ou des) élément(s) au moins aussi important(s) en terme qualitatif et quantitatif.

• Trame bleue identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie plusieurs éléments aquatique et espaces d'interface entre les milieux terrestres et aquatiques. Ainsi, dans ces secteurs, les aménagements des cours d'eau et de leurs abords doivent veiller à maintenir les continuités écologiques (maintenir les boisements, permettre la libre circulation de la faune, protéger le lit mineur des cours d'eau).

Dans les secteurs matérialisés au plan de zonage comme zone humide, toute occupation du sol ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sont interdits, notamment les constructions de toute nature, les remblais/déblais et les drainages.

Les opérations nécessaires à la réhabilitation de l'A75 sur la section comprise entre Coudes et Issoire sont autorisées, y compris les affouillements et exhaussements sous réserve de maintenir la qualité paysagère, le caractère naturel de la zone, notamment pour garantir la préservation de la fonctionnalité des zones humides, agricoles et forestières.

• Patrimoine bâti et naturel identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Le règlement graphique identifie au titre de l'article L151-19 certains bâtiments ou éléments du paysage (se reporter aux annexes du présent règlement). Ces éléments doivent être maintenus. Ils peuvent être réhabilités ou rénovés après déclaration préalable. Pour les éléments du patrimoine naturel et paysager, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

• Changements de destination

Le règlement graphique désigne plusieurs bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination de plusieurs bâtiments au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

La liste figure dans les annexes du présent règlement.

• Terrain cultivé à protéger

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique identifie dans les zones urbaines des terrains cultivés à protéger (présence de vignes) et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent

I.5 - ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

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

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

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité architecturale, environnementale et paysagère

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

Article 7 : Obligation en matière de stationnement automobiles et 2 roues

Equipements et réseaux

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

1.6 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

2- Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.121-27 et R.1321-28 :

1° Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

2° Habitation :

- Logement
- Hébergement

3° Commerce et activités de service :

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

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

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

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

I.7 - DEFINITIONS DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1. Exploitations agricoles et forestières

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

- La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. Habitation

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

3. Commerces et activités de services

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3°

de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

- La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

- La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

- La sous-destination « **hébergement hôtelier et touristique** » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

- La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

4. Equipements d'intérêts collectif et services publics

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de

santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

- La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

- La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

- La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un

besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires**

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

- La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

- La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

- La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

I.8 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1. Prise en compte du PPRNPi

Le territoire des Coteaux de l'Allier est marqué par plusieurs risques naturels dont un risque d'inondation. Les communes d'Orbeil et Saint-Yvoine sont concernées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRNPi) du Val d'Allier Issoirien approuvé le 19 décembre 2013. Ce document est opposable au PLUi.

Aussi, dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi annexé au PLUi. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées dans le présent règlement, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc important de se référer au règlement du PPRNPi annexé au PLUi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

2. Prise en compte des canalisations de gaz

Le territoire des Coteaux de l'Allier est impacté par les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression suivants :

Canalisation	DN	PMS (bar)	Zone de dangers très graves Distance (m) ELS	Zone de dangers graves Distance (m) PEL	Zone de dangers significatifs Distance (m) IRE
Gerzat - Issoire	150	67,7	20	30	45
La-Sauvetat - Issoire	250	67,7	50	75	100

Les ERP de plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaines («distance PEL»), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est à moins de «distance IRE» des ouvrages, GRT Gaz soit consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

GRT Gaz
Pôle Exploitation Rhône Méditerranée
Equipe Régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires
33 Rue Pétrequin
BP 6407
69143 Lyon Cedex 06

Ces ouvrages ont été déclarés d'utilité publique.

Dans le cas général, est associée aux deux ouvrages en doublement GERZAT - ISSOIRE 1500 mm et LA SAUVETAT - ISSOIRE 250 mm, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8,50 mètres de largeur totale (4 mètres du 250 mm, 3 mètres entre les deux ouvrages et 1,50 mètre à gauche de l'axe de la canalisation du 150 mm en allant du Poste de COURNON D'Auvergne vers ISSOIRE).

Cette servitude autorise la société GRT gaz à pénétrer et occuper les parcelles et y exécuter tous les travaux nécessaires à l'implantation, la construction, l'exploitation, la surveillance, l'entretien, le renforcement, la réparation, la protection et ou l'enlèvement de tout ou partie de la canalisation.

Dans cette bande de servitudes, les propriétaires des terrains traversés s'abstiennent de tout fait de nature à nuire à la construction, la maintenance et l'exploitation des canalisations concernées. Ils ne peuvent édifier aucune construction durable et ils s'abstiennent de toute pratique culturale dépassant 0,6 mètre de profondeur et de toute plantation d'arbres ou d'arbustes. Toutefois, lorsque la profondeur réelle d'enfouissement de la canalisation le permet, la profondeur maximale des pratiques culturales peut atteindre 1 mètre et permettre, dans les haies, vignes et vergers traversés des plantations d'arbres et arbustes de basses tiges ne dépassant pas 2,7 mètres de hauteur.

Les modifications de profil du terrain, l'implantation d'Espaces Boisés Classés ainsi que la pose de branchement en parallèle l'ouvrage dans la bande de servitude sont interdites.

Dans ces servitudes d'utilité publique de maîtrise de l'urbanisation, GRT Gaz doit être informé de toute évolution et souhaite être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant projet sommaire.

3. Prise en compte du risque «ruissellement et coulée de boue»

Dans chaque zone ou secteur identifié comme étant concerné par un risque ruissellement/coulée de boue, les dispositions spécifiques et les prescriptions relatives à la prise en compte de ces risques, figurant ci-après dans le présent règlement, s'appliquent. En cas de dispositions contradictoires, la disposition la plus contraignante s'applique.

Dans les axes préférentiels d'écoulement (en zone rouge des talwegs) (Cf, voir carte de la Traduction réglementaire des risques naturels) identifiés clairement dans le document graphique, quel que soit le zonage du document d'urbanisme, toutes les constructions et les aménagements sont interdits.

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 :

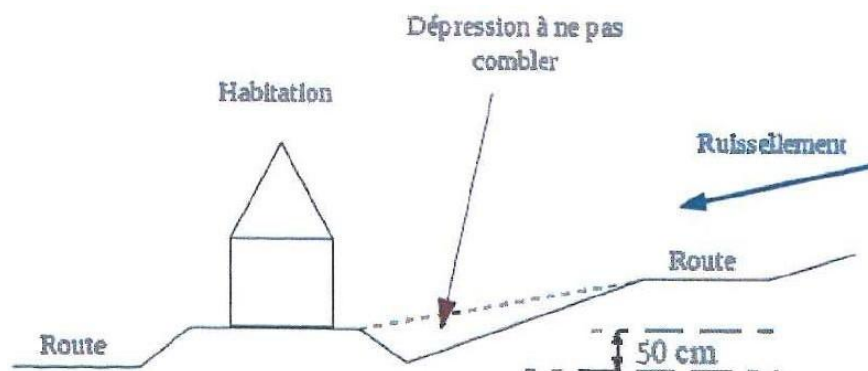
- la création d'un sous-sol* est interdite,
- la création d'ouvertures (portes et baies vitrées) pour les constructions et leurs annexes face au versant est interdite,
- les nouvelles constructions devront être surélevées* de 50 cm au minimum par rapport au terrain naturel*,
- les matériaux utilisés devront être insensibles à l'eau (terrain et fondations),
- les réseaux (énergies, télécommunications ...) devront être mis hors d'eau ou rendus insensibles à l'eau,
- les clôtures devront assurer la transparence hydraulique*,
- la création de campings, aires d'accueil des gens du voyage, aires de grand passage, parcs résidentiels de loisirs, parcs d'attraction ou l'augmentation de leurs capacités d'accueil sont interdites,
- la création de nouveaux remblais est interdite, sauf s'ils sont liés à des travaux de bâtiments ou infrastructures autorisées,
- le stockage des produits polluants et/ou toxiques devra être surélevé de 50 cm/

Les constructions et aménagements autorisés dans le règlement du document d'urbanisme dans les « bassins versants avec prescriptions pour maîtrise de

Ruissellement » sont autorisés sous condition de respecter les dispositions ci-dessus.

* **Sous-sol** : tout ou partie des planchers situés sous la cote du terrain naturel. Ne sont pas considérés comme sous-sol, les fosses telles que les piscines situées dans des bâtiments ou les fosses de maintenance (maintenance véhicules, équipements industriels).

* **Surélévation des constructions** : le schéma suivant explicite le principe de surélévation des habitations



* **Terrain naturel** : la cote du terrain naturel est celle considérée avant travaux de décapage de terre végétale, de déblaiement ou de remblaiement.

* **Transparence hydraulique** : capacité d'un ouvrage, une construction ou un aménagement à permettre l'écoulement des eaux. Pour les clôtures, la transparence hydraulique est assurée lorsqu'elles sont constituées de grillage posé sur des piquets ou poteaux. Les clôtures autres que les grillages (murs en maçonnerie, panneaux de bois ou de matériaux de synthèse) assurent la transparence hydraulique lorsqu'elles présentent des parties ajourées, également réparties sur leur hauteur et leur longueur, au moins égales au 3/4 de leur surface.



TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBANISEES (U)



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBANISEES (U)





Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

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

Certains secteurs de la zone UD sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UD1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

Article UD2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

Le développement limité des exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité.

