



**SCP D'ARCHITECTURE**  
 M. RIBER - B. LABASSE  
 M. OLLIER - S. DELHOMENEDE  
 18, Avenue Charria - 63100 CLERMONT-FD  
 Tel : 04 73 92 62 01 - Fax: 04 73 62 29 64  
 e-mail: agence@archi-4.com

**ARCHI 4**

DEPARTEMENT

**PUY DE DOME**

Junin 2006

COMMUNE DE :

**LES PRADEAUX**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

DONNEES

**RAPPORT DE  
PRESENTATION**

**1**

Commune de Les Pradeaux  
 4 place fontaine  
 63500 Les Pradeaux  
 Tél/Fax : 04 73 71 00 44

NOTES  
 Reçu à la Sous-Préfecture  
 d'Issoire, le  
 28 FEV. 2008

ELABORATION

MODIFICATIONS

Prescription :  
 DCM du

Arrêt du Projet :  
 DCM du

Publication :  
 DCM du

Approbation :  
 DCM du



## **COMMUNE DES PRADEAUX**

### **PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **LE RAPPORT DE PRESENTATION**

**SCP D'ARCHITECTURE**  
M. RIBES - B. LABASSE - M. OLLIER  
18, Avenue Charrao - 63000 CLERMONT-FD  
Tel : 04 73 92 53 01 - Fax : 04 73 92 29 64  
e-mail : agence@archi-4.com



**ARCHI 4**

Dossier réalisé pour Archi 4 par  
**Stéphanie Delhomenede**  
**Architecte urbaniste**  
18, avenue Charras  
63000 Clermont-Ferrand

Révision du Plan Local d'Urbanisme des Pradeaux

Table des matières

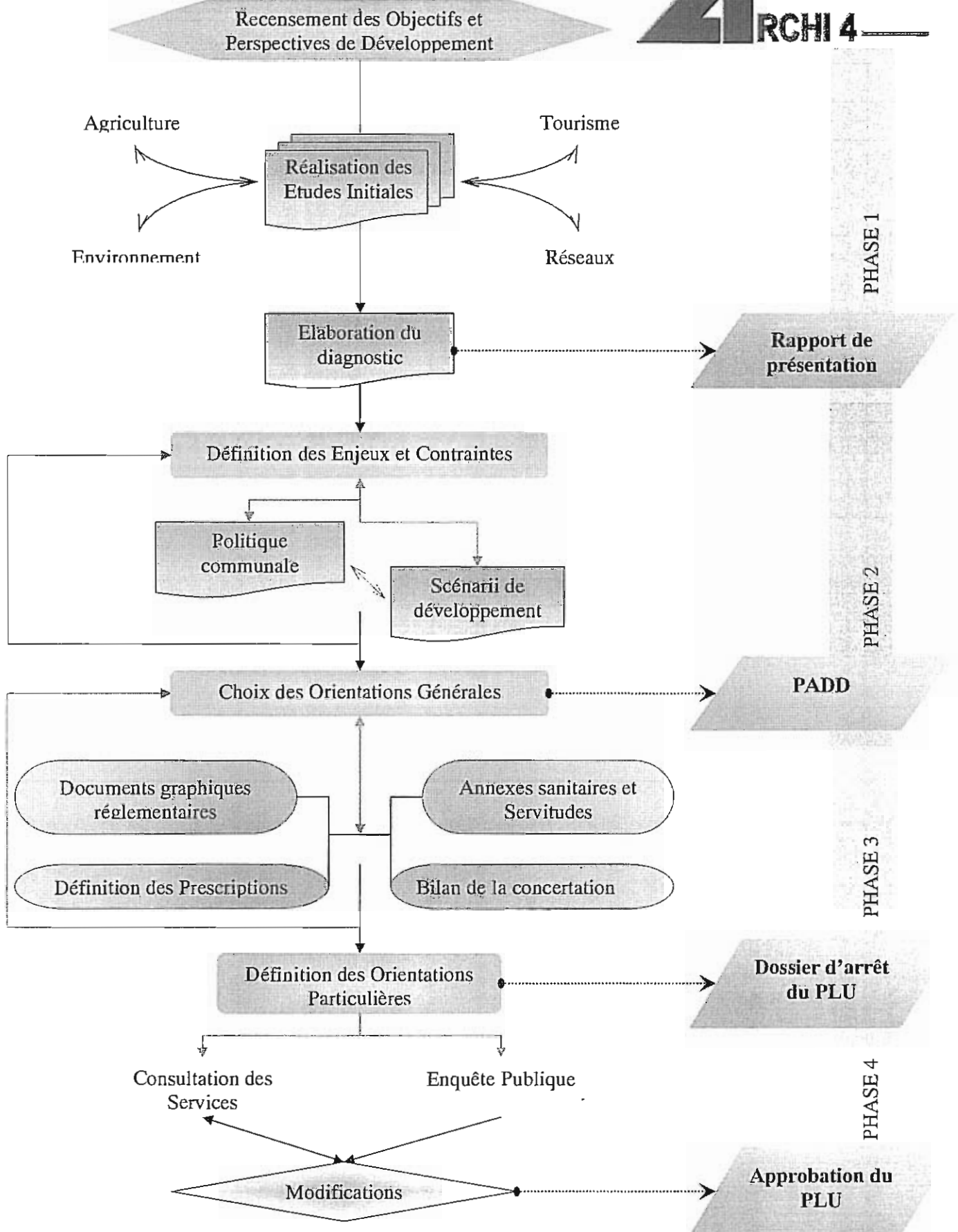
• Démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.....	6
▼ <b>Introduction et objet de la révision</b> .....	7
• Contraintes supra-communales.....	8
▼ <b>Situation de la commune :</b>	
• Localisation.....	10
• Situation géographique et administrative.....	11
• Liaisons.....	12
✚ <b>CONTEXTE PHYSIQUE</b>	9
▼ <b>La situation géomorphologique :</b>	
• Le relief .....	15
• La géologie .....	16
• L'hydrographie .....	18
• Les risques naturels.....	20
▼ <b>Le patrimoine naturel et les paysages</b>	
• L'espace forestier .....	21
• Les sites et milieux remarquables et protégés .....	22
• L'organisation paysagère.....	24
• Les entités paysagères.....	26
• Le végétal dans l'organisation visuelle .....	29
▼ <b>Le cadre bâti :</b>	
• L'urbanisation, évolution et répartition .....	30
• Le patrimoine architectural .....	33
✚ <b>CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE</b>	35
▼ <b>La démographie</b>	
• La population, densité et évolution .....	36
• La répartition par âges, sexes, activités... ..	37
▼ <b>Les conditions de vie</b>	
• Construction .....	39
• Logements, statuts et construction .....	39
• L'habitat, types, confort et évolution .....	40
• Les transports et déplacements urbains .....	41
• Les réseaux .....	42
▼ <b>Les activités économiques :</b>	
• L'agriculture .....	43
• L'industrie, l'artisanat, le commerce et les services .....	44
✚ <b>DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE</b>	46
▼ <b>Bilan des contraintes et potentialités :</b>	46
• Situation .....	46
• Patrimoine bâti et naturel .....	46
• Démographie .....	46
• Construction .....	46
• Economie .....	46

## 2<sup>ème</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PLU

➤ <b>Les choix d'aménagement et de développement de la commune .....</b>	<b>48</b>
▣ Développement démographie et économique .....	48
▣ Environnement.....	48
▣ Transport.....	49
▣ Equipements publics et services.....	49
▣ Aménagement de l'espace.....	49
▣ Equilibre social de l'habitat orientations.....	50
➤ <b>La prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>51</b>
▣ Impact sur l'air ou le climat.....	51
▣ Incidence sur le paysage.....	51
▣ Incidence sur la faune et la flore.....	51
▣ Incidences sur les risques.....	51
➤ <b>Le zonage du territoire communal.....</b>	<b>52</b>
▣ Définition des zones.....	
▣ Les surfaces.....	56
▣ Les emplacements réservés.....	58
➤ <b>La justification des dispositions du PLU.....</b>	<b>59</b>
▣ Le respect des principes directeurs des articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme ....	59
▣ La compatibilité du PLU dans la hiérarchie des normes.....	59
▣ Le respect des dispositions législatives.....	60
▣ Le respect des autres documents ou principes opposables au tiers.....	60
▣ Les servitudes d'utilité publique.....	61



**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



## ➤ Introduction et objet de la révision

Depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, le Plan Local d'Urbanisme remplace le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU est un document juridique qui permet de traduire et de mettre en œuvre la politique d'aménagement et d'urbanisme de la commune sur l'intégralité de son territoire.

La commune des Pradeaux dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis le 13 juillet 1986, date de son approbation par Arrêté Préfectoral. Depuis, ce document n'a pas fait l'objet de modifications.

Le conseil municipal des Pradeaux a prescrit la révision du POS devenu PLU.

La procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme est l'occasion de faire un bilan sur le développement de la commune, de faire des choix pour poursuivre ou mettre en place de nouveaux objectifs et les traduire dans le document par des dispositions adaptées

En engageant cette démarche, la commune souhaite adapter la gestion de son sol aux principes généraux suivant :

- l'aménagement du cadre de vie
- la gestion économe des sols
- la protection des milieux naturels et des paysages
- l'équilibre entre les populations

Située à environ 7 kilomètres au sud-Est d'Issoire, les Pradeaux est une petite commune de 554 ha. Située dans la vallée de l'Allier, la rivière la traverse du Sud au Nord, mais le territoire comprend également les collines de la Garde au Nord et de la Grange-Fort au Sud-ouest, culminant autour de 425 m. Le ruisseau des parcelles, affluent de l'Allier, traverse la commune d'Est en Ouest. L'habitat reste groupé dans le bourg.

C'est dans ce contexte que la révision du Plan Local d'Urbanisme est entreprise. Considérant les études menées antérieurement (PAB, PPR, ...), et après analyse du contexte physique et socio-économique des Pradeaux, cette étude s'attachera à recenser les contraintes et les potentialités de la commune, et à engager une véritable réflexion sur le développement urbain.

■ **Contraintes supra communales :**

Le Plan Local d'Urbanisme sera établi en cohérence avec les prescriptions suivantes :

- La loi 90-449 du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement
- La loi 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'Orientation pour la Ville »
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- La loi 92-3 du 3 janvier 1992 dite « Loi sur l'Eau »
- La loi 93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et la mise en valeur des paysages
- La loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement
- La loi 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire
- La loi 96-603 du 5 juillet 1996 sur le développement et la promotion du commerce et de l'artisanat
- La loi 96-1236 du 30 décembre 1996 sur « l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie »
- La loi 98-657 du 29 juillet 1998 d'Orientation, relative à la lutte contre les exclusions
- La loi 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable
- La loi 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole
- La loi 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitation des gens du voyage
- La loi 2002-276 du 27 février 2002 relative à la démocratie de proximité
- La loi 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003 modifiant la loi 2001-44 relative à l'archéologie préventive
  
- Les articles L110, L111 et L121 du Code de l'Urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme sera établi en cohérence avec les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Protection des monuments historiques (SDAP) :
  - o Château de Lavaur, commune du Broc (inscrit par arrêté préfectoral du 7 décembre 1992)
    - Le périmètre de protection passe sur le territoire communal
- Zones submersibles spéciales à la Loire et ses Affluents (DDE) :
  - o Plan des zones submersibles de la vallée de l'Allier (décret ministériel du 17 octobre 69)
- Halage et marchepied (DDE) :
  - o Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure
- Servitude d'alignement – Circulation routière (Conseil général):
  - o Plan d'alignement de la D708 (ex D123E)
- Pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement :
  - o AEP : Conventions amiables entre le SIVOM d'Issoire et les propriétaires
  - o Assainissement : Conventions amiables entre la Commune et les propriétaires
- Etablissement des canalisations électrique (DRIRE et DDE) :
  - o Ligne 225KV Issoire-Pratclaux (DUP 22 février 1954)
  - o Diverses lignes 20KV (EDF-GDF)
- Transmissions radio-électriques et Télécommunications (France Telecom) :
  - o Liaison hertzienne Anzat-le-Luguet – Issoire (21 février 1989)
    - Tronçon Issoire – Vernet le Varenne
  - o Divers câbles
- Relations aériennes (Direction de l'aviation civile centre-est):
  - o Servitude non créée, mais avant projet de plan masse (approuvé le 11 juillet 1985)

En revanche, aucun projet d'intérêt général ne concerne actuellement le territoire de la commune.

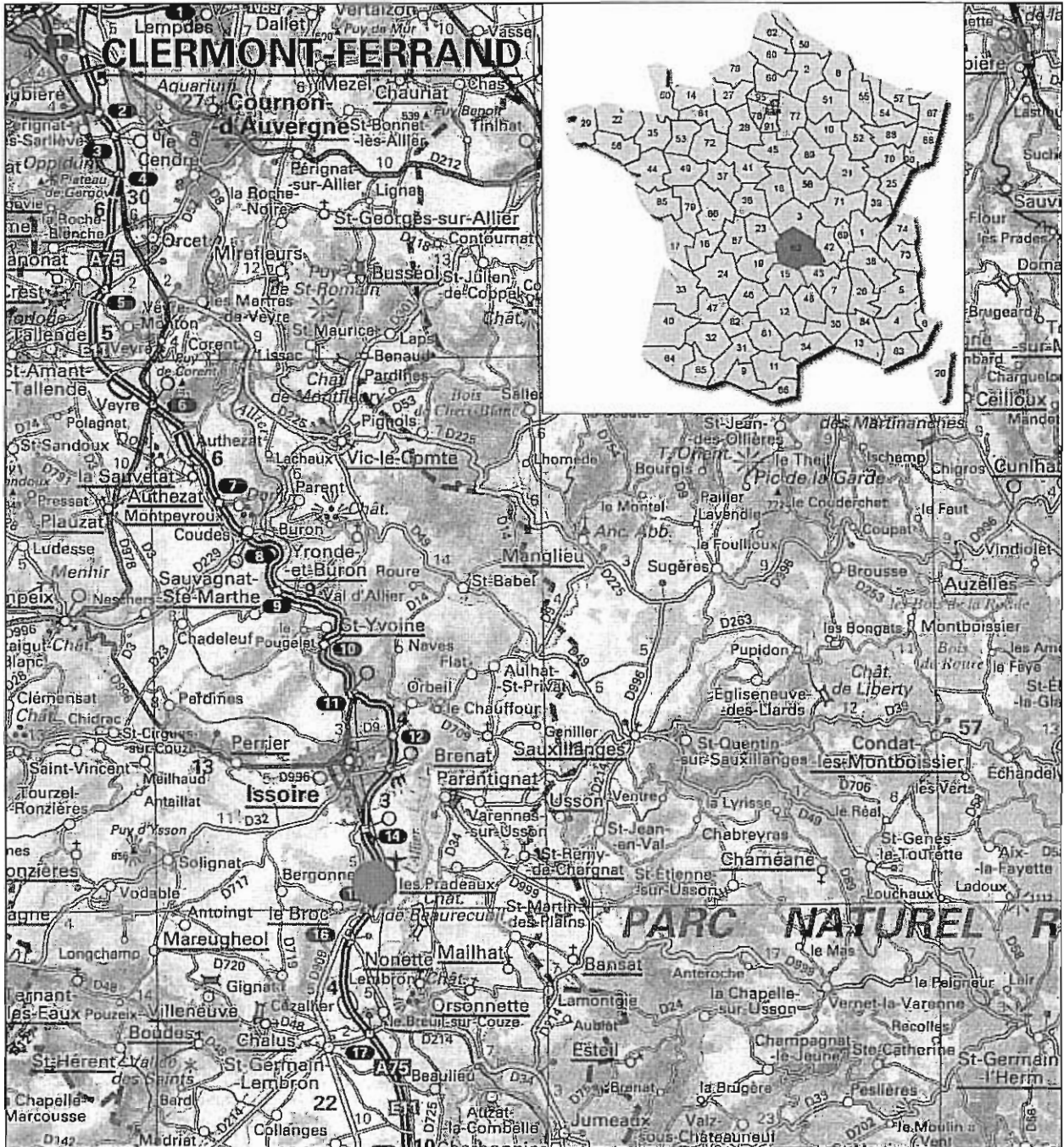
▫ **Le Diagnostic :**

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme de la commune des Pradeaux expose, aux regards des prévisions économiques et démographiques, les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social et d'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Il se décompose en trois parties :

- Un diagnostic du contexte physique, environnemental et paysager de la commune,
- Un diagnostic du contexte socio-économique,
- Un bilan des contraintes et des potentialités.

▼ **Situation de la commune**



La commune des Pradeaux se situe à 9 Km au Sud-est d'Issoire (soit une quarantaine de kilomètres au sud de Clermont-Ferrand).

Elle appartient à la région agricole des Limagnes du Sud, pays de coteaux, de buttes et de plaines, encadrées par les plateaux basaltiques à l'Ouest, les Monts du Forez et du Livradois à l'Est et le Lembronnais au Sud.