L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 200 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 200 m² de surface de plancher.

L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagement de terrain destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitation légères de loisirs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les entrepôts dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les industries, 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.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Article UD3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement distingue des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

- Commune de Saint-Babel
 - Parcelle ZC301 - En cas de réhabilitation, 100% des logements réalisés devront être affectés à des logements sociaux.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

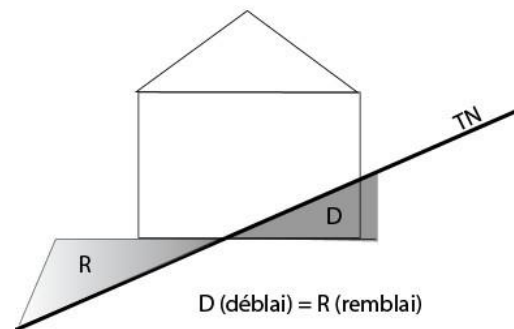
Article UD4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, lorsque l'alignement est préservé par une clôture pleine ou à claire voie, assurant la continuité du domaine bâti le long de l'alignement, une implantation en retrait pourra être autorisée.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est laissée libre.

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

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

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

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 ne doit pas excéder la hauteur moyenne des constructions principales avoisinantes, sans pour autant dépasser 12 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée 4,50 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 12 mètres.

Les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 12 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

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

Article UD5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

Façades

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

▫ En ce qui concerne les constructions neuves

Les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattée ou écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

▫ En ce qui concerne les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

▫ En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée feutrée, gratté ou écrasé,

- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

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

Toitures

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

Les toitures terrasses non végétalisés 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.

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

Menuiseries et ouvertures

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les chiens assis sont interdits.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article UD6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre,

surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.

La clôture minérale pourra être doublée par une clôture végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. La croissance naturelle des essences ne doit cependant pas excéder 2 mètres de hauteur. De plus, les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre,

surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 1,60 mètre,

- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre,

- soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales, sans que leurs hauteurs n'excèdent 2 mètres. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier.

Article UD7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

▫ Règles relatives aux nouvelles constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités,

il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

▫ Règles relatives aux constructions existantes

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

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

Il est notamment exigé :

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

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

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

▫ Règles alternatives

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place

par logement.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle,
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics,
- reconstruction après sinistre,
- présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UD8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent,

aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminement piéton

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communes créés au sein de l'opération.

Article UD9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de

raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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

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.



Dispositions applicables à la zone UG

Caractère de la zone

La zone UG correspond aux extensions urbaines des centres anciens et des hameaux historiques du territoire. Le tissu est essentiellement marqué par de l'habitat pavillonnaire implanté en ordre discontinu. Les densités sont plus faibles et l'architecture est plus hétérogène.

Certains secteurs de la zone UG sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La zone UG est également concernée par une trame de terrain cultivé à protéger visant à préserver la vocation agricole d'un secteur enclavé en milieu urbain. Ces parcelles sont donc inconstructibles conformément à l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UG1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

Article UG2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous conditions :

Le développement limité des exploitations agricoles existantes à condition qu'il n'entraîne pas pour le voisinage une incommodité.

L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagement de terrain destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitation légères de loisirs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les entrepôts dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement/
- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Article UG3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement distingue des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

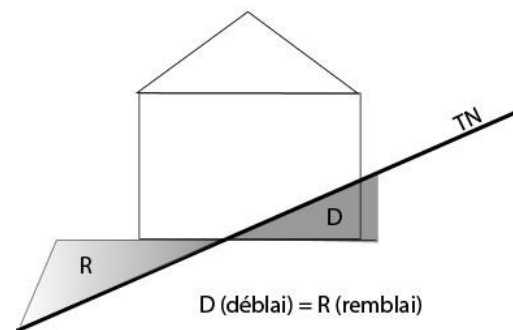
Article UG4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

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

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des annexes est laissée libre.

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 sur limite :
 - o dans le cas de constructions mitoyennes,
 - o 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.

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

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

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 4,5 mètres au faîtage.

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.

Article UG5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

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.

▫ En ce qui concerne les constructions neuves

Les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattée, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

▫ En ce qui concerne les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

▫ En ce qui concerne les extensions et les annexes

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattée, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas et aux dômes des piscine.

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 annexes de moins de 20 m².

Menuiseries et ouvertures

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article UG6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles pourront être constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.

La clôture minérale pourra être doublée par une clôture végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. La croissance naturelle des essences ne doit cependant pas excéder 2 mètres de hauteur. De plus, les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 1,60 mètre,
- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre
- soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales, sans que leurs hauteurs n'excèdent 2 mètres. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. Les haies

monospécifiques sont interdites. Les essences à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 40% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Article UG7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

▫ Règles relatives aux nouvelles constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur par tranche achevée de 5 logements.

Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

▫ Règles relatives aux constructions existantes

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

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

Il est notamment exigé :

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

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

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

▫ Règles alternatives

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aide de l'Etat : 1 place par logement,

- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement,

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle,
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics,
- reconstruction après sinistre,
- présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UG8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent,

aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminement piéton

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communes créés au sein de l'opération.

Article UG9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de

raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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

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.



Dispositions applicables à la zone UH

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux hameaux historiques constitués et isolés du territoire. Cette zone n'a pas vocation à accueillir un renforcement de son urbanisation mais simplement à permettre l'évolution modérée des constructions existantes.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UH1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

Article UH2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous condition :

L'artisanat et le commerce de détail dans la limite de 400 m² de surface de plancher. Dans le cas d'une réhabilitation ou d'un changement de destination vers la sous-destination artisanat et commerce de détail, les extensions du bâtiment existant sont autorisées à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 400 m² de surface de plancher.

L'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'il ne nécessite pas l'aménagement de terrain destinés aux caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitation légères de loisirs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles

environnants.

Les entrepôts dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement/

- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

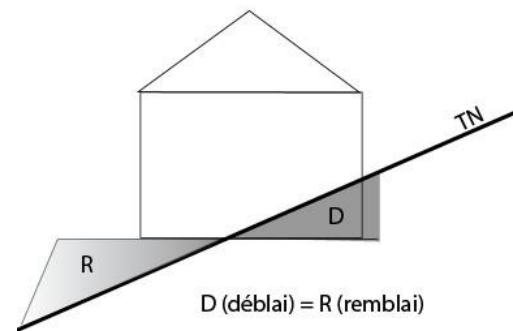
Article UH4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantations des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

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

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération.

Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

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 ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale 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.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain support.

Article UH5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

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.

▫ En ce qui concerne les constructions neuves

Les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattée ou écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

▫ En ce qui concerne les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

▫ En ce qui concerne les extensions et les annexes

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattée ou écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

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

Toitures

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

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

Menuiseries et ouvertures

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article UH6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.

La clôture minérale pourra être doublée par une clôture végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. La croissance naturelle des essences ne doit cependant pas excéder 2 mètres de hauteur. De plus, les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 1,60 mètre,
- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60

mètre,

- soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée

d'essences rustiques locales, sans que leurs hauteurs n'excèdent 2 mètres. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier (se reporter aux annexes du PLUi).

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 40% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Article UH7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

▫ Règles relatives aux nouvelles constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités,

il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

▫ Règles relatives aux constructions existantes

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

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

Il est notamment exigé :

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

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

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

▫ Règles alternatives

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement,

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique, liée à la configuration de la parcelle,

- équipements d'intérêt collectifs ou services publics,
- reconstruction après sinistre,
- présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues d'un emplacement pour 5 logements.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UH8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent,

aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UH9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces

imperméabilisées dans le réseau des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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

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.



Dispositions applicables à la zone UI

Caractère de la zone

La zone UI correspond aux zones d'activités des communes de Saint-Yvoine et Orbeil.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article UI1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

Article UI2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous condition :

Les logements dans la limite d'un logement par activité et à condition de ne pas excéder 30m² de surface de plancher et d'être nécessaire à l'activité présente (astreinte, gardiennage ...)

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre

susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

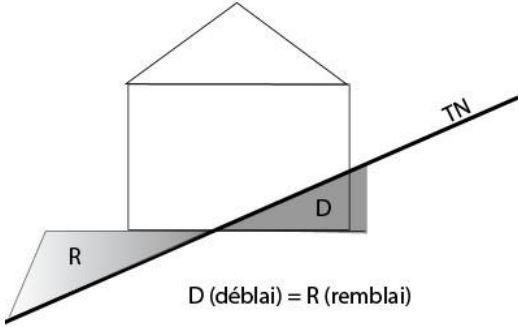
Article UI4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous les éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres pour les bureaux et de 10 mètres pour les autres constructions autorisées.

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant 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.

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,
- soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres.

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

L'implantation est laissée libre.

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 faitage.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres. La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir être supérieure à 10 mètres.

Les surélévations ne pourront excéder une hauteur totale de 10 mètres mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faitage.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain support.

Article UI5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

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 matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.

L'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment. Toutes enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

Toitures

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

Les tôles ondulées et les bacaciers sont autorisés à condition d'être colorées d'une couleur permettant l'intégration dans le site.

Les matériaux blancs, réfléchissants ou brillants sont interdits.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article U16 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Les clôtures pourront être constituées :

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

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

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle doit présenter un projet paysager valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article UI7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage de commerce, il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions il est exigé 1 place pour 100 m² de surface de plancher.

Stationnement des deux roues

Pour toutes les constructions, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Article UI8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manoeuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent,

aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article UI9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

Il est interdit d'introduire les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces

imperméabilisées dans le réseaux des eaux usées domestiques.

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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

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.



TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)



TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)





Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Les zones 1AU correspondent à des espaces à caractère naturel situés à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain constitué et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones ont pour vocation d'accueillir en priorité des constructions à usage d'habitation, ainsi que des fonctions d'accompagnements compatibles avec la vocation résidentielle dominante.

Les zones 1AU sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre figure sur le règlement graphique. Les constructions, aménagements et installations prévues dans ces secteurs devront respecter les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Une étude zone humide est attendu sur le secteur de l'OAP n°4 de Brenat.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 1AU1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

Article 1AU2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sont autorisés sous condition :

Les industries, dès lors qu'elles ne génèrent pas de nuisances (sonores, olfactives) pour l'habitat et dans la limite de 400 m² de surface de plancher.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité.

Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou un sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

Article 1AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Le règlement distingue des servitudes de mixité sociale dans lesquelles un pourcentage des programmes de logements à réaliser doit être affecté à des catégories de logements sociaux définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

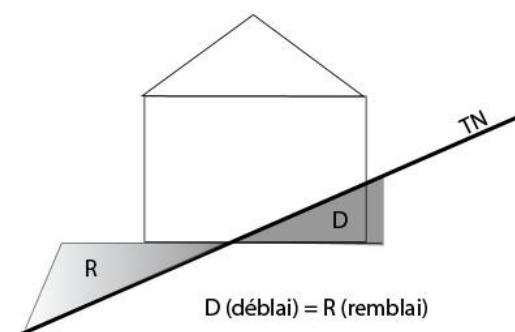
Article 1AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement par rapport aux voies existantes ou futures,
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou futur des voies.

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

L'implantation des annexes est laissée libre.

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 sur limite :
 - o dans le cas de constructions mitoyennes,
 - o 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.

L'implantation des annexes est laissée libre.

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

L'implantation est laissée libre. On veillera toutefois à préserver l'ensoleillement des constructions existantes et de celles prévues dans le cadre de l'opération. Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

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 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur maximale 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 faitage. 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.

Article 1AU5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

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.

En ce qui concerne les constructions neuves

Les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée, feutrée, grattées, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée feutrée, grattées, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

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

Toitures

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

Les toitures terrasses végétalisées sont admises.

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas, aux dômes des piscines et aux annexes de moins de 10 m².

Menuiseries et ouvertures

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence,

l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article 1AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Concernant les clôtures implantées à l'alignement ou donnant sur la rue et les espaces publics, elles pourront être constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximale de 1,60 mètre.

La clôture minérale pourra être doublée par une clôture végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. La croissance naturelle des essences ne doit cependant pas excéder 2 mètres de hauteur. De plus, les clôtures végétalisées ne doivent pas empiéter sur le domaine public ou les voies ouvertes à la circulation.

Les clôtures en angle de rue doivent être aménagées de façon à préserver un triangle de visibilité des carrefours.

Concernant les clôtures implantées en limites séparatives, elles pourront être constituées :

- soit d'un mur plein n'excédant pas une hauteur de 1,20 mètre,
- soit d'un mur bahut n'excédant pas une hauteur de 0,60 mètre, surmonté ou non de grilles, grillages, garde-corps ou panneaux décors d'une hauteur totale maximum de 1,60 mètre,
- soit d'une grille ou d'un grillage n'excédant pas une hauteur de 1,60 mètre,
- soit d'une haie végétale. Cette dernière devra être constituée d'essences rustiques locales, sans que leurs hauteurs n'excèdent 2 mètres. Il y aura lieu de rechercher le mélange de plusieurs essences. Les haies monospécifiques sont interdites. Les essences à privilégier sont les essences locales et/ou adaptées aux conditions climatiques du territoire : se reporter aux annexes du règlement.

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Chaque parcelle ou opération doit présenter un projet paysager, valorisant pour le cadre de vie et l'ambiance des lieux, et s'intégrant dans le paysage environnant. Les vues depuis le tènement et sur le tènement doivent être prises en compte.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantations d'arbres ou d'arbustes, les essences rustiques locales sont à privilégier.

Aspect quantitatif du traitement des espaces verts

Au moins 40% de l'unité foncière doit être végétalisée.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

Article 1AU7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

▫ Règles relatives aux nouvelles constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, il est exigé une place visiteur par tranche achevée de 5 logements.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour les constructions, à usage de bureaux, commerces, services et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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

▪ Règles alternatives

Les constructions ci-après peuvent déroger à la règle principale :

- logements locatifs financés par prêt aidé de l'Etat : 1 place par logement,
- établissement assurant l'hébergement de personnes âgées : 1 place par logement.

Des dispositions différentes à la règle générale peuvent également être admises dans les cas suivants :

- impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle,
- équipements d'intérêts collectifs ou services publics,
- reconstruction après sinistre,
- présence de place de stationnement public dans un rayon de 200 mètres pour les sous destinations commerces, bureaux, services, artisanat, hôtels et restauration.

Stationnement des deux roues

Les immeubles collectifs d'habitations devront comporter un local de plain-pied ou abri extérieur pour les deux roues à raison d'un emplacement pour 5 logements.

Pour toute construction à usage de bureau, commerces, équipements publics, il est exigé l'implantation d'arceaux extérieurs abrités pour le stationnement des deux roues.

Article 1AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du

matériel de lutte contre l'incendie.

Cheminement piéton

Pour les opérations d'ensemble consistant à accueillir 5 logements ou plus, des cheminements piétons devront être aménagés sur au moins un côté de la nouvelle voirie desservant le secteur.

Des cheminements piétons devront également être créés afin de relier les constructions aux éventuels espaces de jeux/espaces communes créés au sein de l'opération.

Article 1AU9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles

techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

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

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.



Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

Les zones 2AU correspondent à des espaces à caractère naturel situés à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain constitué et destinés à constituer une réserve foncière pour les communes d'Orbeil, de Saint-Babel et de Brenat afin de répondre aux objectifs du SCOT. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones nécessitera une procédure de modification ou de révision du PLUi.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Brenat, celle-ci dépendra également du résultat de l'étude zone humide du secteur situé derrière la Mairie sur la commune de Brenat (secteur n°4 des Orientations d'Aménagement et de Programmation).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article 2AU1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sans objet

Article 2AU2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Sans objet

Article 2AU3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Article 2AU4 - Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet

Article 2AU5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet

Article 2AU6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet

Article 2AU7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Sans objet

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 2AU8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet

Article 2AU9 - Desserte par les réseaux

Sans objet

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)



TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLE
A LA ZONE AGRICOLE (A)



Caractère de la zone

La zone A correspond à une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger de l'urbanisation en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou sous-sol.

La zone A comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées.

Elle comprend un sous-secteur Ap qui correspond à des secteurs agricoles à protéger pour des raisons d'ordre écologique et/ou paysagère.

La zone A comprend également plusieurs STECAL

- ALa - STECAL à vocation touristique - Commune de Brenat
- AEa - STECAL à vocation économique - Commune de Saint-Babel

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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

Dans la zone A, à l'exception des constructions autorisées sous condition à l'article 2, sont interdits :

- les logements,
- les hébergements,
- les commerces et activités de services,
- les équipements hormis les locaux techniques,
- les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

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

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, natures 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

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

De plus, sont autorisés sous condition :

▫ En zone A

- les constructions et installations y compris classées à condition d'être nécessaires et liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées

- les constructions à usage d'habitation si elles sont nécessaires à l'exploitation et à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,

- les annexes des bâtiments d'habitations existants à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles,
- les exhaussements et affouillements de sol à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.
- les changements de destination sous réserve que le bâtiment concerné soit identifié dans le règlement graphique, 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
- 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.
- 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.

▫ Dans le sous-secteur Ap :

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, des paysages et de la qualité des sites.

▫ 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, 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 AEa :

- les constructions à vocation d'artisanat et de commerce de détail sous réserve de respecter les articles 4 et 5.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.

- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

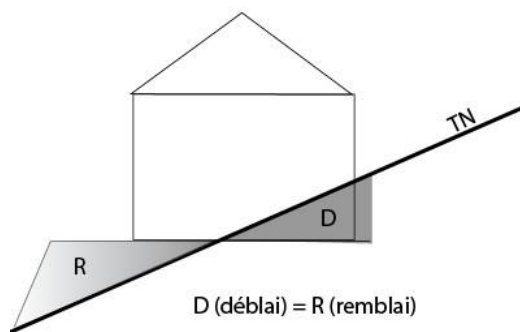
Article A4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

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

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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 à 5 mètres minimum des limites séparatives. Il en est de même pour les piscines et les annexes.

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).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à proximité immédiate du ou des bâtiments agricoles justifiant d'une présence permanente et rapprochée.

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hauteur des constructions

▫ En zone A

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autre 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 à usage d'activité agricole est fixée à 12 mètres au faîtage ou à la sablière dans le cas de toit plat.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir excéder 9 mètres. Cette règle s'applique uniquement pour les bâtiments à usage d'habitation et non pour les extensions

de bâtiments agricoles.

Des hauteurs différentes pourront être admises pour les locaux techniques et industriels ainsi que pour les silos.