Longitude      03°17'46" Est  
 Latitude        45°30'48" Nord



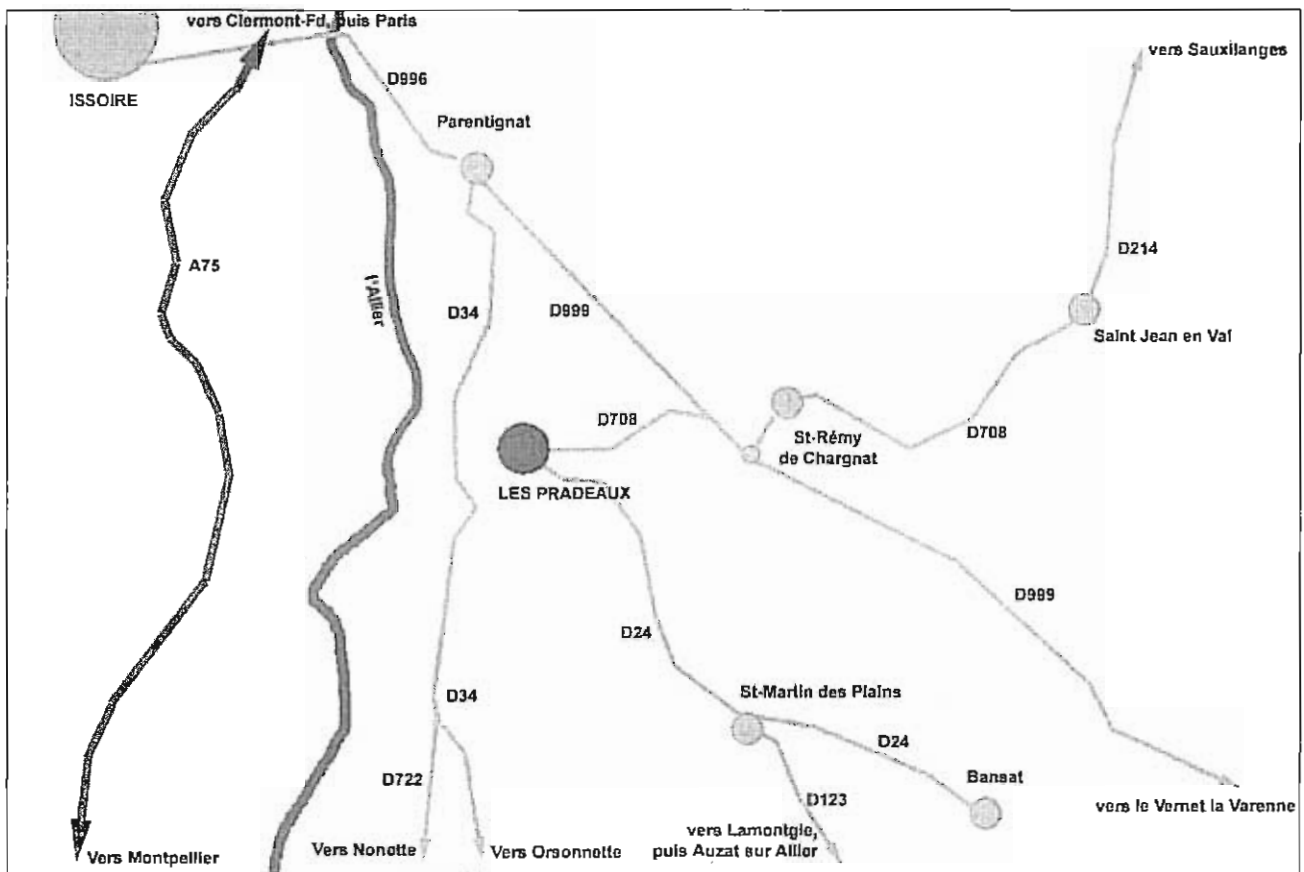
### Liaisons :

La commune est à proximité des grands axes routiers, notamment de l'autoroute A75, et bénéficie donc de très bonnes conditions d'accessibilité.

Légèrement en retrait des principales voies de communication, elle est principalement desservie par 3 départementales d'intérêt purement local :

- La départementale 34 vers Parentignat au Nord, vers Nonette au Sud
- La départementale 24 vers St Martin- Des- Plains
- La départementale 708, donnant accès à la D 999 et St Remy de Chagnat

Mais l'accès autoroutier n'est qu'à 6 Kms du bourg, et la future déviation de la D996 sur Parentignat va encore faciliter la liaison.



Cette situation géographique entraîne une forte pression foncière sur la commune par l'importante offre routière et autoroutière permettant aux migrants (navettes domicile-travail) des déplacements rapides et aisés entre les zones d'emplois et d'habitat.

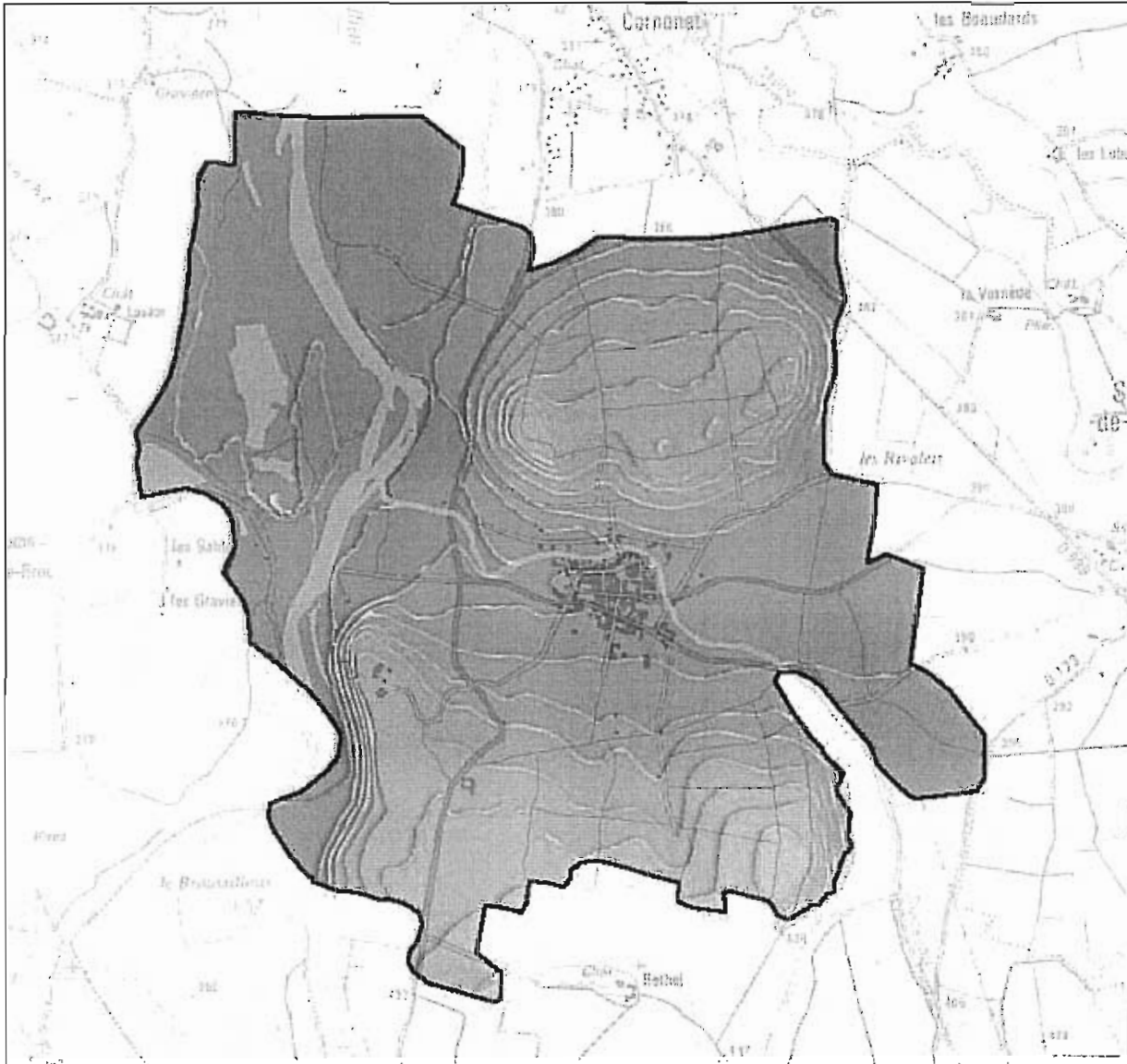
La proximité d'Issoire et l'accès aisé aux grands axes routiers font des Pradeaux une commune attractive en terme de résidence : depuis quelques années, elle connaît donc une constante augmentation de population, à l'instar des autres communes de la communauté de communes.



## **CONTEXTE PHYSIQUE**

## ▼ La situation géomorphologique

### Le relief

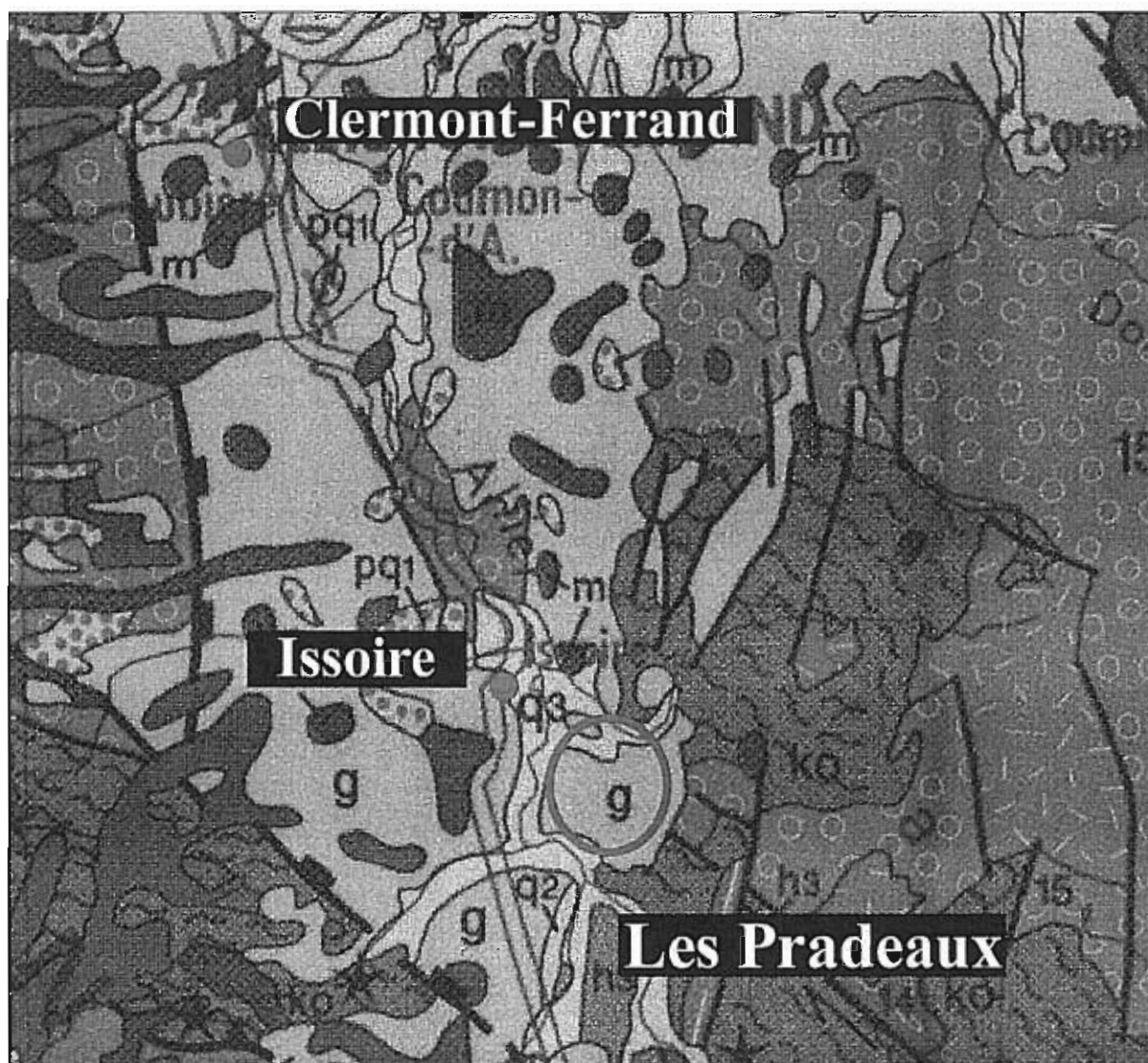


Le territoire communal se localise en grande partie dans la vallée de l'Allier (qui le traverse du Sud vers le Nord) mais comprend également les collines de la Garde au Nord et de la Grange-Fort au Sud-ouest. L'altitude minimale de la commune est de 373m, et l'altitude maximale est de 452m.

Le bourg, est à une altitude moyenne de 385 m. il est installé entre les deux buttes sur les rives du ruisseau Des Parcelles, affluent de l'Allier, qui le traverse d'Est en Ouest.

Du fait de son altitude moyenne proche du niveau de l'Allier, une grande partie du territoire communal est affectée par la zone inondable de l'Allier, aux effets de laquelle peuvent s'ajouter les crues du ruisseau des Parcelles.

## La géologie



D'après la carte géologique du Puy-de-Dôme au 1/80000° du BRGM

La zone est relativement hétérogène. Sur un socle primaire et cristallin on trouve aussi bien des alluvions anciennes du Val d'Allier et des sédiments oligocènes.

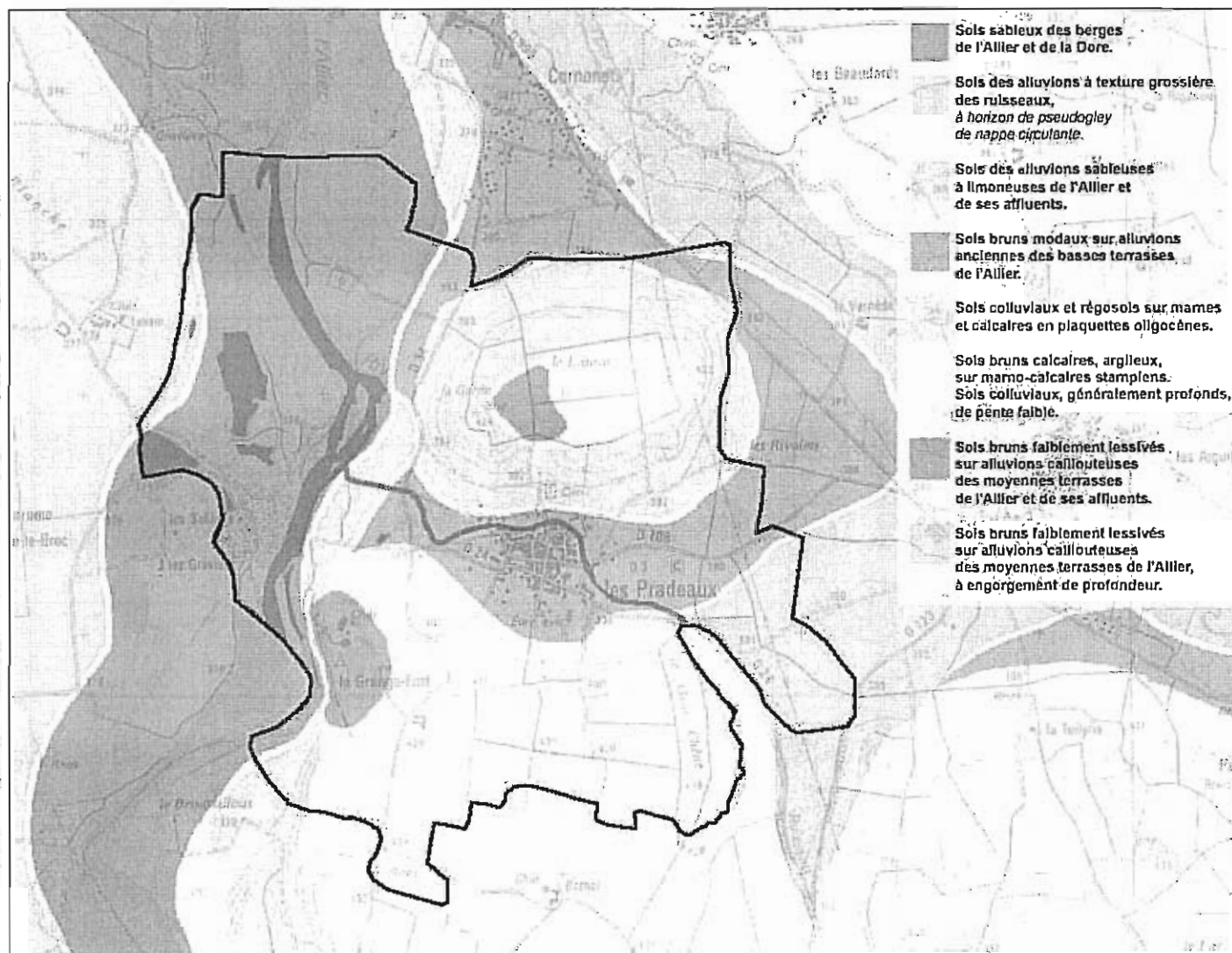
Sur Les Pradeaux, on rencontre notamment :

- des formations quaternaires : alluvions modernes composées de galets, sables, limons et d'alluvions anciennes des terrasses composées d'alluvions sableuses et sablo caillouteuses au Sud.
- des formations volcaniques : alluvions basaltiques au Nord.