▫ 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 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.

▫ En zone AEa

La construction ne devra pas excéder 150 m² de surface de plancher.

Article A5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène.

Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites.

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.

▫ En ce qui concerne les constructions neuves à usage non agricole

Les façades des constructions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée feutrée, grattées, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate, dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

▫ En ce qui concerne les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

▫ En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée feutrée, grattées, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux vérandas et aux dômes des piscines, et aux nouvelles constructions de type

métallique ou dont les impératifs techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

▫ En ce qui concerne les constructions à usage agricole

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

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

Les couleurs neutres et sombres, proches de celles existantes dans le paysage, sont à privilégier en façade en évitant les contrastes entre elles. Lors d'une extension ou d'un prolongement d'un bâtiment agricole existant, la couleur de la façade devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

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

Toitures

▫ 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 annexes de moins de 10 m² et aux nouvelles constructions de type métallique ou dont les impératifs techniques nécessitent des caractéristiques différentes.

▫ En ce qui concerne les constructions à usage agricole

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Menuiseries et ouvertures

▫ En ce qui concerne les constructions à usage non agricole et les réhabilitations

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée. L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article A6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

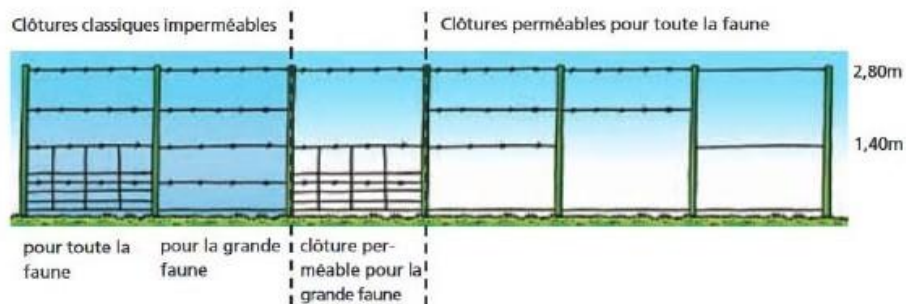
Clôtures

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haies champêtres composées d'essences locales.

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

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



Source : « Concilier route et environnement » - département de l'Isère

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantation d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier sont les essences rustiques locales (se reporter aux annexes du PLUi).

Article A7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article A8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Article A9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

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

Assainissement des eaux usées

Hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

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

Hormis pour les bâtiments agricoles techniques ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux, toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

Dans tous les cas, si réseaux publics d'eau pluviale existe, les aménagements sur le terrain devront garantir leurs évacuations dans ce réseau. Le rejet des eaux de ruissellement résiduelles dans les réseaux séparatifs d'eaux pluviales puis dans le milieu naturel sera opéré dans le respect des débits acceptables par ces derniers et de manière à ne pas aggraver les écoulements naturels avant aménagement. Le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/hectare pour une pluie décennale.

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

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.



TITRE V :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE (N)



**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLE
A LA ZONE NATURELLE (N)**



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend également des constructions isolées à vocation d'habitat pour lesquels des évolutions et adaptations du bâti sont autorisées, ainsi qu'un sous-secteur à vocation de loisir NL.

La zone N comprend également plusieurs STECAL :

- NLa - STECAL à vocation touristique - Commune de Saint-Yvoine
- NLb - STECAL à vocation touristique - Commune d'Orbeil (domaine de Moidat)

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Article N1 - Interdiction de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

Dans la zone N, les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :

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

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

Les dispositifs de production d'énergies renouvelables à usage non domestique tels que les installations photovoltaïques sur les terrains agricoles, natures et forestiers sont interdits dans toutes les zones.

Article N2 - Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités

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

De plus, sont autorisés sous condition :

▫ En zone N :

- les annexes des bâtiments d'habitation existants sont à condition de respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants à condition de

respecter les articles 4 et 5 du présent règlement,

- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation de la zone et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- les exhaussements et affouillements de sols à condition d'être liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la zone.

- les constructions d'une surface de plancher inférieure à 20 m², installations, travaux, aménagements et plantations nécessaires à l'aménagement, aux services publics ou d'intérêt collectif de la Voie Verte - véloroute val d'Allier, y compris les exhaussements et affouillements de sol.

▫ En zone NL :

- les équipements d'intérêt collectif et les services publics à condition de respecter les articles 4 et 5.

▫ En zone NLa :

- l'hébergement hôtelier et touristique, les activités de restauration ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition de respecter les articles 4 et 5.

▫ En zone NLb :

- les activités touristiques et hébergements hôteliers à condition de respecter les articles 4 et 5.

Pour les éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Tous travaux affectant les éléments identifiés sur le règlement graphique et listés en annexe du présent règlement, doivent faire l'objet à minima d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement/

- La démolition de ces éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (article R4671-678 (e) du Code de l'Urbanisme).

Pour les éléments du patrimoine paysager et naturel identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

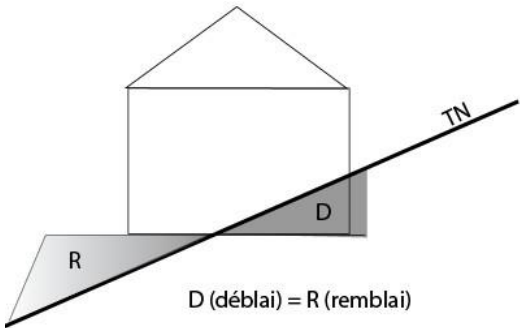
Article N4 - Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie des constructions

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs.

Dans le cas de terrain en pente, la construction devra s'adapter à la pente et non l'inverse. L'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum pour réduire l'impact visuel sur le site.

Les enrochements ne devront pas excéder 2 mètres. Les paliers successifs sont autorisés.



Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantations mentionnées dans le présent article s'appliquent à l'ensemble des emprises et voies publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation des constructions est définie par rapport aux limites actuelles ou futures des emprises publiques et à l'alignement des voies existantes ou à créer.

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

En cas d'extension d'un bâti existant ne respectant pas la règle générale, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction support sans réduction du retrait existant par rapport à la voie.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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 dépassés 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 à 5 mètres minimum des limites séparatives. Il en est de même pour les annexes et les piscines.

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).

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Les annexes non accolées aux habitations existantes et les piscines doivent être édifiées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent.

Une implantation différente pourra être autorisée pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Hauteur des constructions

▫ En zone N

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 faitage.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4,5 mètres au faitage.
La hauteur de la construction en extension doit s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant sans pouvoir dépasser 9 mètres au faitage.

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.

▫ En zone NLa

La hauteur de la construction ne devra pas excéder 9 mètres au faitage.

▫ En zone NLb

La hauteur de la construction sur la parcelle ZH129 ne devra pas excéder 12 mètres au faitage. La hauteur des constructions sur la parcelle ZH11 ne devront pas excéder 5 mètres au faitage.

Emprise au sol des constructions

▫ En zone N

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 NLa

La construction ne devra pas excéder 800 m² d'emprise au sol.

▫ En zone NLb

La construction de la parcelle ZH129 ne devra pas excéder 1 500 m² d'emprise au sol (création d'un manège). Les constructions sur la parcelle ZH11 ne devront pas excéder une emprise au sol totale de 600 m² (création de 6 à 10 chalets de 35 à 70 m² chacun).

Article N5 - Qualité architecturale, environnementale et paysagère

Aspect extérieur des constructions

D'une manière générale, les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. De plus, et afin de préserver l'harmonie générale du site, les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées d'une façon homogène. Les architectures typiques étrangères à la région sont interdites à l'exception des habitats atypiques tels que les roulotte, yourtes ... dans la zone NLb uniquement.

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.

En ce qui concerne les réhabilitations

Les opérations de réhabilitation devront veiller à respecter le caractère traditionnel des constructions anciennes notamment.

En ce qui concerne les annexes et les extensions

Les annexes et les extensions devront être :

- soit enduites dans les tonalités environnantes de finitions talochée, lissée feutrée, grattées, écrasée,
- soit en pierres apparentes,
- soit en bardage de teinte mate dans le respect des tonalités environnantes,
- soit en matériaux traditionnels bruts (pierre, ...)

L'ensemble des prescriptions définies précédemment ne s'appliquent pas aux

vérandas et aux dômes des piscines.

En ce qui concerne les constructions à usage agricole

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

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

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

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

En ce qui concerne le domaine de Moidas - zone Nlb

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.

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 et aux annexes de moins de 10 m².

En ce qui concerne les constructions à usage agricole

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

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

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux tunnels et serres agricoles.

Menuiseries et ouvertures

▫ En ce qui concerne les constructions à usage non agricole et les réhabilitations

Les volets battants ou coulissants sont recommandés. Cependant, les volets roulants sont autorisés. Dans ce cas, les caissons devront être intégrés au percement et sans débord sur le nu du mur.

Les menuiseries seront de tons discrets ou blancs.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'implantation de techniques favorisant les énergies renouvelables sont à privilégier. La réalisation de bâtiment passif ou à énergie positive est encouragée.

L'implantation sur les toitures de capteurs photovoltaïques et/ou de panneaux solaires destinées à la production de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire est autorisée à condition de respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les capteurs solaires devront être intégrés dans le pan du toit ou posés sur le toit et non disposés en façade ou sur le sol. Ils prendront, de préférence, l'aspect d'une seule nappe par couverture, de forme rectangulaire simple.

Article N6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

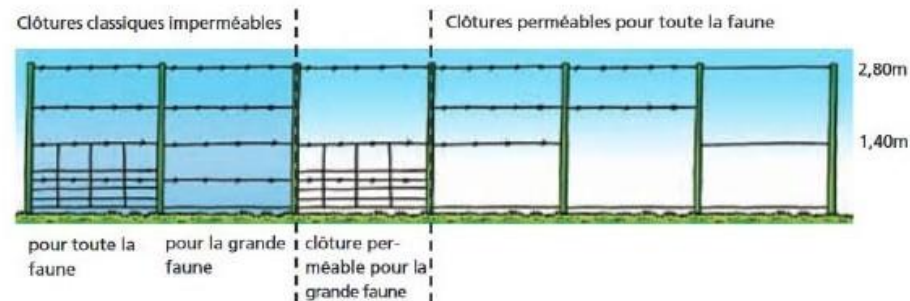
Clôtures

Elles ne doivent pas faire obstacle au passage de la faune.

Pour renforcer leur intérêt pour la biodiversité, sont conseillées les clôtures naturelles : haies champêtres composées d'essences locales.

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

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



Source : « Concilier route et environnement » - département de l'Isère

Aspect qualitatif du traitement des espaces libres

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées.

En cas de plantation d'arbres ou d'arbustes, les essences végétales à privilégier

sont les essences rustiques locales (se reporter aux annexes du PLU).

En ce qui concerne la zone Nlb uniquement, les plantations d'arbres et d'arbustes d'essence locale (se reporter aux annexes du PLUi) sont obligatoires autour des constructions réalisées.

Article N7 - Obligations en matière de stationnement automobile et deux roues

Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, et doit correspondre en proportion à l'occupation et l'usage des lieux.

SECTION III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article N8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques limité au strict nécessaire.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes, à la lutte contre les incendies, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères et la circulation de l'ensemble des véhicules de services publics.

Les accès doivent par ailleurs, être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération,
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic),
- les types de trafic généré par l'opération,
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

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

Voirie

Les voies doivent, dans la mesure sur possible, être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Ainsi, les voies traversantes sont à privilégier.

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent,

aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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.

Article N9 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

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

Assainissement des eaux usées

Tout établissement ou construction doit être raccordé au réseau public en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public est soumise à autorisation et peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être conformes à la réglementation en vigueur et notamment au zonage d'assainissement.

En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux règles techniques en vigueur peut être admis dès lors qu'il est compatible avec la nature des caractéristiques du sol et du sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

Assainissement des eaux pluviales

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales s'il existe.

Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments existants devront également tenir compte des eaux de ruissellement de la chaussée et devront permettre le maintien des servitudes existantes en portant une attention particulière aux passages anciens des rejets d'eaux pluviales.

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

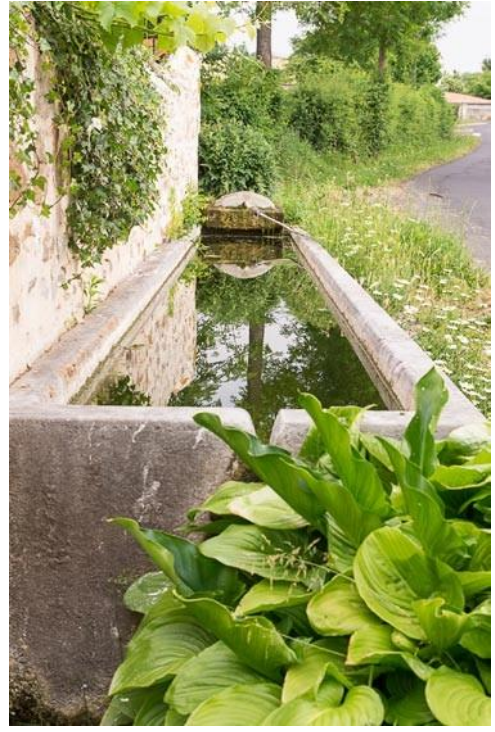
Electricité, télécommunication et réseaux divers

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.



ANNEXES DU REGLEMENT



ANNEXES DU REGLEMENT





Annexe n°1 : Lexique

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



Annexe n°2 : Liste des emplacements réservés

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE D'AULHAT-FLAT					
ER n°1	Les Creux	ZB n°7	Création d'un bassin d'orage	Commune d'Aulhat-Flat	5 000 m² environ
ER n°2	Le Fournier	ZE n°201 ZE n°92	Création d'un bassin d'orage	Commune d'Aulhat-Flat	5 000 m² environ
ER n°3	Les Couteyres	AH n°11 AH n°15	Elargissement du Chemin de la Chanelle	Commune d'Aulhat-Flat	170 m² environ
ER n°4	Les Echalats	AB n°134 AB n° 135 AB n°105 AB n°136 AB n°133 AB n°132 AB n°148 AB n°149	Elargissement du Chemin des Ecoliers	Commune d'Aulhat-Flat	430 m² environ
ER n°5	La Pellière	AD n°9 AD n°10	Aménagement du carrefour	Commune d'Aulhat-Flat	40 m² environ
ER n°6	Aulhat	ZE n°76	Aménagement d'un bassin d'orage	Commune d'Aulhat-Flat	5 500 m² environ
ER n°7	Saint-Privat	ZD 154	Elargissement du chemin de Saint-Privat	Commune d'Aulhat-Flat	80 m² environ
ER n°8	Entre les deux Bois	ZA n°222 ZA n°223	Elargissement de la voie Entre les deux Bois	Commune d'Aulhat-Flat	25 m² environ
ER n°9	Les Domeris	AE n°41 AE n°42 AE n°43	Création d'un fossé pour la gestion des eaux pluviales	Commune d'Aulhat-Flat	380 m² environ
ER n°10	Les Echalats	AB n°66	Aménagement de l'accès aux constructions	Commune d'Aulhat-Flat	40m² environ
ER n°11	La Malcourtie	AB n°11	Elargissement et alignement de la voie	Commune d'Aulhat-Flat	10 m² environ
ER n°17	Flat	AD n°52	Elargissement chemin du Puits	Commune d'Aulhat-Flat	10 m² environ

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m ²)
COMMUNE DE BRENAT					
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 m ² environ
ER n°14	Centre bourg	E n°940 E n°941	Création d'un cheminement piéton	Commune de Brenat	64 m ² 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 fossé pour la gestion des eaux pluviales et préservation de l'alignement d'arbres	Commune de Brenat	(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 m ² environ (5 m de large)

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE DE SAINT-YVOINE					
ER n°18	La Lambe	ZC n°350 ZC n°352	Elargissement de la Rue de la Trolhée	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°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

Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m²)
COMMUNE DE SAINT-BABEL					
ER n°25	La Foulière	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)


Numéro de l'emplacement	Localisation	Références cadastrales	Objet de l'emplacement	Bénéficiaire	Emprise (en m ²)
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 m ² 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 m ² 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 m ² environ
ER n°31	Les Grands Champs	ZD n°298 ZC n°337	Elargissement partiel du Chemin des Grandes Aires	Commune d'Orbeil	734 m ² environ
ER n°32	Le Chauffour	AD n°69	Elargissement partiel de la Rue des Jardins	Commune d'Orbeil	10 m ² environ
ER n°33	Le Chauffour	AD n°61	Elargissement partiel de la Rue des Jardins	Commune d'Orbeil	12 m ² 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 m ² environ
ER n°35	Le Chauffour	AD n°102 AD n°103	Elargissement partiel de la Rue de la Borie	Commune d'Orbeil	50 m ² 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 m ² environ
ER n°37	Perthus	ZE n°485 ZE n°131	Elargissement partiel du Chemin des Rossignol	Commune d'Orbeil	115 m ² 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 m ² environ
ER n°39	Perthus	ZE n°134	Elargissement et aménagement de la voie d'accès à Perthus	Commune d'Orbeil	180 m ² environ
ER n°40	Blot	ZH n°72	Elargissement de la voie existante et création d'un giratoire	Commune d'Orbeil	848 m ² environ
ER n°41	Naves	A n°58	Aménagement de la place	Commune d'Orbeil	25 m ² 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 m ² environ
ER n°43	Chamblard	AC n°4 AC n°5	Elargissement du Chemin des Buissons	Commune d'Orbeil	35 m ² environ
ER 17	Chamblard	AB n°106	Bassin d'orage	Commune d'Orbeil	1150 m ² 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 m ² environ
ER n°46	Naves	ZB n°7	Création d'un bassin d'orage	Commune d'Orbeil	3 100 m ² environ
ER n°48	Le Chauffour	AD n°196	Elargissement du carrefour Rue de Brenat - Chemin des Gardettes	Commune d'Orbeil	12 m ² environ
ER n°49	Le Chauffour	AD n°88	Elargissement du carrefour Rue de Brenat - Impasse des Vignerons	Commune d'Orbeil	42 m ² 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	530m ² environ