NOTA : L'Oligocène : ère géologique de 31 000 000 d'années. Les géologues dénomment cet étage le Rupélien au milieu de l'ère Cénozoïque (Tertiaire). A cette époque les Pyrénées finissent de se mettre en place et les Alpes allaient prendre le relais, affectant ces régions proches. Le volcanisme n'est cependant pas encore très actif. Une légère dépression au sein du plateau cristallin, les ruisseaux dévalent la pente déposant leurs alluvions ; sables plus ou moins grossiers auxquels sont mêlés quelques débris végétaux. Ces dépôts sont devenus des arkoses contenant des fossiles.

La pédologie des Pradeaux est constituée en grande partie :

- de sols sableux constitués d'alluvions grossières fréquemment inondables.
- de sols alluviaux, sablo-limoneux, contenant de l'argile. Il est fréquent de rencontrer des couches de sable pur ou de graviers basaltiques en profondeur.
- de sols bruns sur alluvions anciennes des basses terrasses de l'Allier, de texture argilo-sableuse, généralement filtrants et irrégulièrement caillouteux sur une base peu cimentée.
- de sols colluviaux et bruns de sédimentations marno-calcaires de perméabilité variable.
- de sols bruns faiblement lessivés sur alluvions caillouteuses de texture sablo-argileuse reposant sur un cailloutis basaltique très altéré, emballé dans un matériau argileux.



La nature géotechnique de ces formations alluviales ou sédimentaires montre que les sols sont éventuellement rétractables lors de conditions météorologiques exceptionnelles. Pour parer à de telles conséquences, il est recommandé de réaliser des travaux spécifiques (drainage, vide sanitaire, fondations plus ou moins profondes ou plus ou moins larges, etc.) lors de la construction d'un bâtiment quel qu'il soit.



La nappe alluviale de l'Allier constitue l'une des principales ressources en eau du département. Il est donc nécessaire de lutter contre l'enfoncement du lit mineur, préserver la dynamique fluviale et garantir la qualité de l'eau.

On dénombre quelques fossés qui permettent de limiter les inondations hivernales et printanières de type crue, mais il faut rester vigilant sur leur entretien et prévoir des curages réguliers.

L'amélioration de la qualité de l'eau est un objectif à atteindre, la protection de l'environnement et du patrimoine naturel est ici fortement en jeu. Cette protection passe nécessairement par la maîtrise de l'urbanisation et une amélioration des traitements des effluents d'origine agricole.

La commune étant riveraine de l'Allier en domaine public fluvial, la police de l'eau est assurée par les services de l'équipement.

La commune est par ailleurs concernée par le SDAGE, schéma d'aménagement et de gestion de l'eau de l'Allier Aval, ainsi, le PLU doit être compatible avec les orientations de gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de quantité et de qualité des eaux définis par ce document.

De plus, Il convient de respecter les préconisations suivantes :

- limiter les constructions et interventions dans le lit majeur des cours d'eau
- veiller aux demandes de permis de construire en zones inondables
- interdire la construction de nouveaux étangs

#### **Eaux souterraines :**

Aucun captage n'est recensé sur la commune, qui est desservie par le réseau d'eau potable géré par le SIVOM d'Issoire.

## **Les risques naturels**

La commune des Pradeaux est recensée par le dossier départemental des risques majeurs (DDRM) comme étant soumise au risque "inondations de plaine par ruissellement" sans enjeux humains, du fait de la présence de la rivière Allier.

### **Le risque d'inondation**

Allier :

Servitude EL2 bis : La commune est donc soumise au décret du 17 octobre 1969 sur les zones submersibles, ce qui engendre la servitude EL 2bis à reporter au plan des servitudes du PLU.

Les objectifs de l'Etat en matière de prévention des inondations visent à contrôler les implantations humaines dans les zones inondables en interdisant toute nouvelle construction si la sécurité publique n'est pas assurée, en les limitant dans les autres zones et en préservant les capacités d'écoulement et d'expansion des crues tout en sauvegardant l'équilibre du milieu et la qualité des paysages.

Servitude EL3 : la servitude dite de marchepied s'exerce en limite de domaine public fluvial.

Les Parcelles :

Le ruisseau n'est pas répertorié comme étant à risque, et la commune ne fait donc pas partie de l'étude sur la prévention des risques d'inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles.

Elle figure néanmoins sur la carte comme commune soumise aux « crues de plaine »

### **Le risque sismique :**

La commune est classée dans la zone de sismicité 1a.

A ce jour, ce risque reste minime et essentiellement lié à l'activité potentielle des chaînes volcaniques et de la faille de la Limagne.

### **Catastrophes naturelles :**

Catastrophes naturelles recensées et intervenues sur le territoire communal:

- novembre 1982: tempête
- juin 1992: inondations et coulées de boue
- novembre 1994: inondations et coulées de boue
- décembre 1999: inondations, coulées de boue et mouvement de terrain

## ➤ Le patrimoine naturel

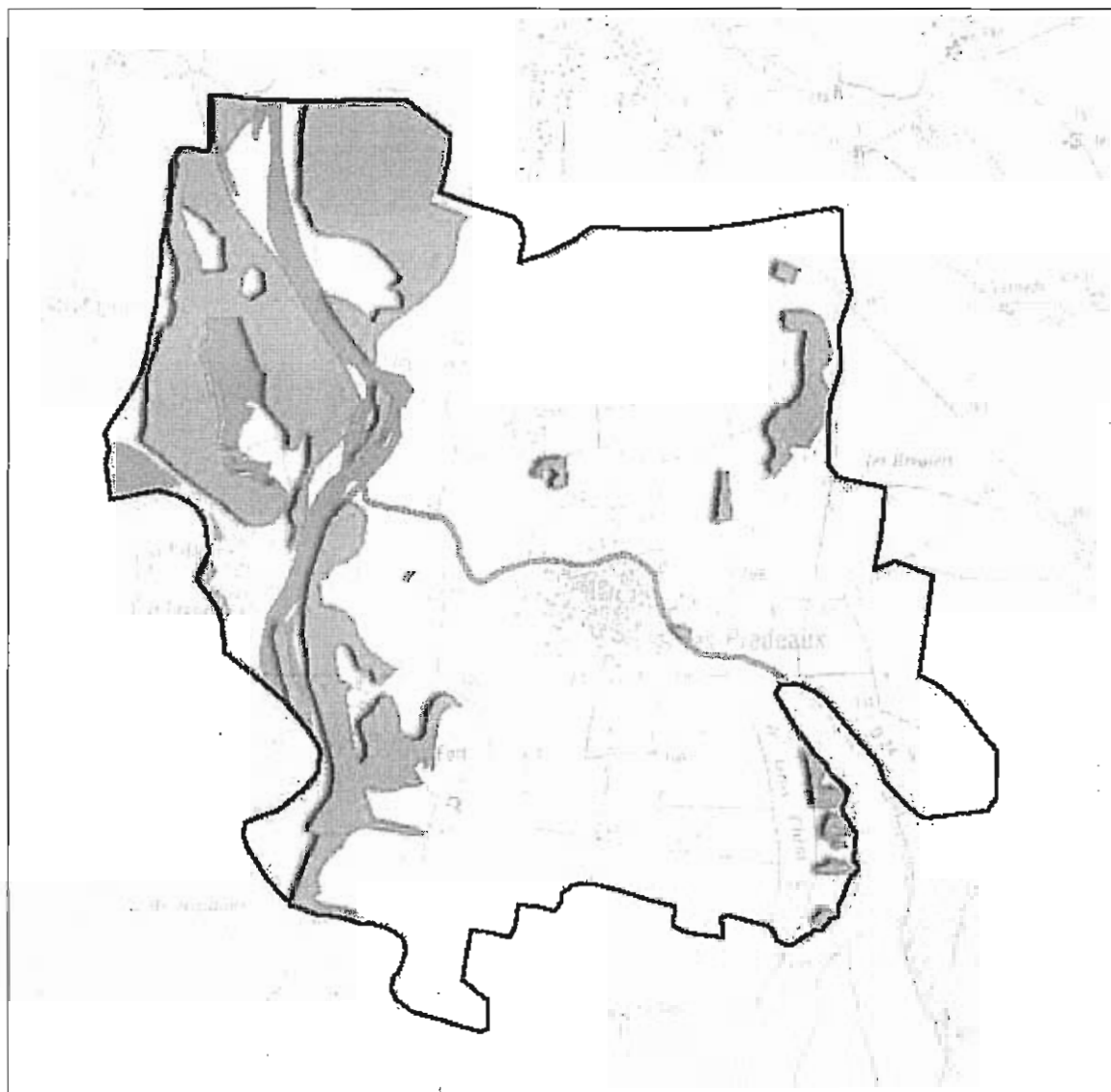
### Le milieu naturel

La commune des Pradeaux bénéficie d'un environnement naturel et d'un paysage de très grande qualité, très diversifié dans ses formes et ses ambiances et peu altéré, dont les éléments clefs sont :

- un paysage varié mais homogène « très soigné », où les différentes unités sont clairement définies, bien articulées. Bords de rivières, plaine, coteaux, parcs, sont des éléments distincts qui s'assemblent pour créer un cadre d'une très grande harmonie.

- une végétation très présente, de nature, de forme très diversifiée : bois de bord de rivière, parcs, plantations de peupliers.

### L'espace forestier



Malgré les apparences, le territoire est faiblement boisé, moins de 20%. On ne peut donc pas à proprement parler de couvert forestier.

La végétation forestière est concentrée dans les peupleraies artificielles qui viennent remplacer la végétation de bord d'eau constituée d'Aulnes de saules et de frênes et se situe donc essentiellement à proximité de la rivière.

Une procédure de remembrement est en cours.

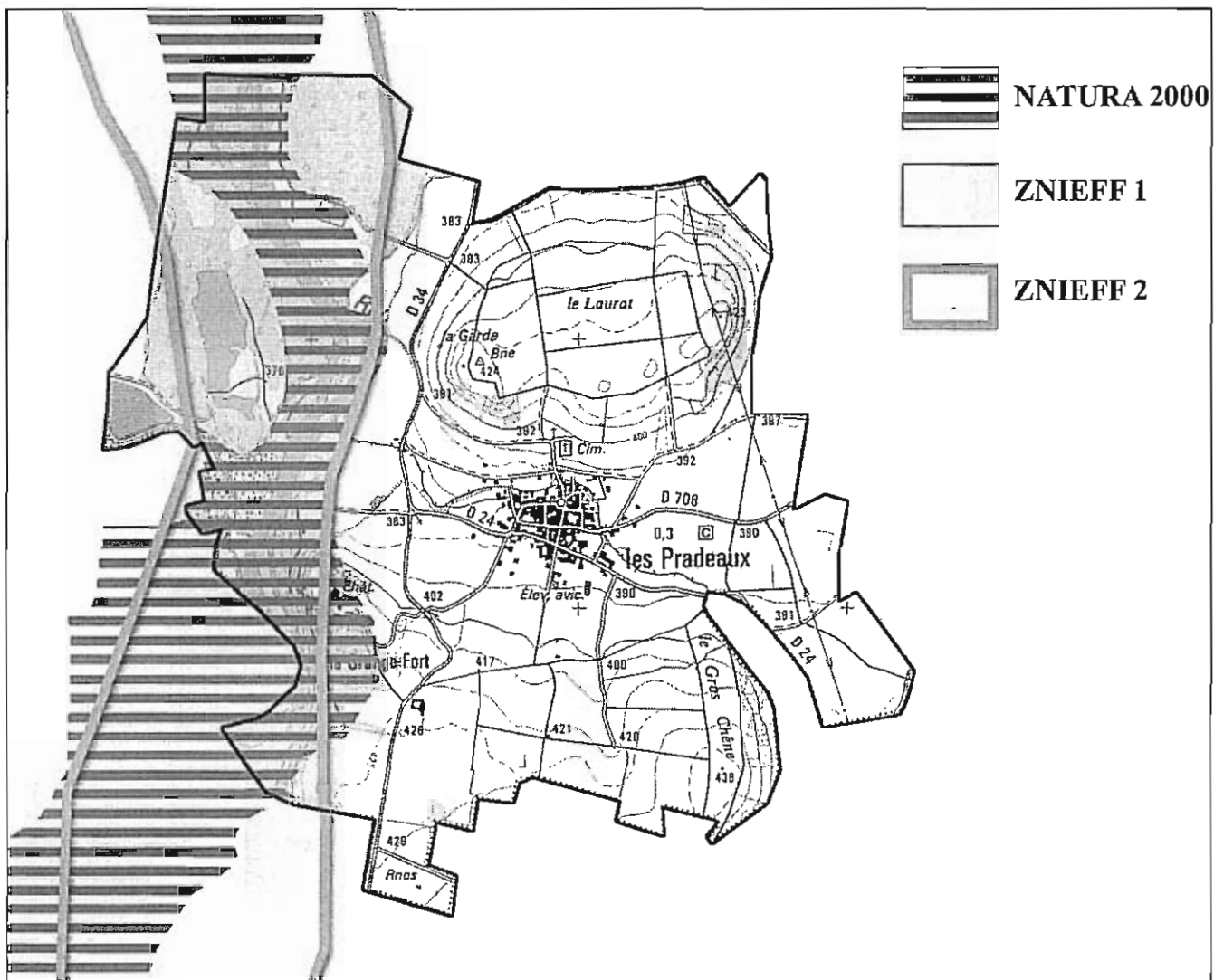
Il n'existe pas de réglementation des boisements. Il convient de garder à l'esprit l'importance de la protection de ces espaces.

## Sites et milieux remarquables et/ou protégés

### Sites inscrits au titre des protections :

- Château de Lavaur, sur la commune du Broc, classé Monument historique le 7 décembre 92, dont le périmètre de protection empiète sur la commune.

### Zones naturelles :



### ZNIEFF

La commune des Pradeaux présente deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

Une de type I: secteur de superficie en général limitée, caractérisé par leur intérêt biologique remarquable : "Le Saut du Loup au Pont de Parentignat";

L'autre de type II: Grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes : "Le lit majeur de l'Allier Moyen".

La rivière Allier développe au sortir des gorges granitiques de Saint Yvoine, une large zone alluviale qui prend toute sa diversité depuis le sud de l'agglomération d'Issoire jusqu'à sa confluence avec l'Alagnon, au sud du département du Puy de Dôme.

La rivière exprime ici une grande variété de milieux au bénéfice d'un méandre relativement actif : grève à galets et bancs vaseux dans le lit apparent avec leurs végétations pionnières herbacées nitrophiles, bras mort avec des ceinture d'espèces hydrophiles, nombreux îlots de forêts alluviales bien constituées, habitats d'une grande richesse biologique, considéré comme prioritaire par l'Europe.

Le site représente une zone importante de nidification et de migration pour l'avifaune. La rivière voit la remontée du saumon atlantique et abrite d'autres espèces comme la loche de rivière, la lamproie et surtout la loutre.

### **NATURA 2000**

La commune des Pradeaux est également concernée par le projet de site Natura 2000 dont le but est de maintenir la biodiversité en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles : "Le site du Val d'Allier Pont-du-Château/Jumeaux/Alagnon".

Sur la commune des Pradeaux la zone NATURA 2000 couvre 77ha.

La rivière Allier constitue un complexe alluvial riche en habitats divers, et plusieurs sources et marais salés se trouvent à proximité. L'objectif est le maintien de la dynamique fluviale et la conservation d'une mosaïque de milieux. Cette portion d'allier doit assurer une continuité pour la circulation des poissons, notamment du saumon.

### **Sites archéologiques**

La commune possède également des sites recensés 'site archéologique'.

Sur le site Eglise Notre-Dame (X :674925 – Y : 3357400)

Vestiges : cimetière, église, inhumation d'attribution chronologique du Moyen-âge

Sur le site Château de la Grange-Fort (X :674100 – Y : 3357050)

Vestiges : château non fortifié d'attribution chronologique du Moyen-âge.

## ➤ Les paysages

L'appréciation du paysage d'un pays, d'un site ou d'un lieu, relève d'une identité patrimoniale propre, dont les diverses composantes sont en perpétuelles évolutions. La nature de ces composantes s'exprime par la nature des lieux mais également par la culture des milieux qui s'y rencontrent, permettant en définitif de nombreuses possibilités de paysages.

Cette partie de l'étude constitue une réflexion par un point de vue strictement paysager.

L'objet de ce diagnostic paysager est donc d'évaluer les potentialités paysagères de l'espace considéré afin d'identifier les problèmes et enjeux liés à la qualité d'un paysage.

### L'organisation paysagère

La commune est incluse dans l'entité paysagère de "**La Comté et ses extensions**", définie par l'inventaire des Paysages du Département du Puy de Dôme, réalisé en 1997.

Les Pradeaux se trouve sur la rive de l'Allier, au milieu d'un bassin d'alluvion, à la limite des reliefs érodés du Livradois-Forez. Ce secteur est caractérisé par un paysage de grande qualité très diversifié dans ses formes et ses ambiances et peu altéré, des milieux intéressants liés à la rivière, un patrimoine bâti important...

Les Pradeaux appartient à la région agricole des Limagnes du Sud.

Le paysage lointain de la commune se décompose ainsi :

- Pays de coteaux, buttes et plaines sont présents
- Le Lembronnais au Sud
- Le bourg
- Les plateaux basaltiques qui cernent la commune à l'Ouest.
- L'Allier
- Les Monts du Forez et du Livradois à l'Est

Marquée par un riche passé, cette commune conserve encore aujourd'hui sur son territoire, des éléments historiques importants et influant sur l'analyse du paysage.

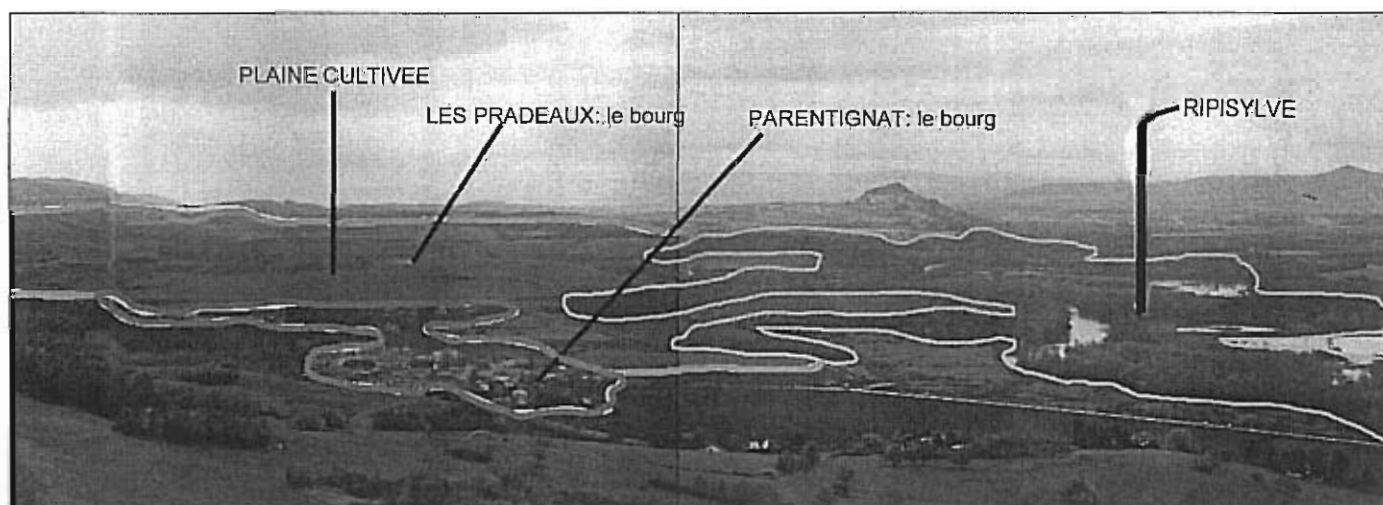
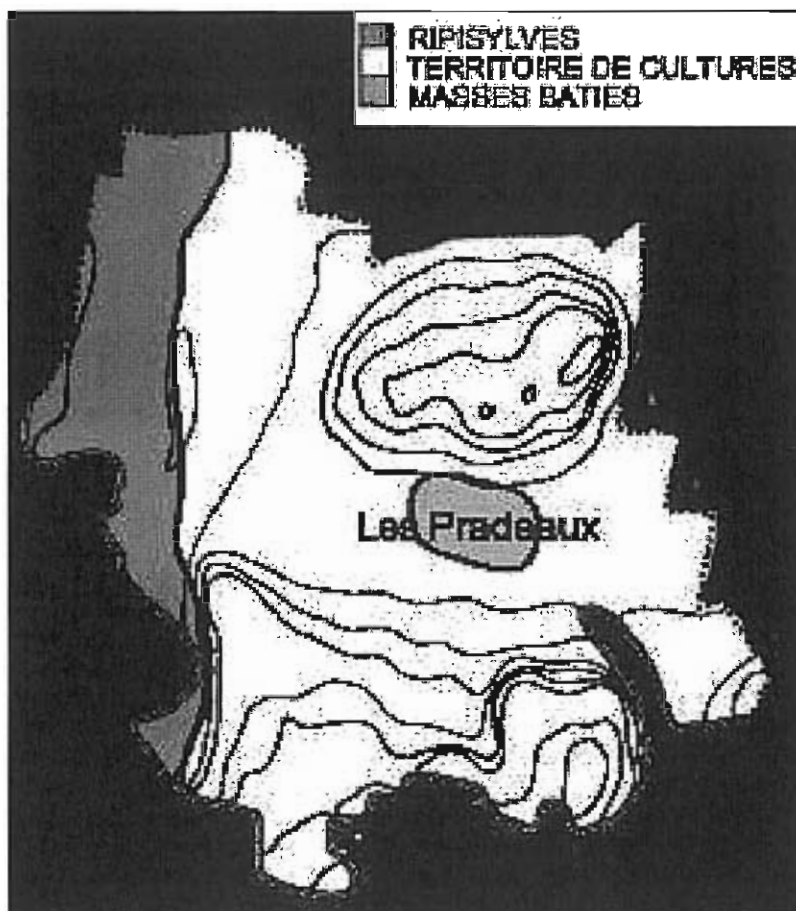
Localisées dans la Limagne du Sud, la commune présente un climat doux ; faible pluviosité, ensoleillement, tendance à la sécheresse, chutes de neige et rareté des fortes et longues période de gel.

Nous trouvons donc un microclimat, favorable aux cultures.

Les cours d'eau sont nombreux, et ont favorisé l'implantation du bourg.

Après l'observation du paysage de ce territoire, nous remarquons un découpage d'entités paysagères facilement repérables :

- La ripisylve
- Les parcelles cultivées,
- Les masses bâties.



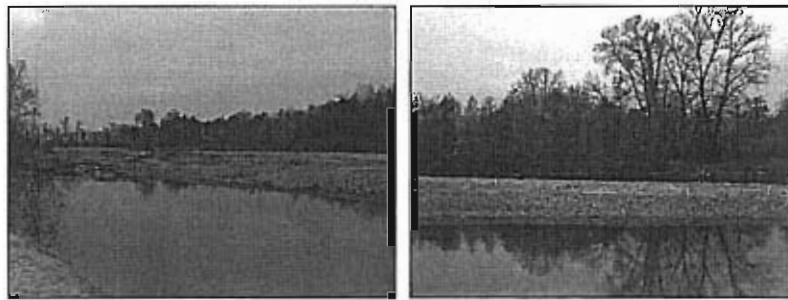
## Les entités paysagères

### La Ripisylve

Entité paysagère importante sur le territoire, la ripisylve est définie par la masse végétale qui borde une rivière ou un cours d'eau.

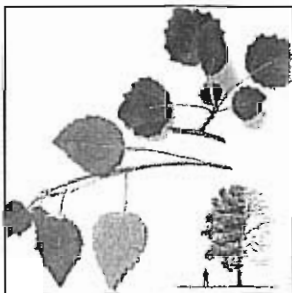
Généralement, cet **écosystème précieux et fragile**, rassemble des espèces faunistiques et floristiques intéressantes qu'il convient de sauvegarder.

Sur les abords, la terre y est riche et fertile en raison des crues et du dépôt d'alluvions qu'elles entraînent. Les cultures s'implantent donc en limite, risquant cependant de déséquilibrer ce milieu par le défrichement non contrôlé ou encore l'emploi d'engrais.

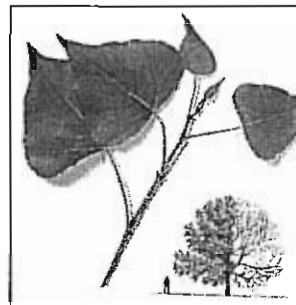


## PALETTE VEGETALE DE LA RIPISYLVE

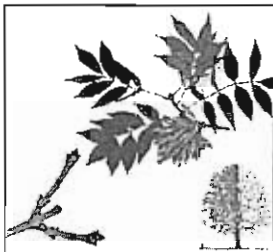
La palette végétale est abondante, mais semble constituée principalement par certaines **espèces de haut jet**. La strate de plantes basses ou buissonnante se limite à quelques ronces et graminées.



Le Peuplier grisard  
(*Populus x canescens*, Famille des SALICÉES)



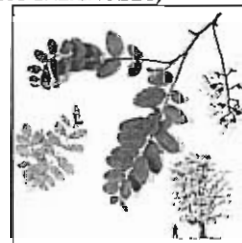
Le Peuplier noir  
(*Populus nigra*, Famille des SALICÉES)



Le Frêne commun  
(*Fraxinus excelsior*, Famille des FAGACÉES)



Le Bouleau verruqueux  
(*Betula pendula*, Famille des BETULACÉES)



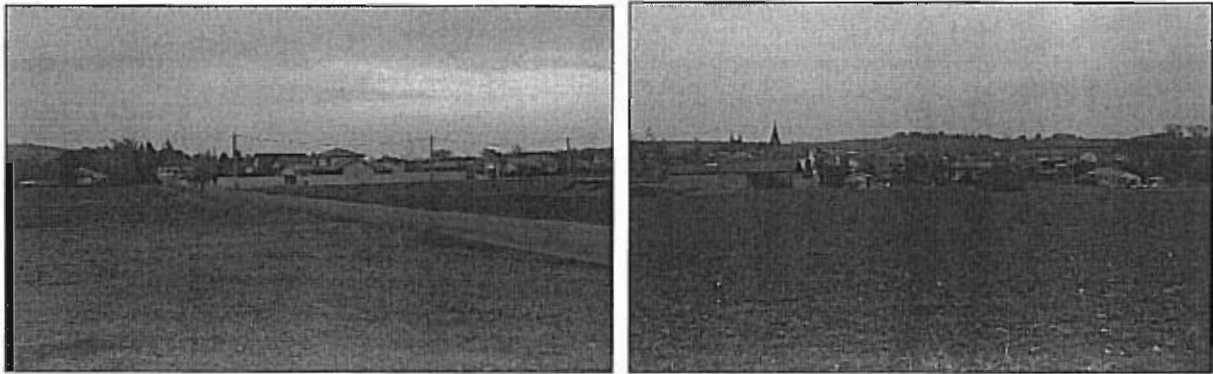
Le Robinier faux-acacia  
(*Robinia pseudoacacia*, Famille de LEGUMINEUSES)

## LES PARCELLES CULTIVEES

La Limagne du Sud est un **pays de terres fertiles**.

Le territoire étudié, montre ainsi un paysage au **tracé rectiligne et géométrique**. Les champs sont plantés de céréales, de plantes oléagineuses, ou encore de culture de betteraves sucrières (*important au XIX siècle*).

Ce paysage est alors changeant suivant les saisons. A la fois, chaud et coloré au printemps et en été puis triste et sombre en automne et en hiver. La sensibilité d'observation de ce paysage, déjà propre à chacun, sera alors plus ou moins dépendant de l'époque d'analyse.



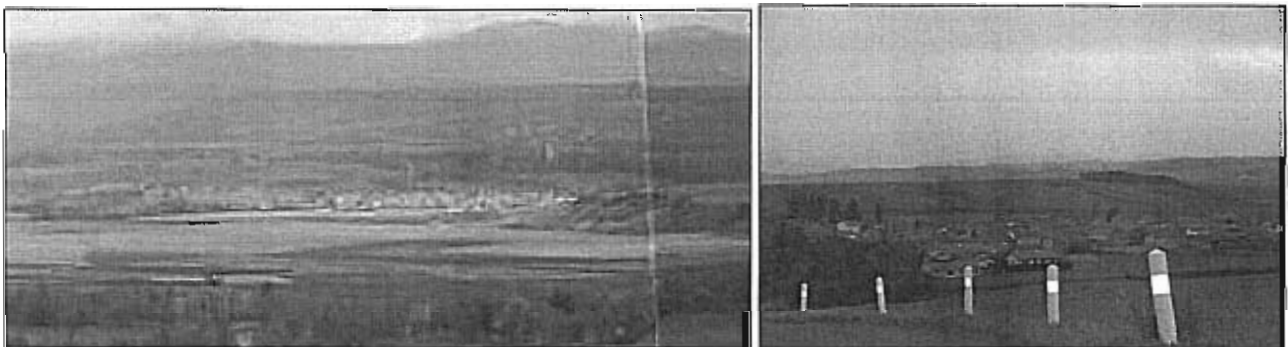
## LES MASSES BATIES

Ce bourg semble blotti au pied de la colline de la Garde.

Au contraire de Parentignat, les masses bâties sont visibles en premier par rapport au paysage environnant.

En raison d'un paysage agricole important et des parcelles cultivées omniprésentes, le bourg semble se détacher du paysage. Ainsi, il forme un point minérale dans un paysage principalement naturel.

La **couleur claire des constructions**, en pavés d'argile séchée ou en galets contribue à atténuer ces masses bâties.



Les différents paysages, distincts les uns des autres, permettent d'apprécier les forces et faiblesses du territoire étudié.

La **charpente paysagère de ce territoire est le paysage agricole**. En effet, il offre un aspect ordonné, dont l'agencement rectiligne des parcelles donne un sentiment de sévérité paysagère.

Cependant, ces motifs emblématiques ne suffisent heureusement pas à définir l'identité du paysage général des communes. En réalité, ils sont insignifiants si les différentes structures (ripisylve, masses bâties et végétales) ne leur donnent pas un sens propre et lisible.

La topographie des lieux reste faible avec une altitude moyenne d'environ 380 mètres. Elle permet ainsi d'avoir un recul visuel important et large.

**Nous classons donc ce territoire en paysage ouvert.**

### Les entrées de ville

Les entrées de ville sont les premiers points de vue offerts aux personnes entrant dans le bourg. La perception de ces entrées est donc importante pour la commune.

La **RD 24** traverse le bourg et permet de rejoindre Saint-Martin des Plains, et la **RD 708** rattache Saint-Rémy de Chagnat.

### **Les entrées de bourg**

Compte tenu de la topographie du site, on perçoit le bâti de très loin. Il présente une entité harmonieuse où le bâti et la végétation sont imbriqués étroitement.

Le bâti est très hétérogène en terme de matériaux, de couleurs et de volumétrie. Aucun aménagement n'est prévu pour inciter les automobilistes à ralentir en entrant dans le bourg.



## FORMES et QUALITE DES ESPACES

L'ensemble du périmètre d'étude présente un site naturel car :

- le bourg reste concentré,
- La majeure partie du territoire est cultivée,
- La ripisylve forme une barrière végétale en limite du territoire.

La commune a un **potentiel de développement urbain important** en raison de sa proximité avec Issoire mais également du grand axe autoroutier (A 75). Il est donc primordial de **sauvegarder ce patrimoine naturel** sans pour autant limiter le développement raisonné des actuels bourgs.

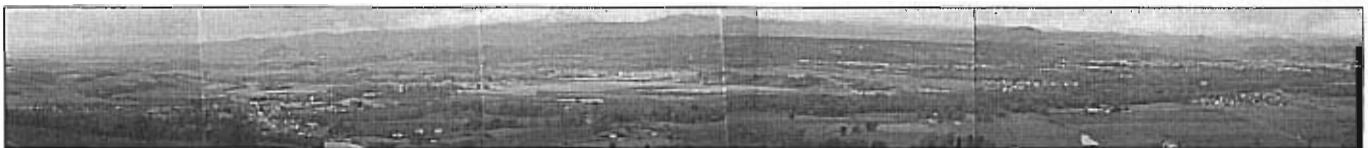
### Le végétal dans l'organisation visuelle

La commune et le bourg des Pradeaux possède un environnement végétal de qualité et diversifié.