Annexe n°3 : Liste des éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme


COMMUNE D'AULHAT-FLAT


Croix	
N° de l'élément	EPP n°1
Localisation	Les Escrures
Référence cadastrale	A n°51
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Lavoir	
N° de l'élément	EPP n°2
Localisation	Le Fournier
Référence cadastrale	ZE n°85
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°3
Localisation	La Malcourtie
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°4
Localisation	La Malcourtie
Référence cadastrale	AB n°33
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Croix	
N° de l'élément	EPP n°5
Localisation	Colombier
Référence cadastrale	ZE n°180
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Croix Barthes hautes	
N° de l'élément	EPP n°6
Localisation	Maupas
Référence cadastrale	ZE n°99
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°7
Localisation	Entre les Deux Bois
Référence cadastrale	ZA n°71
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°8
Localisation	Flat
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°9
Localisation	Flat
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°10
Localisation	Flat
Référence cadastrale	D n°120
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Colombier	
N° de l'élément	EPP n°11
Localisation	La Barbe
Référence cadastrale	ZE n°254
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°12
Localisation	La Barbe
Référence cadastrale	ZE n°254
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°13
Localisation	Aulhat
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Le Château de Péchot	
N° de l'élément	EPP n°14
Localisation	Péchet
Référence cadastrale	C n°64
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


COMMUNE DE BRENAT


Croix	
N° de l'élément	EPP n°15
Localisation	La Redonde
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°16
Localisation	Rue de Brenat
Référence cadastrale	ZC n°173
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Pigeonnier	
N° de l'élément	EPP n°17
Localisation	Le Colombier
Référence cadastrale	B n°708
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Bacs à Chanvre	
N° de l'élément	EPP n°18
Localisation	Le Pacher
Référence cadastrale	ZA n°68
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Ancienne bâtisse	
N° de l'élément	EPP n°19
Localisation	Domaine de Brenat
Référence cadastrale	ZC n°192
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chapelle de Durette	
N° de l'élément	EPP n°20
Localisation	Durette
Référence cadastrale	C n°499
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	





Le Château	
N° de l'élément	EPP n°21
Localisation	Durette
Référence cadastrale	C n°499
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chênes de Bourrigaud	
N° de l'élément	EPP n°22
Localisation	Bourrigaud
Référence cadastrale	C n°515
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chênes de Bourigaud	
N° de l'élément	EPP n°23
Localisation	Bourigaud
Référence cadastrale	C n°511
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Le Château Le Chery	
N° de l'élément	EPP n°24
Localisation	Le Chéry
Référence cadastrale	A n°177 et A n°243
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°25
Localisation	La Redonde
Référence cadastrale	B n°753
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°26
Localisation	Le Bois
Référence cadastrale	A n°203
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Croix de Bréchoux	
N° de l'élément	EPP n°27
Localisation	Le Bois
Référence cadastrale	A n°202
Nature	Bréchoux
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chênes	
N° de l'élément	EPP n°28
Localisation	Geniller
Référence cadastrale	A n°130
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chênes	
N° de l'élément	EPP n°29
Localisation	Geniller
Référence cadastrale	A n°144
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Chênes	
N° de l'élément	EPP n°30
Localisation	Geniller
Référence cadastrale	ZB n°109
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


COMMUNE DE SAINT-YVOINE


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°31
Localisation	Rue de la Dinette
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°32
Localisation	Rue de Charroux
Référence cadastrale	A n°2208
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°33
Localisation	Rue de Charroux
Référence cadastrale	A n°86
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°34
Localisation	Rue de Charroux
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°35
Localisation	Chemin de Sarret
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Chêne	
N° de l'élément	EPP n°36
Localisation	Le Bas des Pailles
Référence cadastrale	ZC n°256
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Pont Vieux

N° de l'élément	EPP n°37
Localisation	Chemin de Sarret
Référence cadastrale	ZC n°260
Nature	Ancien pont romain
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural

Caractéristiques
 et préconisations
 éventuelles




Fontaine


N° de l'élément	EPP n°38
Localisation	Le Bas
Référence cadastrale	ZD n°152
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural


Caractéristiques
 et préconisations
 éventuelles




Croix des Trezins	
N° de l'élément	EPP n°39
Localisation	Chambonnet
Référence cadastrale	ZM n°1
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

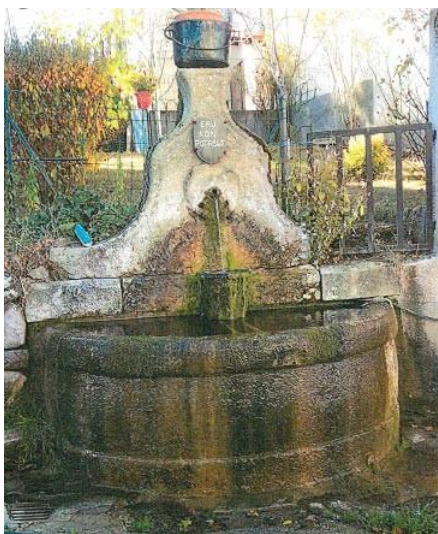
COMMUNE DE SAINT-BABEL

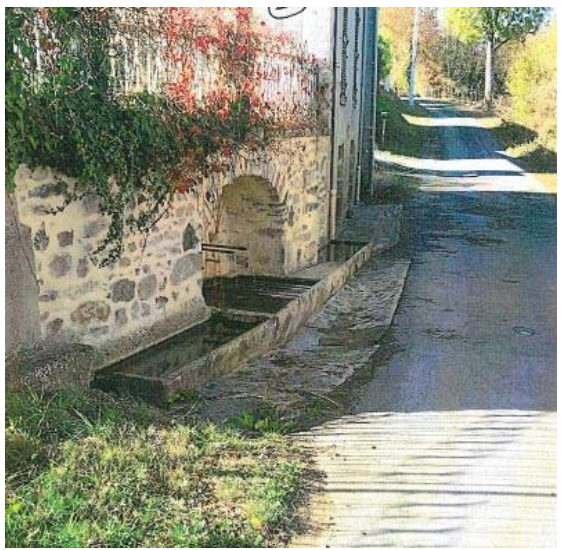
Fontaine et son lavoir	
N° de l'élément	EPP n°40
Localisation	Les Cloviaux
Référence cadastrale	ZC n°233
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

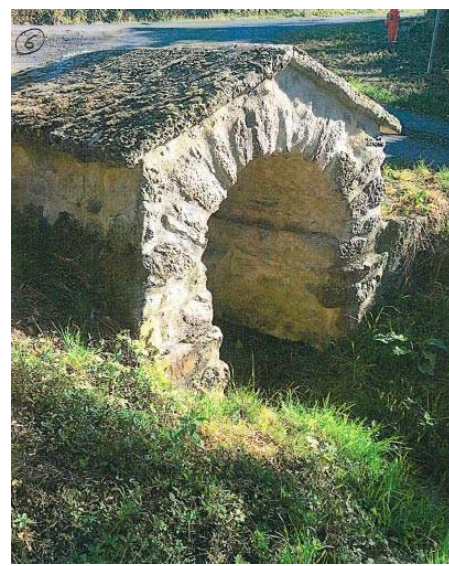
Fontaine et croix	
N° de l'élément	EPP n°41
Localisation	Le Theron
Référence cadastrale	ZC n°144
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

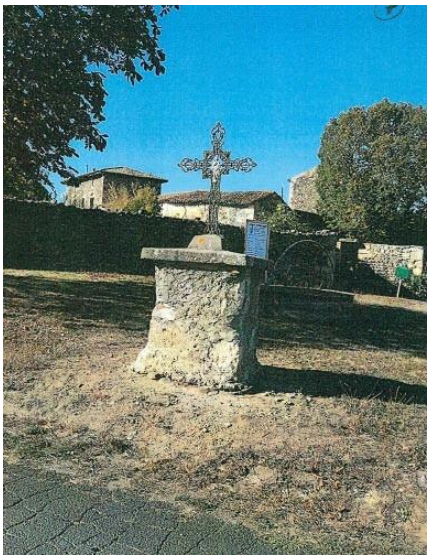



Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°42
Localisation	Les Fougères
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

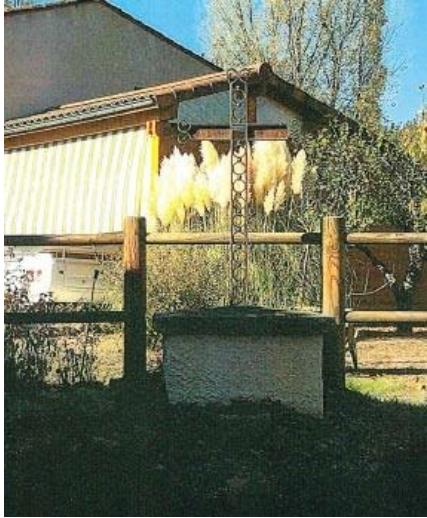
Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°43
Localisation	Les Fougères
Référence cadastrale	ZH n°124
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

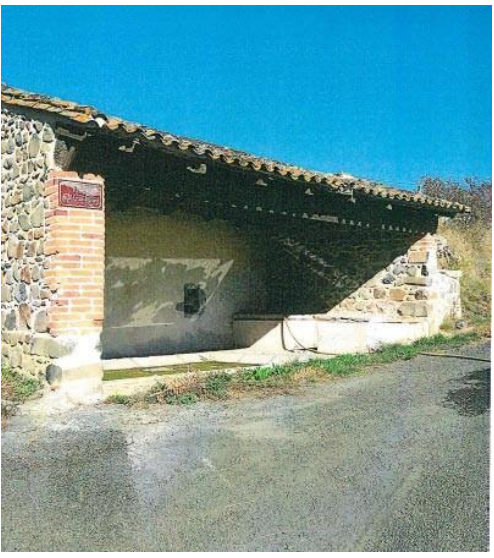
Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°44
Localisation	La Roche
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