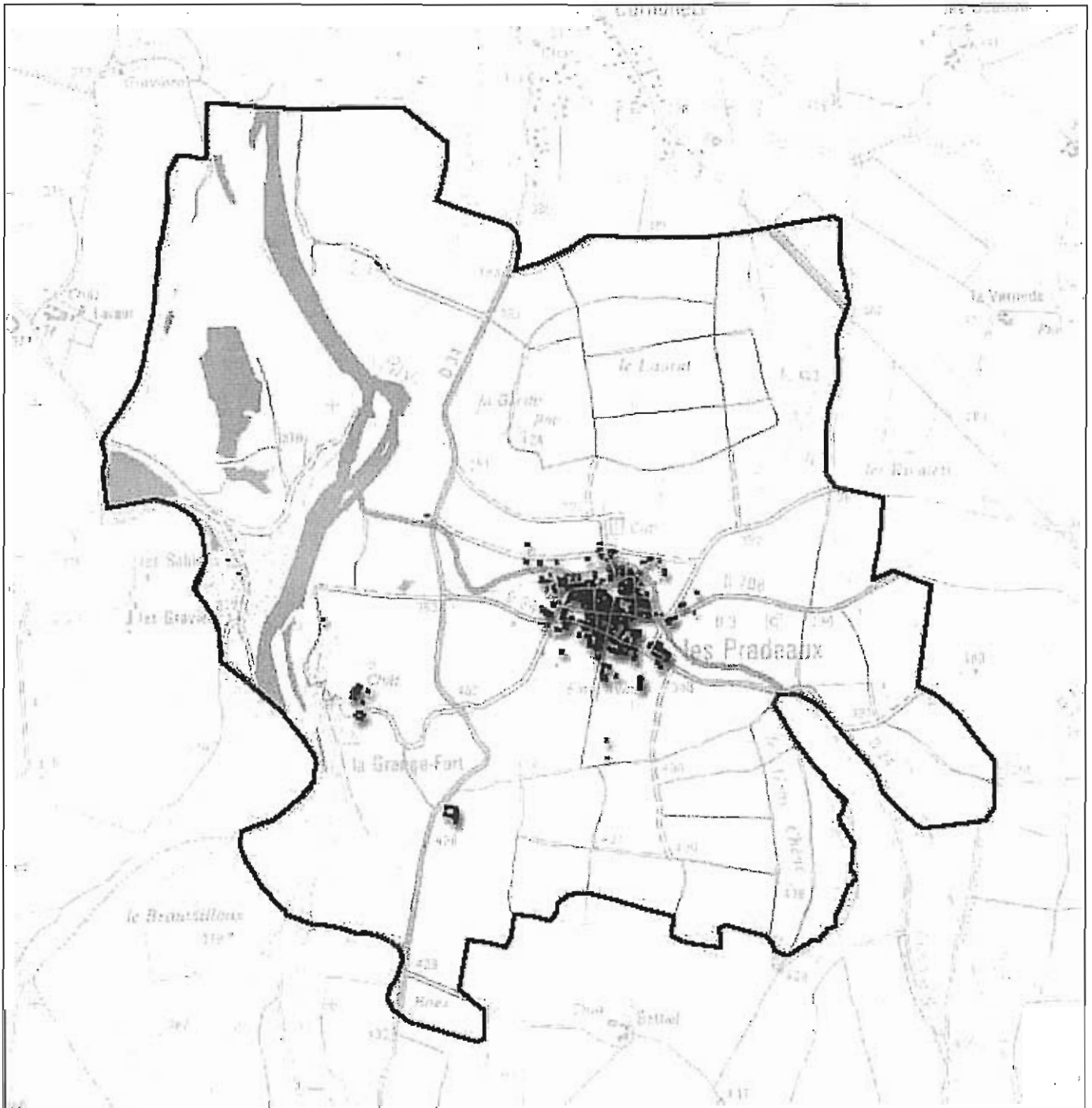
Après analyse de la carte d'occupation du sol, nous remarquons que peu **d'espaces naturels boisés** apparaissent, hormis le **long des ripisylves**.

Cependant, nous pouvons en déduire que le **paysage agricole** devait introduire des haies qui avaient jadis un rôle de protection des vents et de clôture naturelle.

Aujourd'hui, l'observation de ce territoire ne nous permet pas de prendre en compte ces traces historiques.



▼ **Le cadre bâti**



**L'urbanisation, évolution et répartition**

L'urbanisation historique du bourg est très lisible. On perçoit encore le développement par rayonnement autour du centre. Avec la transformation des modes de vie, on observe une urbanisation récente un tout petit peu plus étendue, moins dense, autour du noyau.

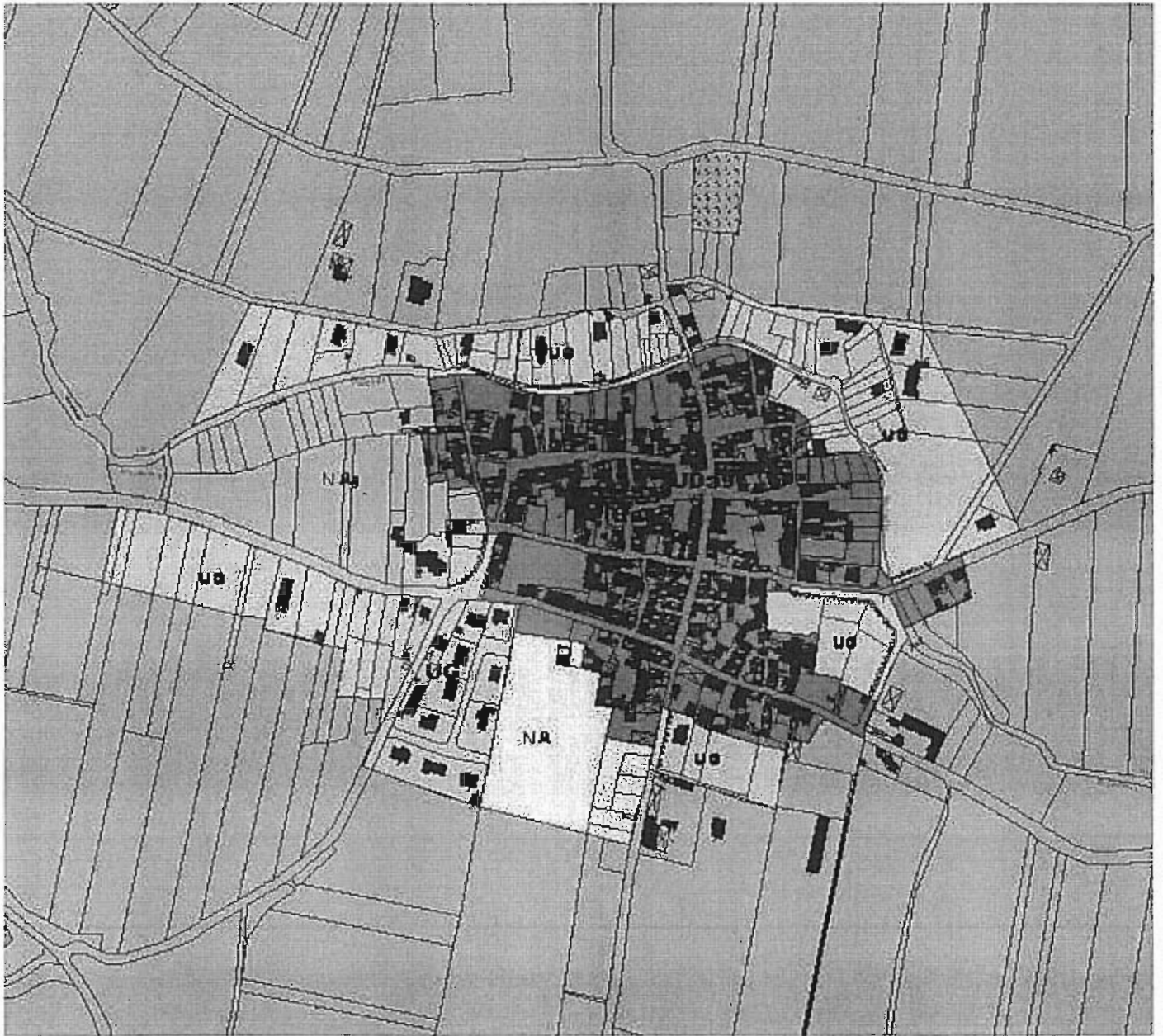
*Structure de formation urbaine :*

Zonage du POS actuel :

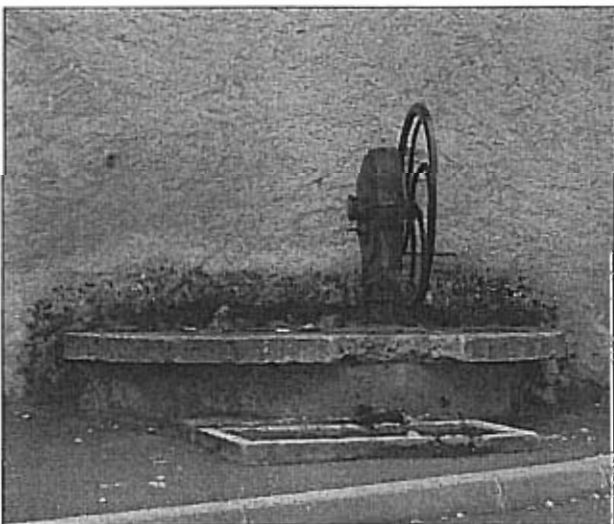


Répartition des zones urbaines actuelles :

Zones urbaines (en ha)		Zones de protection (en ha)	
UD – centre ancien	7.97	NC - agricole	338.96
UG - extensions	8.30	NCc – agri inondable	24.14
NA - urba future	1.44	NCs - gravières	85.62
NAg – urba future	2.93	ND – protection sites	50.16
		NDa - loisirs	34.48
<b>Total</b>	<b>20.64</b>	<b>Total</b>	<b>533.36</b>

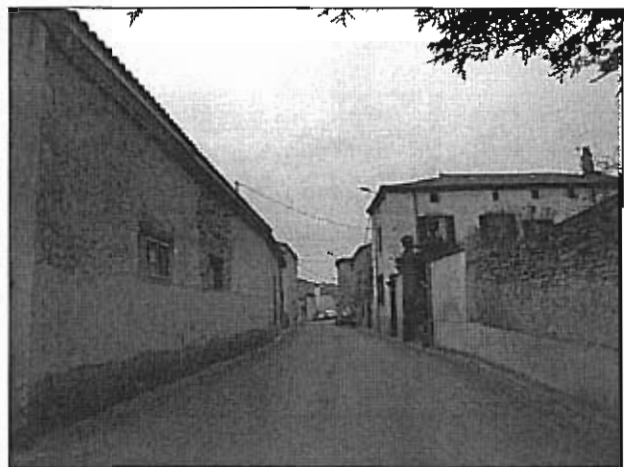
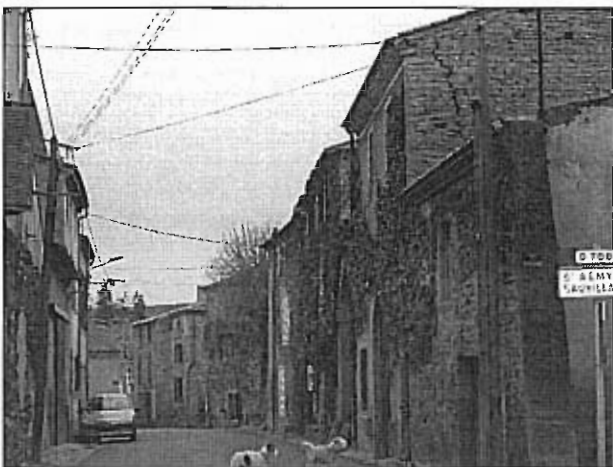


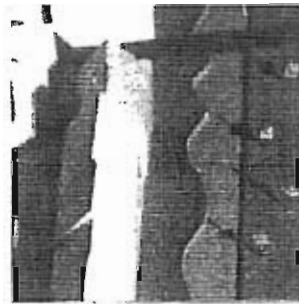
Le patrimoine architectural et le petit patrimoine



### L'architecture vernaculaire

C'est l'ensemble des habitations traditionnelles du centre bourg. Divers éléments architecturaux donnent un caractère particulier à l'architecture locale telles que les génoises, les corniches, les maçonneries de galets...





## **CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE**

## ➤ La démographie

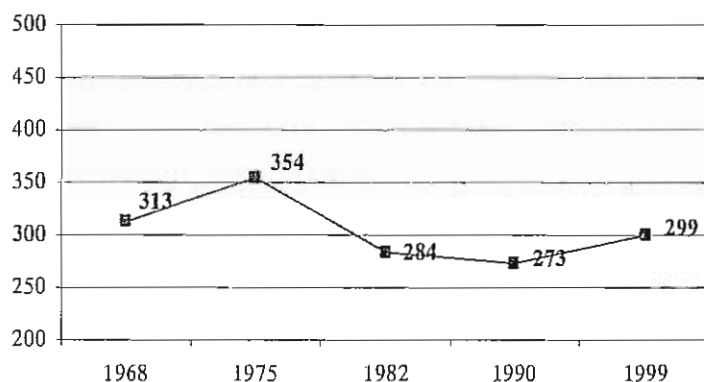
### La population, densité et évolution

Les données officielles datent de 1999, et sont celles que nous utilisons ici, mais, suivant l'évolution de la zone, nous pouvons penser que la population actuelle avoisine les 330 habitants.

La commune Les Pradeaux comptait au dernier recensement (1999) 299 habitants, dont 150 hommes et 149 femmes, soit une densité de 54 habitants au km<sup>2</sup>. La démographie est en hausse de 1,01% par rapport à 1990.

Le graphique montre une évolution de la population qui n'est pas régulière. Entre 1975 et 1982, elle connaît une forte baisse. On ne peut pas tenir compte de cette évolution, dans la mesure où la baisse importante de population entre 1975 et 1982 correspond au départ d'un groupe de gens du voyage qui avait été recensés en 75 !

Depuis 1990, on constate une augmentation de population en cohérence avec le reste du bassin.



### ***Evolution de la population depuis 1968***

*Source : INSEE, recensement de la population de 1999*

Depuis 1990, l'évolution de la population est régulière, et semble tendre vers une progression constante.

Le solde naturel est redevenu positif, et l'indice de jeunesse est en hausse, ce qui confirme un rajeunissement de la population communale.

Le solde migratoire et le bénéfice naturel entre 1990 et 1999 ont provoqué une hausse de population de 9.5%.

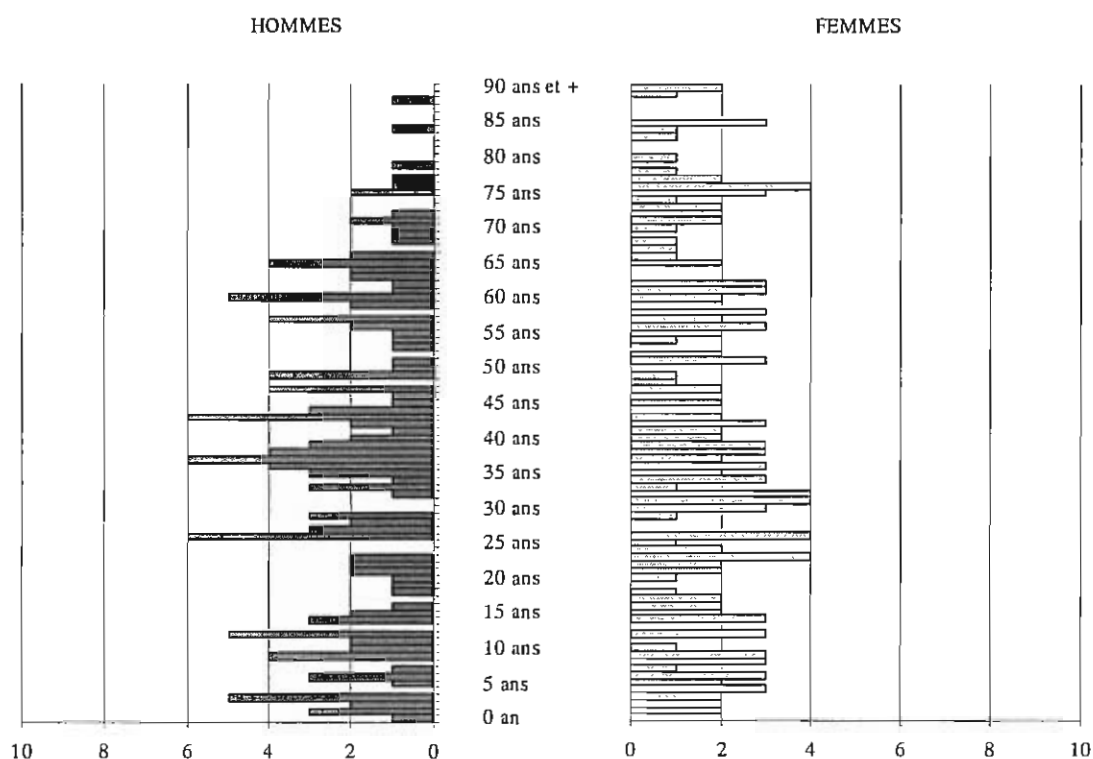
Les Pradeaux prend de plus en plus le statut de « banlieue » d'Issoire, elle fait donc partie des communes en forte croissance démographique grâce à un flux migratoire important, conforté par un solde naturel positif suite à l'installation de jeunes couples, et donc à la redynamisation du solde des naissances.