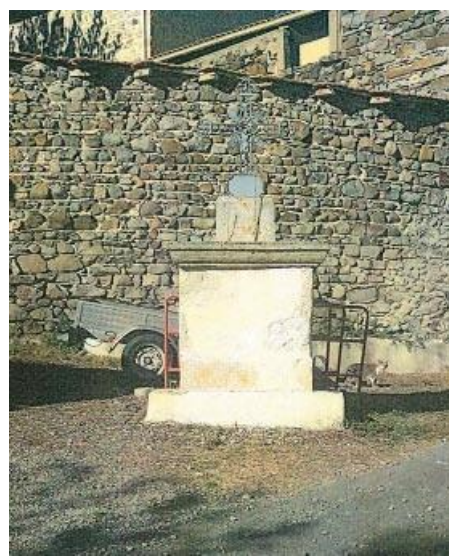
Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°45
Localisation	La Laye
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Croix	
N° de l'élément	EPP n°46
Localisation	Domaine de la Martre
Référence cadastrale	AI n°158
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°47
Localisation	Les Fougères
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°48
Localisation	La Ribeyre
Référence cadastrale	AI n°139
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine et son lavoir	
N° de l'élément	EPP n°49
Localisation	La Ribeyre
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°50
Localisation	La Guelle
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°51
Localisation	La Fontille
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	




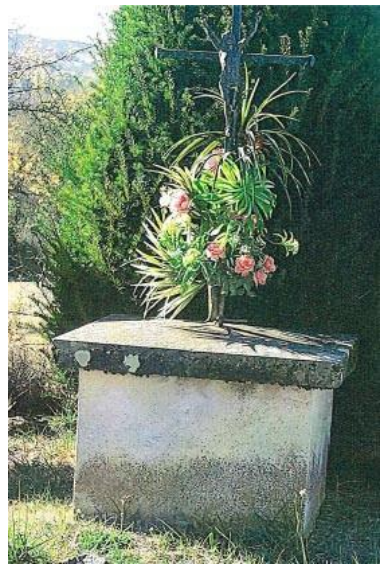
Lavoir	
N° de l'élément	EPP n°52
Localisation	Roure
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

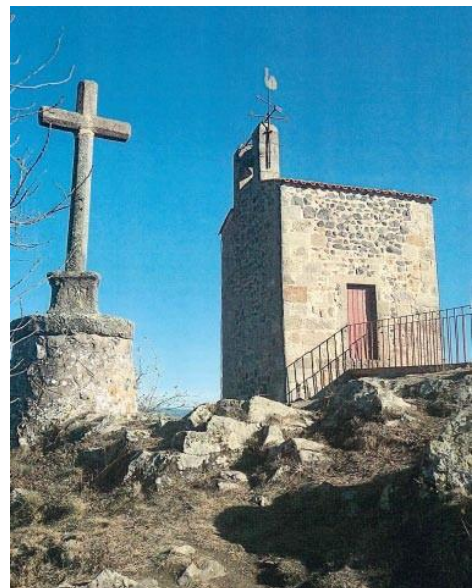
Croix	
N° de l'élément	EPP n°53
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°54
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Croix	
N° de l'élément	EPP n°55
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°56
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Croix	
N° de l'élément	EPP n°57
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	



Le site de l'ancien Château	
N° de l'élément	EPP n°58
Localisation	Saint-Babel
Référence cadastrale	AK n°379
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


L'ancien Prieuré	
N° de l'élément	EPP n°59
Localisation	Le Bourg
Référence cadastrale	AK n°347
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


COMMUNE D'ORBEIL


Fontaine et croix	
N° de l'élément	EPP n°60
Localisation	Naves
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°61
Localisation	Naves
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°62
Localisation	Centre bourg
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	 


Bacs à chanvre	
N° de l'élément	EPP n°63
Localisation	Barsou
Référence cadastrale	AC n°44
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Lavoir	
N° de l'élément	EPP n°64
Localisation	Barsou
Référence cadastrale	AC n°45
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Château d'Ibois	
N° de l'élément	EPP n°65
Localisation	Ibois
Référence cadastrale	ZC n°324
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°66
Localisation	Le Chauffour
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°67
Localisation	Le Chauffour
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°68
Localisation	Le Chauffour
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°69
Localisation	Le Chauffour
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°70
Localisation	Beauregard
Référence cadastrale	ZB n°354
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°71
Localisation	Perthus
Référence cadastrale	ZE n°457
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	


Bar de la Marine	
N° de l'élément	EPP n°72
Localisation	Perthus
Référence cadastrale	ZE n°458
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Château de Perthus	
N° de l'élément	EPP n°73
Localisation	Perthus
Référence cadastrale	ZE n°437 et 436
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Pile du Bac	
N° de l'élément	EPP n°74
Localisation	Vort
Référence cadastrale	ZE n°97
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Cèdre	
N° de l'élément	EPP n°75
Localisation	Vort
Référence cadastrale	A n°57
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Piles du pont d'Orbeil	
N° de l'élément	EPP n°76
Localisation	Pont d'Orbeil
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°77
Localisation	Chemin du Rossignol
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

Fontaine

N° de l'élément	EPP n°78
Localisation	Rue Centrale Naves
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural

Caractéristiques et préconisations éventuelles




Lavoir


N° de l'élément	EPP n°79
Localisation	Rue Cote du Four
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural


Caractéristiques et préconisations éventuelles





Calvaire de Beauregard	
N° de l'élément	EPP n°80
Localisation	Centre Beauregard
Référence cadastrale	Domaine public
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

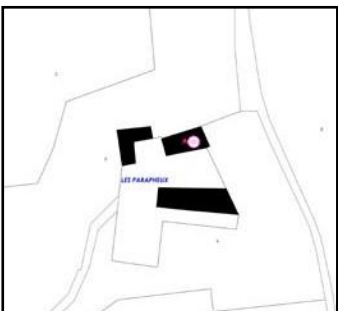

Fontaine	
N° de l'élément	EPP n°81
Localisation	Moidas
Référence cadastrale	ZD n°299
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	

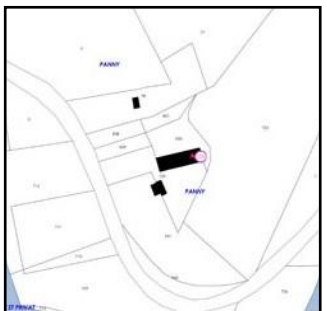

Tour Boy	
N° de l'élément	EPP n°82
Localisation	Chauffour
Référence cadastrale	ZD n°264
Nature	
Intérêt	Paysager Patrimonial Architectural
Caractéristiques et préconisations éventuelles	




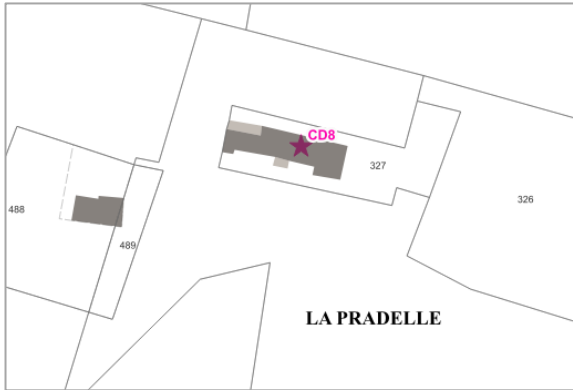
Annexe n°4 : Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones agricoles et naturelles

COMMUNE D'AULHAT-FLAT

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	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol		Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier										
Services et bureaux	Commerces										
Exploitation forestière	Entrepôt										
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol											
Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.											
Desserte :											
Viaire	Oui										
Présence de réseaux humides	Oui										
Présence de réseaux secs	Oui										
Impact activité agricole	Néant										
Impact paysager	Néant										

Bâtiment n°2											
Lieu-dit	Panny										
Référence cadastrale	B n°720										
Nature du bâtiment											
Photographie Localisation	 										
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol		Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier										
Services et bureaux	Commerces										
Exploitation forestière	Entrepôt										
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol											
Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.											
Desserte :											
Viaire	Oui										
Présence de réseaux humides	Oui										
Présence de réseaux secs	Oui										
Impact activité agricole	Néant										
Impact paysager	Néant										

Bâtiment n°7	
Lieu-dit	Maupas
Référence cadastrale	ZE n°290
Nature du bâtiment	
Photographie Localisation	
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Hébergement hôtelier Services et bureaux Commerces Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol Exploitation forestière Entrepôt Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Desserte :	
Viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact activité agricole	Néant
Impact paysager	Néant

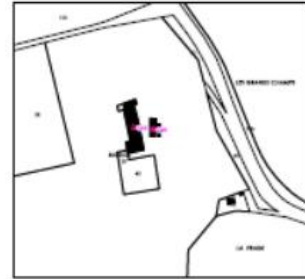

Bâtiment n°8	
Lieu-dit	La Pradelle
Référence cadastrale	C n°327
Nature du bâtiment	
Photographie Localisation	
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Hébergement hôtelier Services et bureaux Commerces Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol Exploitation forestière Entrepôt Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Desserte :	
Viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact activité agricole	Néant
Impact paysager	Néant



COMMUNE D'ORBEIL



Bâtiment n°3

Lieu-dit	Barsou	
Référence cadastrale	AC n°41	
Photographie Localisation		
		
		
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Services et bureaux Exploitation forestière Industrie, dans la limite de 200 m ² 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	

Bâtiment n°4

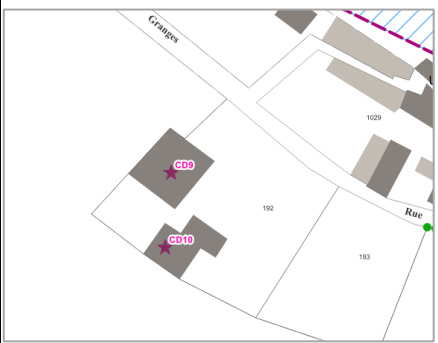
Lieu-dit		
Référence cadastrale		
Photographie Localisation		
		
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	Habitat Services et bureaux Exploitation forestière Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt 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	

Bâtiment n°5											
Lieu-dit	Le Chauffour										
Référence cadastrale	ZD n°264										
Photographie Localisation											
											
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol		Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier										
Services et bureaux	Commerces										
Exploitation forestière	Entrepôt										
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol											
Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.											
Desserte Viaire	Oui										
Présence de réseaux humides	Oui										
Présence de réseaux secs	Oui										
Impact activité agricole	Néant										
Impact paysager	Néant										

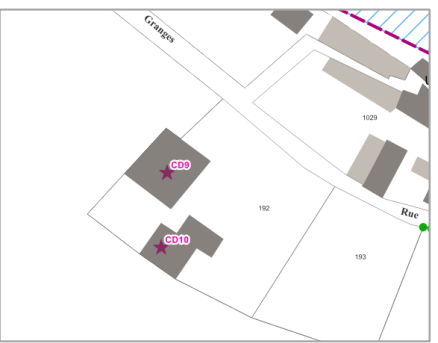
Bâtiment n°6											
Lieu-dit	Le Chauffour										
Référence cadastrale	ZD n°264										
Photographie Localisation											
											
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol		Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier										
Services et bureaux	Commerces										
Exploitation forestière	Entrepôt										
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol											
Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.											
Desserte Viaire	Oui										
Présence de réseaux humides	Oui										
Présence de réseaux secs	Oui										
Impact activité agricole	Néant										
Impact paysager	Néant										


COMMUNE DE BRENAT


Bâtiment n°9


Lieu-dit	Rue des Granges	
Référence cadastrale	ZC n°192	
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 m ² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Desserte :		
Viaire	Oui	
Présence de réseaux humides	Oui	
Présence de réseaux secs	Oui	
Impact activité agricole	Néant	
Impact paysager	Néant	

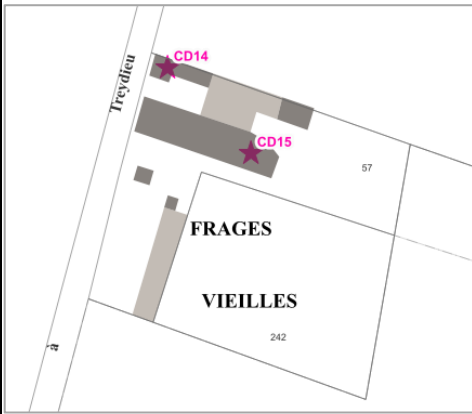
Bâtiment n°10

Lieu-dit	Rue des Granges	
Référence cadastrale	ZC n°192	
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 m ² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Desserte :		
Viaire	Oui	
Présence de réseaux humides	Oui	
Présence de réseaux secs	Oui	
Impact activité agricole	Néant	
Impact paysager	Néant	

Bâtiment n°11									
Lieu-dit	Les Boissières								
Référence cadastrale	ZA n°368, ZA n°363								
Nature du bâtiment									
Photographie Localisation									
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol-Equipements- et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol-Equipements- et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier								
Services et bureaux	Commerces								
Exploitation forestière	Entrepôt								
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol-Equipements- et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.									
Desserte :									
Viaire	Oui								
Présence de réseaux humides	Oui								
Présence de réseaux secs	Oui								
Impact activité agricole	Néant								
Impact paysager	Néant								

Bâtiment n°12											
Lieu-dit	Les Boissières										
Référence cadastrale	ZA n°364										
Nature du bâtiment											
Photographie Localisation											
Destination autorisée dans le cadre du changement de destination	<table border="0"> <tr> <td>Habitat</td> <td>Hébergement hôtelier</td> </tr> <tr> <td>Services et bureaux</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td>Entrepôt</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Industrie, dans la limite de 200 m² d'emprise au sol</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.</td> </tr> </table>	Habitat	Hébergement hôtelier	Services et bureaux	Commerces	Exploitation forestière	Entrepôt	Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol		Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.	
Habitat	Hébergement hôtelier										
Services et bureaux	Commerces										
Exploitation forestière	Entrepôt										
Industrie, dans la limite de 200 m ² d'emprise au sol											
Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.											
Desserte :											
Viaire	Oui										
Présence de réseaux humides	Oui										
Présence de réseaux secs	Oui										
Impact activité agricole	Néant										
Impact paysager	Néant										

Bâtiments n°13-16	
Lieu-dit	Champ de Boissières
Référence cadastrale	ZA n°0359 et 0385
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 m ² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Desserte :	
Viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact activité agricole	Néant
Impact paysager	Néant

Bâtiments n°14-15	
Lieu-dit	Frages Vieilles
Référence cadastrale	A0 n°057
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 m ² d'emprise au sol Equipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
Desserte :	
Viaire	Oui
Présence de réseaux humides	Oui
Présence de réseaux secs	Oui
Impact activité agricole	Néant
Impact paysager	Néant



Annexe n°5 : Liste des essences végétales recommandées

LES HAIES

Les haies organisent structurent le paysage par les diverses formes qu'elles prennent : haies hautes, haies basses, haies mixtes, alignements d'arbres, arbres têtards, vergers, bosquets, haies de bord de cours d'eau, arbres isolés.

Les intérêts pour l'agriculture

Pour l'agriculture, la haie présente un intérêt micro-climatique (protection des cultures, des bâtiments, abri des animaux, régulation thermique, limitation de l'enneigement, du verglas et de la formation de congères), un intérêt économique (production de bois de chauffage, de litière animale, de fruits, d'alimentation d'appoint, un intérêt hydrologique (maintien des terres, réserve hydrique pour les végétaux, approvisionnement des nappes, épuration des eaux de ruissellement, régulation des crues).

Lors de fortes pluies, les haies permettent de freiner les écoulements des eaux de surface et favorisent la pénétration verticale de l'eau dans le sol.

L'agroforesterie est une pratique qui se développe. La haie peut être productrice de bois énergie : bois bûches ou plaquettes à valoriser en chaudière ou en litière. La plantation de feuillus précieux peut aussi avoir pour objectif de produire du bois d'œuvre.

Les intérêts pour la faune

La circulation de certains micro-mammifères, rongeurs, mustélidés, chiroptères et autres petits animaux est facilitée par la présence des haies. Leurs déplacements sous le couvert végétal se font à l'abri des prédateurs. Ce rôle de corridor joué par les haies est important.

Les haies remplissent des fonctions d'alimentation pour la faune. Les arbres et arbustes produisent différentes sortes de fruits que les oiseaux ou d'autres animaux viennent consommer tout au long de l'année, et en particulier au cours de l'hiver.

Les haies sont des lieux de refuge ponctuel où peuvent se cacher provisoirement un chevreuil ou une biche dérangés et obligés de fuir leur cachette diurne. Certains passereaux sont particulièrement liés à ce type d'habitat : Fauvette grisette, Fauvette des jardins, Bruant jaune, Traquet pâle, ou encore Pie-grièche écorcheur.

Plantation de haies

Si l'on souhaite planter des haies, une bonne façon de choisir les végétaux est d'observer les espèces naturellement présentes aux alentours. Le choix des végétaux dépend en effet d'abord du milieu : nature du terrain (ph basique ou acide), humidité, profondeur du sol, climat.

Pour que la haie remplisse ses fonctions, selon le type choisi (brise-vent, bande boisée, haies moyennes libres ou taillées, haies basses) il convient d'utiliser en mélange plusieurs espèces végétales locales.

Sur les deux pages suivantes, une liste, non exhaustive, d'espèces champêtres est proposée. Les deux dernières pages présentent une liste d'espèces invasives à éviter absolument.

Liste des végétaux

Arbres d'une hauteur supérieure à 7 mètres

Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Charme
Châtaignier
Chêne pédonculé
Chêne sessile
Erable champêtre
Erable sycomore
Frêne commun
Hêtre
Merisier
Noyer commun
Orme champêtre
Peuplier tremble
Pommier
Poirier commun
Prunier myrobolan
Saule blanc
Tilleul à petites feuilles
Tilleul à grandes feuilles

Arbustes d'une hauteur comprise entre 4 et 7 mètres

Alisier blanc
Aubépine
Buis
Houx
Noisetier
Saule marsault
Saule des vanniers
Sorbier des oiseleurs
Sureau noir
Sureau rouge

Arbustes d'une hauteur inférieur à 4 mètres

Amélanancier commun
Cassis
Comouiller mâle
Comouiller sanguin
Eglantier
Genêt à balais
Groseiller
Framboisier
Fusain d'Europe
Lilas commune
Prunellier
Troène commun
Viome obier