<i><b>Evolution démographique</b></i>	<b>1962-1968</b>	<b>1968-1975</b>	<b>1975-1982</b>	<b>1982-1990</b>	<b>1990-1999</b>
Naissances	32	21	19	20	35
Décès	32	31	27	32	30
<b>Solde naturel</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>	<b>-8</b>	<b>-12</b>	<b>5</b>
<b>Solde migratoire</b>	<b>-23</b>	<b>51</b>	<b>-62</b>	<b>1</b>	<b>21</b>
<b>Variation de la population</b>	<b>-23</b>	<b>41</b>	<b>-70</b>	<b>-11</b>	<b>26</b>

**La répartition par âges, sexes, activités...**

La structure par âge est un critère d'analyse déterminant pour l'évaluation des équipements et services. Pour la commune des Pradeaux, les services de la petite enfance sont confortés et seront peut-être amenés à se développer.

**Pyramide des âges**



L'âge médian sur la commune étant de 37 ans pour les hommes et 40 ans pour les femmes soit 3 ans de moins que la moyenne départementale. La tranche d'âge la mieux représentée est la tranche 25/45 ans (42,15 %), mais la tranche des moins de 20 ans, avec 36,45 % contrebalance très largement la tranche des plus de 60 ans (22,8 %), faisant augmenter l'indice de jeunesse.

### L'ACTIVITE DE LA POPULATION

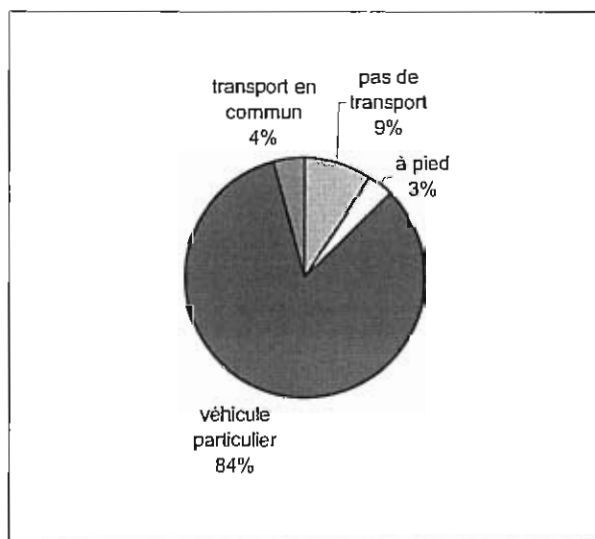
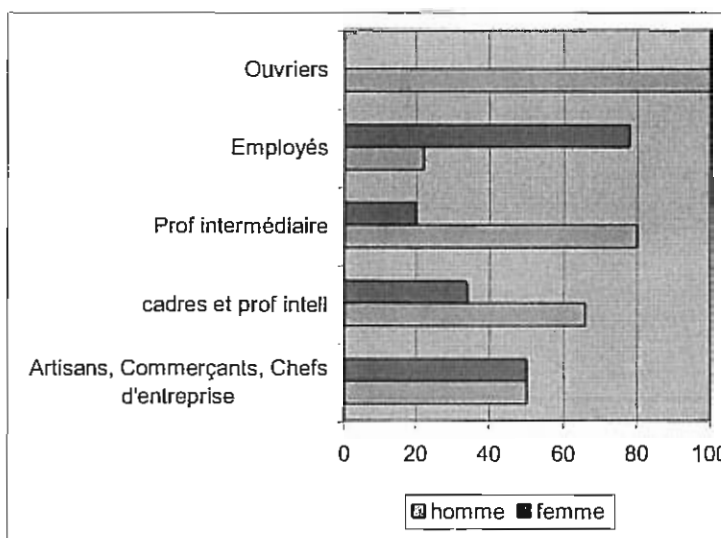
En 1999, le taux d'activité global sur la commune est de 56,1 %, soit 134 personnes actives, dont 15 sont à la recherche d'un emploi (11,2 %) ce qui est égal à la moyenne départementale (11,2%). Entre 1990 et 1999 la population active ayant un emploi a augmenté de 8,3 %.

activité économique	catégorie socioprofessionnelle						Total
	Agriculteurs	Artisans, commerçants	Cadres, prof. intel.	Professions inter.	Employés	Ouvriers	
ES - AGRICULTURE	7	0	0	0	0	4	11
ET - INDUSTRIE	0	0	0	4	0	20	24
EU - CONSTRUCTION	0	0	0	0	0	4	4
EV - TERTIAIRE	0	16	12	16	36	0	80
Total	7	16	12	20	36	28	119

En 1999 la population active ayant un emploi représentait 119 personnes.

L'âge moyen des actifs tourne autour de 38 ans. Seulement 14,3 % d'entre eux travaillent sur la commune même, soit 17 personnes. Les autres partent travailler dans d'autres communes : 80% du même département soit 95 personnes et 6 % dans un département différent soit 7 personnes.

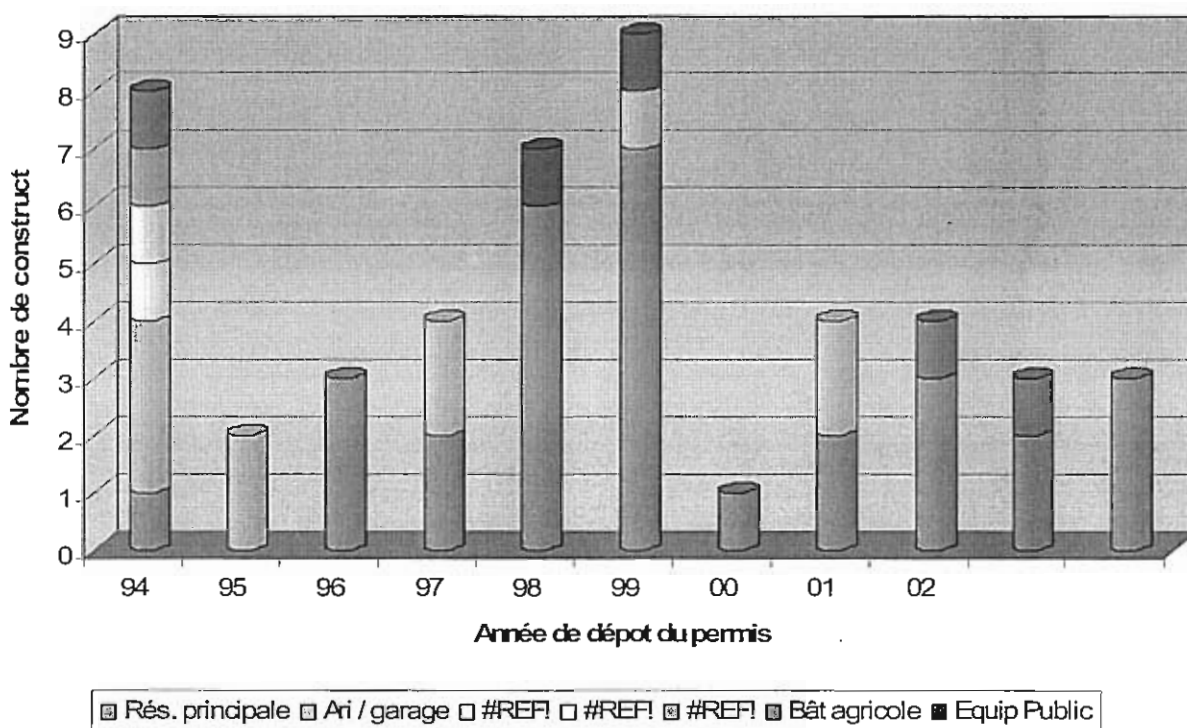
Lieu de résidence - lieu de travail	
Actifs ayant un emploi	1999
<b>Ensemble</b>	<b>119</b>
Travaillent et résident :	
* dans la même commune	17
* dans 2 communes différentes :	
- de la même unité urbaine	0
- du même département	95
- de départements différents	7



## ➤ Les conditions de vie

### La construction

L'activité de construction est irrégulière depuis 1999 mais va tout de même plutôt vers l'augmentation. La construction, de même que les modifications ou extensions, concernent principalement les maisons d'habitation. Très peu de permis sont déposés pour des projets publics, agricoles ou commerciaux. La très grande proximité d'Issoire explique sans doute ce manque, car les grands équipements et les commerces sont déjà présents là-bas. Par ailleurs, la commune n'a pas grande vocation agricole.



### Logements, statuts et construction

#### Evolution du nombre de logements depuis 1975 :

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	94	100	100	105	122
Résidences secondaires	4	8	7	18	16
Logements vacants	20	19	7	15	12
Nombre total de logements :	118	127	114	138	150

Le nombre total de logements a augmenté depuis 1990, 12 logements en plus, soit une hausse de 8%. Mais on constate une petite diminution des logements vacants et des résidences secondaires au profit des résidences principales, dont le nombre s'est accru de près de 14 %.

Le parc de logement est assez ancien, 64 % du parc a été construit avant 1948. La proportion des habitations construites depuis 1975 représente 26 %.

### Résidences principales :

Elles représentent 81 % du parc de logements.

La majorité d'entre elles se trouvent dans le bourg (soit 95 %), et 5 % dans la « grange fort ».

Plus de 91 % sont des maisons individuelles. Plus de 66 % sont occupées par leurs propriétaires. La part du locatif sur la commune représente 25 %, c'est-à-dire 31 logements. A noter que 9 logements sont occupés à titre gratuit.

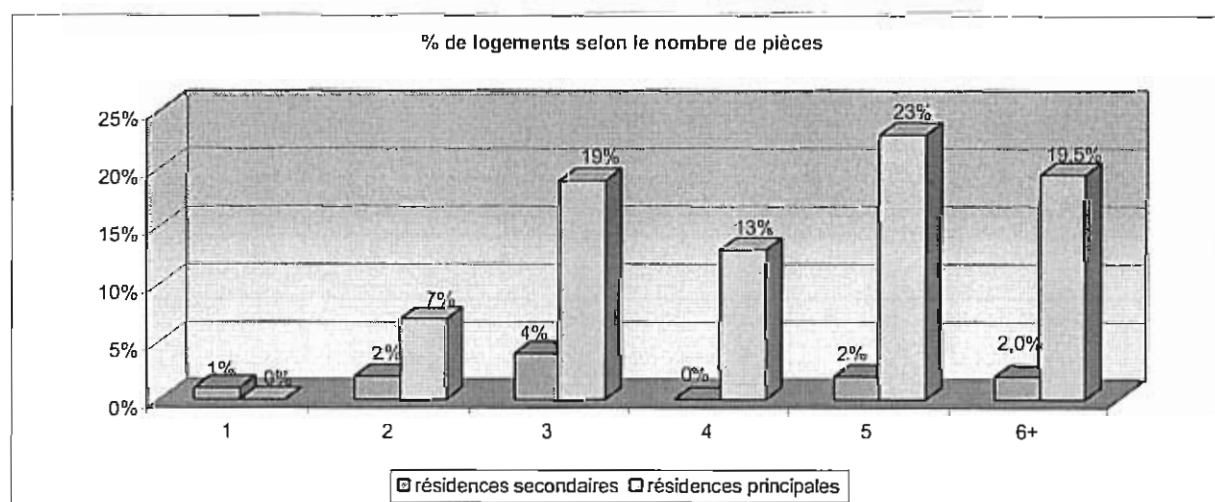
### Résidences secondaires :

Elles représentent un peu moins de 11 % du parc de logements. Cette faible proportion s'explique par l'absence de vocation touristique de la commune, les résidences secondaires sont généralement des résidences familiales.

### Logements vacants :

Ils représentent 8% du parc de logements. Ils tendent à être réhabilités, seules les ruines restent.

## L'habitat, types, confort et évolution



Plus de la moitié des résidences principales possèdent au moins 4 à 5 pièces ; alors que les résidences secondaire ont une moyenne de 2 à 3 pièces. Les logements s'agrandissent, mais cela répond plus à un nouveau mode d'habiter qu'à une croissance de la taille des ménages.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements :

Seul 3,3 % des résidences principales ne disposent pas de baignoire ou de douche, et 6 % ont encore les WC à l'extérieur du logement.

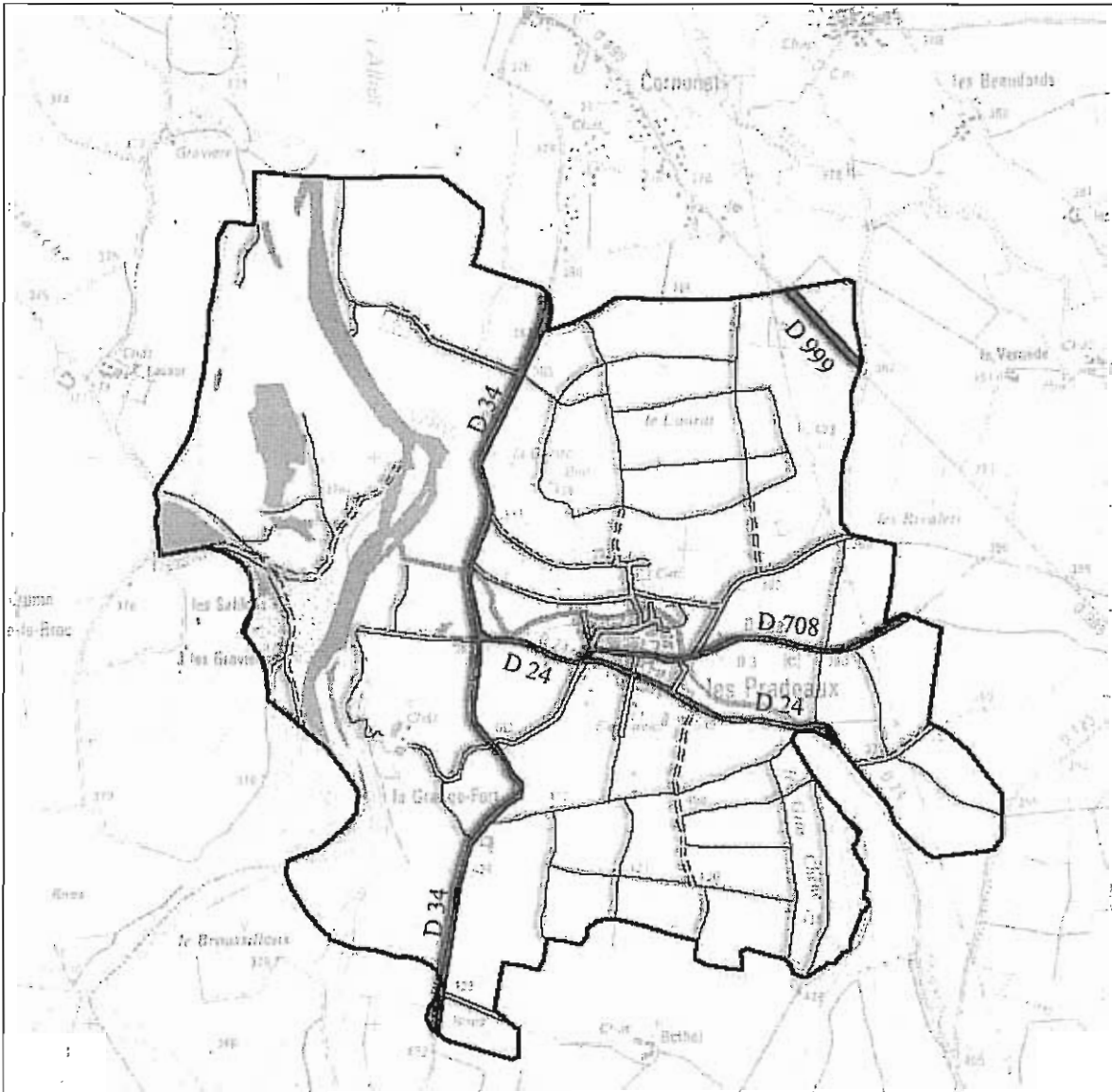
59,5% des logements n'ont pas le chauffage central mais cette proportion diminue. Globalement, le niveau de confort des logements progresse.

D'une façon générale, les bâtiments de la commune ne sont pas en mauvais état.

## Les transports et déplacements urbains

Réseau Viaire :

L'accès au bourg se fait par la départementale 34 qui relie Parentignat aux Pradeaux puis à Nonette et qui traverse la commune du Nord au Sud. On accède aussi au bourg par la D708 depuis St-Rémy de Chagnat et par la D24 depuis St-Martin des Plains. La commune dispose d'un réseau viaire secondaire bien réparti.



Transports collectifs :

Une liaison en car, quotidienne, relie Les Pradeaux à Issoire.

Un service de transport scolaire permet le ramassage des enfants scolarisés à Issoire.

On note aussi la présence d'un transport pour les ouvriers travaillant dans les usines d'Issoire.

En l'absence d'autre réseau pour les navettes avec d'autres communes, que ce soit pour le travail, le ravitaillement ou les loisirs, le véhicule individuel est un élément indispensable et largement utilisé dans les déplacements urbains.

## **Les réseaux**

### **L'eau potable :**

La commune des Pradeaux adhère et est desservie par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples (SIVOM) de la région d'Issoire, dont le réseau est géré et entretenu par la société Lyonnaise des Eaux.

Le syndicat d'Issoire Sud puise ses ressources dans les flancs Sud du Massif du Sancy, par l'intermédiaire d'une série de captages, implantés sur le territoire des communes de Compains et du Valbeix situé à une trentaine de kilomètre à l'Ouest des Pradeaux. Un captage de moindre importance, est situé sur le territoire de ST-Martin-Des-Plains.

### **L'assainissement :**

Le réseau actuel des Pradeaux, qui intéresse uniquement le bourg, est entièrement géré et entretenu par la commune.

Le bourg des Pradeaux est desservi par deux réseaux distincts :

- o l'un de type unitaire dessert la partie Sud du bourg et une grosse partie de l'intérieur de celui-ci,
- o l'autre de type séparatif dessert la partie Nord du bourg et ses extensions récentes.

L'épuration des eaux usées s'effectue au moyen d'un lagunage avec rejet dans l'Allier.

### **Déchets :**

La collecte des ordures ménagères est organisée par le SICTOM d'Issoire-Brioude.

Les produits collectés sont évacués sur la décharge contrôlée de Vergongheon.

## **Les activités économiques**

### **L'agriculture**

L'activité agricole est assez importante sur la commune. Son importance en superficie reste modeste du fait de la petitesse du territoire communal. On recense une dizaine de chefs exploitations agricoles mais seulement 5 résident sur la commune. Ils exploitent 447 ha sur 461 ha de surface agricole utile, sachant que la superficie totale de la commune est de 554 ha.

La presque totalité de cette activité est tournée vers la culture, céréalière principalement, tandis que l'élevage est très peu présent (180 bêtes sur 13 exploitations).

La commune des Pradeaux ayant une activité agricole dominante, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme devra tenir compte de cette activité, préserver et protéger les sièges des exploitations existantes, car l'agriculture est également garante des paysages.

*En application de la loi d'orientation agricole, les périmètres imposés par la réciprocité et les distances minimales d'implantation des bâtiments sont ceux du Règlement Sanitaire Départemental, conformément à l'article L111-3 du Code rural. Par ailleurs, l'article 204 de la loi n°2000-1208 du 13-12-2000 permet d'apporter des dérogations à la règle de réciprocité.*

### **Le tourisme**

La commune est peu concernée par cette activité.

### **L'industrie, l'artisanat, le commerce et les services**

Quelques entreprises artisanales se sont implantées sur la commune. Malgré tout, elles restent peu nombreuses, les activités, qu'elles soient industrielles, artisanales ou commerciales, s'étant plutôt développées dans le bassin d'Issoire.

Le faible poids démographique, la proximité des zones commerciales d'Issoire et l'importance des flux migratoires laissent peu de perspectives à des activités locales.

**Activités artisanales, commerciales et de services sur la commune des Pradeaux:**

<b>Artisanat :</b>  1 ébéniste 1 entreprise de paysagiste 1 carreleur 2 coiffeurs à domicile 1 exploitations de gravière 1 atelier cuir	<b>Services</b>  1 camping privé (château) 1 lieu de culte
<b>Commerces :</b>  boulangerie (service itinérant) boucherie - charcuterie (service itinérant) alimentation générale (service itinérant)	<b>Santé :</b>  Aucun service de soin sur place il faut se déplacer à Sauxillange ou Issoire

<b>Enseignement :</b>  Une école maternelle qui se situe aux Pradeaux. Pour l'école primaire, les communes de Lamontgie, St Martin et Banssat se regroupent. Présence d'une cantine et d'une garderie.
<b>Action Sociale :</b>  1 comité des fêtes 1 société de chasse 1 club de gym 1 comité local d'ancien combattant d'Algérie 1 corps de sapeur pompiers : le CI de l'Eau-Mère qui regroupe Parentignat, St Remy et les Pradeaux 1 bibliobus



## **DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE**

## ▼ Bilan des contraintes et potentialités

### Situation

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Proximité d'Issoire favorisant une implantation résidentielle mais réduisant l'implantation d'activités économiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Prolongement urbain d'Issoire</li> </ul>

### Patrimoine naturel

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un relief relativement contrasté</li> <li>■ De fortes contraintes environnementales :</li> <li>■ Beaucoup de zones à risques qui limitent l'évolution du bourg :</li> <li>■ Inondabilité du val d'Allier et du val des Parcelles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ Milieu naturel exceptionnel et diversifié : un bon cadre de vie</li> <li>■ De nombreux sites protégés, ZNIEFF, natura 2000</li> <li>■ Les zones inondables permettent de protéger et de mettre en valeur les abords de l'Allier</li> <li>■ Un rapport espace naturel / espace agricole bien équilibré</li> </ul>

### Patrimoine bâti

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un rapport bâti/non bâti important</li> <li>■ Des limites d'urbanisation et des entrées de villes en décalage avec la qualité du paysage</li> <li>■ Une typologie architecturale très diversifiée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Grande dominance des zones naturelles</li> <li>■ Un patrimoine de qualité à valoriser</li> <li>■ Une valorisation à venir de la traverse RD996</li> <li>■ Une valorisation à venir du centre-bourg (PAB)</li> </ul>

### Démographie

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Une population avec des attentes urbaines en matière de service</li> <li>■ Une nécessité d'adapté les différents services à la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un solde migratoire très favorable : Accueil des populations nouvelles.</li> <li>■ Une commune relativement attractive en terme de résidence</li> <li>□ Un taux de chômage inférieur à la moyenne</li> </ul>

### Construction et conditions de vie

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un très faible pourcentage de logements sociaux et même de logements locatifs</li> <li>■ Très peu de projets autres que logement</li> <li>■ Un développement des équipements problématique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Un rythme de construction annuel de plus en plus fort</li> <li>■ Peu de résidences secondaires</li> <li>■ Un bon niveau de confort des logements</li> <li>■ Un bon niveau d'équipements publics</li> <li>■ La revalorisation de la RD 996</li> </ul>

### Economie

Contraintes	Atouts
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ La nécessité de préserver et de protéger le siège des exploitations agricoles restantes</li> <li>■ Pas d'équipements d'accueil</li> <li>■ Un manque certain de commerces</li> <li>■ Pas d'activité industrielle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>□ La proximité du bassin d'Issoire</li> <li>□ Un fort potentiel touristique à valoriser</li> </ul>

*La commune des Pradeaux a donc un potentiel de développement urbain fort, notamment en raison de sa proximité avec Issoire, mais doit composer avec les contraintes de sa situation.*

## **2<sup>ème</sup> PARTIE : LES ORIENTATIONS DU PLU**

## LE CHOIX D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

### ➤ DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE

- ☐ La démographie de la commune est en hausse.
- Très peu de permis sont déposés pour des projets publics, agricoles ou commerciaux.
- L'absence de nombreux commerces est palliée par la très grande proximité de la ville d'Issoire.
- Commune attractive en terme de résidence.
- Commune en mutation : ces nouveaux habitants ont de nouveaux besoins plus « urbains ».

#### ORIENTATIONS

- Proposer des terrains urbanisables pour l'habitat et pour des activités économiques.
- Densification du tissu bâti, restructuration urbaine et extension maîtrisée et organisée des abords du bourg.
- Diversifier l'offre de logements et la qualité du parc.
- Favoriser un développement équilibré et maîtrisé des activités économiques (commerces, agriculture).

### ➤ ENVIRONNEMENT

- Un relief relativement contrasté.
- De fortes contraintes environnementales, plusieurs zones à risques qui limitent l'évolution du bourg.
- Milieu naturel et diversifié.
- De nombreux sites protégés.
- Un rapport espace naturel / espace agricole bien équilibré.

#### ORIENTATIONS

- Préserver les équilibres entre urbanisation agricole des sols et protection des qualités et des potentialités naturelles de l'espace.
- Préserver les écosystèmes et les éléments paysagers remarquables.
- Préserver et protéger les espaces agricoles.

## ➤ **TRANSPORT**

- Bon réseau secondaire.
- Proximité de l'A75
- présence de transports collectifs.

### **ORIENTATIONS**

- Maîtriser et sécuriser les flux de déplacement.
- Améliorer tous les types de déplacement.
- Améliorer le réseau routier maintenir les réseaux existants de transport en commun.
- Renforcer les circulations douces.

## ➤ **EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES**

- Une faiblesse des commerces et de services de proximité.
- Absence d'activité industrielle.
- Absence d'équipements d'accueil touristique

### **ORIENTATIONS**

- Adapter l'offre en fonction de l'évolution des besoins.
- Maintenir et développer les services de proximité.
- Structurer et compléter la capacité d'accueil touristique.

## ➤ **AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

- Fort potentiel des espaces naturels pas toujours valorisé.
- Patrimoine architectural intéressant et diversifié.

### **ORIENTATIONS**

- Respecter l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Utilisation économe de l'espace.
- Requalification s urbaines.
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain.

➤ **EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT**

- Une typologie architecturale très diversifiée.
- Manque de diversité sociale.

**ORIENTATIONS**

- Diversifier l'offre pour répondre aux besoins actuels et à venir.
- Favoriser l'accès sociale à la propriété.

## **LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT**

### **IMPACT SUR L'AIR OU LE CLIMAT**

Le PLU ne comporte aucune disposition susceptible de créer des atteintes à la qualité de l'air, ni de modifier le climat.

### **INCIDENCE SUR LE PAYSAGE**

Le PLU permet la protection et la valorisation des rives de l'Allier par l'application d'un zonage Ni.

Un zonage N permet la protection des paysages aux abords du bourg.

L'urbanisation reste groupée dans ces limites existantes, limitant au maximum l'impact sur le paysage.

### **INCIDENCE SUR LA FAUNE ET LA FLORE**

La commune des Pradeaux présente deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique :

- Une de type I: secteur de superficie en général limitée, caractérisé par leur intérêt biologique remarquable : "Le Saut du Loup au Pont de Parentignat";

- L'autre de type II: Grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes : "Le lit majeur de l'Allier Moyen".

La commune des Pradeaux est également concernée par un projet de site Natura 2000 dont le but est de maintenir la biodiversité en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles :

- "Le site du Val d'Allier Pont-du-Château/Jumeaux/Alagnon".

Sur la commune des Pradeaux la zone NATURA 2000 couvre 77ha.

Tous ces sites de protection sont situés sur l'axe de l'Allier, en zone inondable.

La nature même des sites d'habitat exclue toute possibilité d'urbanisation dans ces secteurs.

### **INCIDENCE SUR LES RISQUES**

Les zones inondables ont été classées en zone N, protégée de toute construction.

La commune des Pradeaux est répertoriée dans le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) comme étant soumise aux risques "d'inondations de plaine par ruissellement" du fait de la présence de la rivière Allier.

Les zones inondables ont été classées en zone Ni.

Ces zones sont exclues de toutes zones constructibles.

## LE ZONAGE DU TERRITOIRE COMMUNAL

### DEFINITION DES ZONES:

Le zonage proposé par le PLU. vise un équilibre entre les contraintes concurrentes quant à la consommation de l'espace:

- contraintes inhérentes à l'équilibre entre les différentes populations de la commune (agriculteurs, résidents,...),
- espaces naturels et paysagers de valeur à protéger,
- espaces agricoles,
- zones de risques naturels,
- équipements existants ou projetés.

Depuis le décret du 27 mars 2001, de nouvelles zones U (urbaines), AU (à urbaniser), A (agricole) et N (naturelles et forestières) se substituent aux anciennes zones U, NA, NB, NC et ND des POS Les anciennes zones NB sont supprimées.

### 1- Les zones urbaines

Le zonage de Les Pradeaux découpe le territoire en 4 zones constructibles, sous réserve de l'obtention d'un permis de construire et/ou autorisations diverses.

Les zones urbaines mixte et à dominante habitat reste très regroupées autour du bourg. Le choix a été fait de limiter volontairement les nouvelles surfaces à construire.

Les zones concernant les activités économiques ou de loisirs sont réparties à l'écart du bourg.

#### La zone Ud:

##### Caractère de la zone:

C'est une zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

##### Localisation:

- Le bourg.

##### Modifications :

La zone a été réajustée et réduite par rapport au POS afin de coller au plus près de l'existant ancien. Les règles architecturales spécifiques sont prévues pour assurer une bonne insertion dans le cadre bâti et le respect de l'architecture traditionnelle.

##### Motifs du règlement :

Le règlement de la zone Ud fait l'objet de prescriptions précises permettant de conserver le caractère du centre ancien et en particulier la continuité du bâti. Les prescriptions sont issues de l'analyse du bâti existant, de la forme urbaine et du règlement du plan d'occupation des sols qui pour le centre ancien a permis de respecter certaines caractéristiques urbaines.

Les règles sont simples et sont le minimum obligatoire pour garantir les objectifs recherchés.

Ainsi, par exemple l'article 6 du règlement, la continuité du bâti est assurée soit par une implantation à l'alignement soit par la mise en place d'une clôture sur ce même alignement.

Les articles 10 et 11, qui réglementent la hauteur et l'aspect extérieur des constructions, sont en accord avec les volumétries du bourg et écarts. Pour l'aspect extérieur, les couleurs et matériaux de toiture sont indiqués, ainsi que les proportions des ouvertures, les coloris des façades et aspect des clôtures sur rue. La finalité est bien, comme évoqué ci-dessus, de construire et restaurer en cohérence avec le paysage urbain existant.

### **La zone Ug:**

#### Caractère de la zone:

Elle se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels à usage artisanal. De plus, il faut éviter la diffusion d'un bâti banalisé, étranger au site et aux caractéristiques architecturales locales.

#### Localisation:

- La zone Ug se situe tout autour du bourg.

#### Modifications :

Cette zone reprend la zone Ug du POS à laquelle sont ajoutées les anciennes zones Na et Nag.

Les zones Ug sont au plus près du bourg, confortant son développement circulaire.

Une coulée verte le long du ruisseau des Parcelles en a été dégagée, afin de préserver le paysage et notamment les jardins qui s'y trouvent, mais surtout de ne pas créer de situation de risque autour du ruisseau.

Toutes les zones Ug sont entièrement viabilisées.

#### Motifs du règlement :

Le règlement de la zone Ud sert, à la base, de trame au règlement de cette zone. L'aspect extérieur des constructions reste dans l'esprit du bourg, tout en étant adaptée aux spécificités d'un habitat individuel de faible densité.

Le règlement de la zone Ug diffère de celui de la zone Ud, entre autre, pour l'article 6. En effet, l'alignement n'est pas de rigueur pour les secteurs d'extension du centre principalement occupé par l'habitat individuel. Le coefficient d'occupation des sols fixé permet une densité faible de l'habitat (densité qui correspond aux souhaits des habitants dans ce type de quartier).

### **La zone Ui:**

#### Caractère de la zone:

C'est une zone destinée à recevoir des activités économiques de type artisanal.

Localisation:

- Au sud du bourg dans le secteur de La Boria.

Modifications :

Cette nouvelle zone est très très limitée. Elle répond à une demande locale d'implantation, tout en favorisant l'absence de nuisance dans le bourg.

Motifs du règlement :

Le règlement de la zone Ui s'appuie sur le règlement de la zone Ug, afin que tous les bâtiments restent en cohérence ! Il permet la construction d'activités artisanales c'est pourquoi les hauteurs de bâtiments admises sont plus élevées qu'ailleurs. Par contre, l'aspect extérieur est similaire à la zone Ug. Les stationnements sont adaptés à l'usage de la zone. Un coefficient d'occupation des sols est donné : le rapport 0,5 est un juste équilibre entre les besoins en surface construite et la volonté communale de conserver autour des équipements des surfaces à paysager.

**La zone U:**

Caractère de la zone:

C'est une zone réservée aux activités de sports et de loisirs.

Localisation:

- A l'Est du bourg, au lieu-dit Les Guerets.

Modifications :

Cette nouvelle zone est créée dans l'optique d'un futur projet communal de terrain de sport.

Motifs du règlement :

Le règlement de la zone U1 s'appuie lui-aussi sur le règlement de la zone Ug, afin que tous les bâtiments restent en cohérence ! Il permet la construction de bâtiments sportives ou de loisirs, c'est pourquoi les hauteurs de bâtiments admises sont plus élevées qu'ailleurs (12m). Par contre, l'aspect extérieur est similaire à la zone Ug. Les stationnements sont adaptés à l'usage de la zone.

## **2- La zone agricole**

### **La zone A:**

#### Caractère de la zone:

C'est une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesses du sol ou du sous- sol. Les seules utilisations autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole: bâtiments d'exploitations ou habitations nécessaires aux agriculteurs.

#### Localisation:

- Une bonne partie du territoire communale, au nord, est et sud du bourg.

#### Modifications :

Cette zone est un peu réduite par rapport aux différentes zones Nc de l'ancien POS. Pour autant, elle représente encore la moitié de la surface communale.

La réduction de surface s'explique d'une part par le déclassement des gravières des zones Nc pour les mettre en zone naturelle, notamment en vue de leur réhabilitation prochaine, et du classement d'un espace naturel tampon en zone N autour du bourg.

#### Motifs du règlement :

Le règlement est limitatif quant aux constructions autorisées en cohérence avec la vocation agricole de la zone.

Pour l'implantation des bâtiments, le règlement implique un recul plus important que pour les habitations (10m), et notamment, un recul de 50m par rapport aux zones U, afin d'anticiper sur la loi de réciprocité.

Les hauteurs de bâtiments sont différenciées selon qu'il s'agit de l'habitation ou du bâtiment d'exploitation. L'aspect extérieur des habitations doit être similaire aux constructions des zones Ug, alors que les bâtiments d'exploitation bénéficient d'un règlement adapté.

### **3- Les zones naturelles**

#### **La zone N:**

##### Caractère de la zone:

C'est une zone à vocation agricole, forestière, ou touristique où, pour des raisons de protection des sites et paysages, toute construction est interdite. Ne sont autorisés que les travaux destinés à permettre l'exploitation courante des fonds ruraux et l'aménagement des sites touristiques et de loisirs.

##### Localisation:

- A proximité du bourg.

##### Modifications :

Elle est créée autour du bourg comme espace tampon entre le bourg et les zones agricoles.

##### Motifs du règlement :

Il s'agit d'une zone naturelle qui accepte des constructions et installations relatives à sa vocation dans le respect du cadre naturel existant.

Les constructions sont soumises à un règlement dont l'esprit est identique à la zone Ug : des bâtiments dont la hauteur est limitée à 10 mètres pour limiter des volumétries trop conséquentes et préjudiciables en terme d'impact visuel, un aspect extérieur en cohérence avec les autres zones de la commune, un coefficient d'occupation des sols qui minimise la densité du bâti.

#### **La zone Nc:**

##### Caractère de la zone:

C'est une zone d'exploitation des gravières existantes.

##### Localisation:

- Au nord-ouest de la commune

##### Modifications :

Elle permet l'extraction sur le secteur où les carrières sont autorisées par le schéma départemental.

##### Motifs du règlement :

Il s'agit d'une zone naturelle qui accepte provisoirement des constructions et installations relatives à l'exploitation des carrières dans le respect du cadre naturel existant.

Le plan d'exploitation des carrières étant connu, il s'agit d'un usage temporaire de la zone. Le règlement est, de ce fait, minimal.

#### La zone Nh:

##### Caractère de la zone:

C'est une zone correspondant aux hameaux et bâtiments isolés situés en zone naturelle. Leur changement de destination est autorisé.

##### Localisation:

- Au sud-ouest de la commune.

##### Modifications :

Il s'agit de permettre aux constructions isolées existantes de vivre et de se développer, tout en modérant les aménagements possibles afin de ne pas avoir d'incidence notable sur l'environnement.

De plus, cette zone contient un camping-caravaning et un complexe HLL déjà existants. Il s'agit ici de permettre la poursuite de cette activité sur cette zone.

##### Motifs du règlement :

Les constructions sont soumises à un règlement dont l'esprit est identique à la zone Ug : des bâtiments dont la hauteur est limitée à 10 mètres pour limiter des volumétries trop conséquentes et préjudiciables en terme d'impact visuel, un aspect extérieur en cohérence avec les autres zones de la commune, un coefficient d'occupation des sols à 0.30 qui minimise la densité du bâti.

#### La zone Ni:

##### Caractère de la zone:

C'est une zone naturelle à risques d'inondation où toute construction est interdite et également un site de préservation du paysage naturel.

##### Localisation:

- A l'ouest de la commune, sur les rives de l'Allier.

##### Modifications :

Cette zone intègre toute la zone inondable, à savoir les anciennes zones N et les exploitations de gravières.

##### Motifs du règlement :

Concernant le lit de l'Allier, la zone naturelle prend une importance en corrélation avec le risque inondation et le devoir de sécurité vis-à-vis des habitants. L'importance est donc donnée au caractère naturel et aux incidences du milieu naturel.

Le règlement interdit de fait toute construction.

**LES SURFACES DU ZONAGE**

	<b>ZONES PLU</b>	<b>SURFACES (EN HECTARES)</b>	<b>ZONES POS</b>	<b>SURFACES (EN HECTARES)</b>
<b>ZONES URBAINES</b>	Ud	7.07	Ud	7,97
	Ug	12.62	Ug	8,30
	Ui	1.16		
	UI	3.10		
	<b>Total zones</b>	<b>23.95</b>	<b>Total zones</b>	<b>16,27</b>
<b>ZONES D'URBANISATION FUTURES</b>	La commune ne souhaite pas créer de zone AU		NA	1,44
			NAg	2,93
	<b>Total zones</b>	<b>0</b>	<b>Total zones</b>	<b>4,37</b>
<b>ZONES AGRICOLLES NATURELLES PROTEGEES</b>	A	255.48	NC	338,96
	N	57.30	NCc	24,14
	Nc	24.14	NCs	85,62
	Nh	9.23	ND	50,16
	Ni	183.90	NDa	34,48
	<b>Total zones</b>	<b>530.05</b>	<b>Total zones</b>	<b>533,36</b>
<b>Surface du territoire communal</b>	<b>TOTAL</b>	<b>554</b>	<b>TOTAL</b>	<b>554</b>

Pour les zones d'urbanisation actuelle et future :

U = 23.95 ha soit moins de 5% du territoire communal.

Pour les zones agricoles et naturelles protégées :

A + N = 530 ha soit environ 95 % du territoire communal.

Afin de protéger l'activité agricole, la moitié du territoire communal reste classé en zone agricole. Si la proportion des zones urbaines augmente un peu, la diminution conséquente de la zone agricole n'est dû qu'à l'augmentation des zones naturelles. Le développement des zones urbaines restent donc très maîtrisé, au profit du maintien d'une activité agricole.

Les zones N représente 45 % de la surface communale. Globalement les terres classées en zones naturelles sont en augmentation de 200 % par rapport à l'ancien POS, c'est en particulier dû au déclassement de certains secteurs agricoles en zone N.

#### Capacité d'accueil de la présente révision

Au total, la commune offre de nouvelles disponibilités avec la création de 4 ha de terrains classés en Ug, et 1.2ha en Ui destinés à accueillir des activités artisanales très locales. Cette zone est volontairement très modeste puisque qu'une zone d'activités intercommunale verra le jour sur une commune voisine.

## **LA JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**

### **LE RESPECT DES PRINCIPES DIRECTEURS DES ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME**

Le présent PLU respecte les dispositions de l'article L110 du Code de l'Urbanisme qui impose aux collectivités, dans le cadre des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme, d'harmoniser leurs prévisions et leurs utilisations de l'espace.

De même, il respecte les différents principes fondamentaux s'imposant aux documents d'urbanisme au titre de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

- le principe d'équilibre, entre le développement et le renouvellement urbain d'une part, et la préservation des terres agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- Le principe de diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.
- Le principe de respect de l'environnement.

## **LA COMPTABILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES**

### **Le respect de l'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme**

### **LE RESPECT DES DISPOSITIONS LEGISLATIVES**

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, modifiée par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat

Modifiée par différentes lois successives (lois MURCEF du 11 septembre 2001, SEML du 2 janvier 2002, Démocratie et proximité du 27 février 2002 et enfin Urbanisme et Habitat du 2 janvier 2003), la loi SRU conserve un contenu axé sur trois objectifs majeurs :

- o Conforter le principe d'équilibre
- o Développer une mixité urbaine
- o Assurer une offre d'habitat diversifiée et de qualité

Ces trois principes sont mis en application sur la commune des Pradeaux, à la mesure de son échelle, par ce Plan Local d'Urbanisme.

### **La loi n°99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole**

Cette loi précise notamment (art. 105) que lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, la même exigence doit être imposée à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire.

- o 50m pour les bâtiments d'élevage non classés selon le règlement sanitaire départemental,
- o 100m pour les installations classées selon la loi d'orientation agricole.

La définition des zones d'urbanisation, en concertation avec les agriculteurs de la commune, a tenu compte de ces implantations afin de préserver l'activité agricole tout en permettant un développement urbain mesuré.

### **La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative à la protection et à la mise en valeur des paysages**

Le présent zonage a été conçu pour tenir compte au mieux des préoccupations paysagères caractéristiques à la commune. Il offre un équilibre entre le nécessaire développement de l'activité agricole en dehors du bourg et la préservation du paysage de la commune. Quant à l'urbanisation, elle reste contenue aux villages existants voire à leurs proches abords. Le zonage est défini de telle manière à éviter un mitage des campagnes.

### **La loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite « Loi sur l'eau »**

Un schéma d'assainissement a été engagé sur le territoire communal.

### **La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement**

L'importance de l'activité agricole et la préservation des ripisilves permettent de préserver les paysages ainsi que les écosystèmes existants.

La partie communale de la ZNIEFF est classée en zone naturelle.

## **LE RESPECT DES AUTRES DOCUMENTS OU PRINCIPES OPPOSABLES ET/OU A PRENDRE EN COMPTE DANS LE P.L.U.**

### **Le respect de l'article L110-1 du Code de l'Environnement**

L'article L110-1, et notamment le principe de précaution édicté à son 3<sup>e</sup> alinéa (opposable aux documents d'urbanisme au vu de la jurisprudence) a été respecté lors de l'élaboration du PLU.

### **La prise en compte du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)**

Le présent PLU a pris en compte les objectifs généraux du SDAGE, conformément à l'article L212-1 du Code de l'Environnement. Il convient de s'attacher à consulter le schéma d'aménagement et de gestion de l'eau du val d'Allier avant tout projet d'aménagement pouvant affecter le régime des eaux lié à l'Allier.

**LES SERVITUDES D' UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes (liste ci-dessous) ont été prises en considération lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

CODE	INTITULE	ACTE QUI L'A INSTITUTE	SERVICE RESPONSABLE
A 5	<p><b><u>Canalisation d'eau et d'assainissement</u></b></p> <p>Servitudes pour la pose de canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement</p>	<p><u>Eau potable:</u> conventions amiables passées entre le SIVOM d'ISSOIRE et les propriétaires des terrains traversés</p>	<p><b>SIVOM d'ISSOIRE</b></p> <p><b>Commune des PRADEAUX</b></p>
AC1	<p><b><u>Monuments Historiques</u></b></p> <p>Servitudes de protection des monuments historiques</p>	<p>Château de Lavaur situé sur la commune du Broc : Périmètre de protection déborde sur Les Pradeaux (Inscrit par AP de 7 décembre 1992)</p>	<p><b>Monsieur l'Architecte des bâtiments de France</b> <b>Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine</b> 29 avenue de la Libération 63000 CLERMONT FD</p>
EL2 bis	<p><b><u>Défense contre les inondations :</u></b></p> <p>Servitudes en zone submersibles spéciales à la Loire et à ses affluents</p>	<p>Décret ministériel du 17 octobre 1969 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de l'Allier</p>	<p><b>Direction Départemental de l'Équipement</b> SCVH / Cellule de l'eau et des risques Naturels 7 rue Léo Lagrange 63033 CLERMONT FD CEDEX</p>
EL3	<p><b><u>Navigation intérieure :</u></b></p> <p>Servitudes de halage et de marchepied</p>	<p>Code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure (article 15)</p>	<p><b>Direction Départemental de l'Équipement</b> SCVH / Cellule de l'eau et des risques Naturels 7 rue Léo Lagrange 63033 CLERMONT FD CEDEX</p>
E1 7	<p><b><u>Circulation routière</u></b></p> <p>Servitudes d'alignement</p>	<p>Plan d'alignement de la RD 708 (ex RD 123 E) Approuvé le 18/07/1886</p>	<p><b>Conseil Général</b> DRT Hôtel du Département 24 rue Saint Esprit 63033 CLERMONT FD CEDEX</p>

Département du Puy-de-Dôme  
Commune de Les Pradeaux

I 4	<b><u>Electricité</u></b>  Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	Ligne 225 KV ISSOIRE- PRATCLAUX DUP du 22 février 1954	<b><u>Responsable:</u></b> <b>Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement</b> 43 rue de Wailly 63038 CLERMONT FD Cedex  <b><u>Exploitant:</u></b> <b>TERRA</b> Groupe d'Exploitation Transport Auvergne 14 Bd Gustave Flaubert BP 363 63010 CLERMONT FD Cedex 019
		Diverses lignes 20 KV Arrêté particulier à chaque ouvrage	<b><u>Responsable:</u></b> <b>Direction Départementale de l'Équipement (SAR)</b> 7 rue Léo Lagrange 63033 CLERMONT FD Cedex  <b><u>Exploitant:</u></b> <b>EDF-GDF Services</b> 1 rue de Chateaudun 63966 CLERMONT FD Cedex 9
PT 2	<b><u>Télécommunications</u></b>  Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat	Centre radioélectrique de Perrier- Puy de Mercoeur Décret du 18 novembre 1976	<b>Télédiffusion de France</b> Unité d'Aubière 83 avenue Jean Noëllet 63173 AUBIERE Cedex 3
PT 3	<b><u>Télécommunications</u></b>  Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.	Divers câbles Arrêté particulier à chaque ouvrage	<b>France Télécom</b> URRA 10 avenue Charras 63962 CLERMONT FD CEDEX 9
T5	<b><u>Relations aériennes</u></b>  Servitudes aéronautiques de dégagement.	Aérodrome d'Issoire – Le Broc Servitude non créée, mais avant projet de plan de masse approuvé le 11 juillet 1985	<b>Direction de l'Aviation Civile Centre Est</b> Délégation Régionale d'Auvergne BP 26 63510 AULNAT

# Plan Local d'Urbanisme des Pradeaux

## Modification simplifiée n°1

### Rapport de présentation



#### **Agglo Pays d'Issoire**

Mail : [contact@capiissoire.fr](mailto:contact@capiissoire.fr)

7ter boulevard André Malraux

BP 90162

63500 ISSOIRE

Tél : 04 15 62 20 00

## I CONTEXTE ET OBJECTIFS

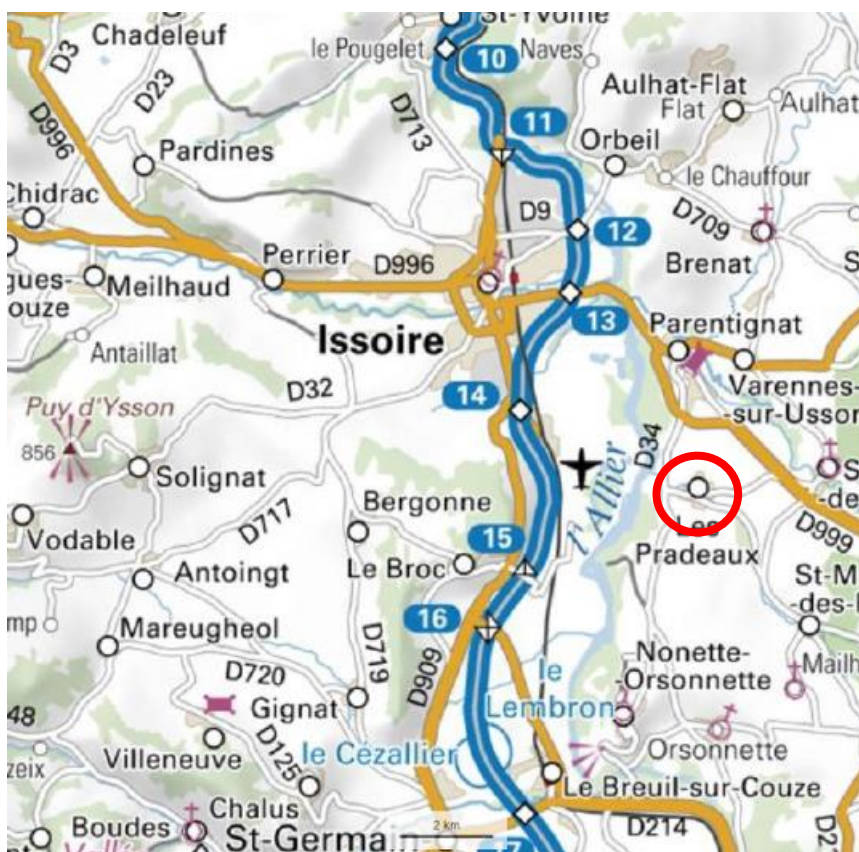
La commune des Pradeaux dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 février 2008. Aucune procédure d'évolution du PLU n'a été mise en œuvre depuis cette date.

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite engager une modification simplifiée du PLU des Pradeaux. Cette procédure a pour objet l'adaptation du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme, et notamment les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions dans toutes les zones, à l'implantation des constructions en zone UG et à la hauteur des bâtiments en zone N. Il s'agit aussi de supprimer les mentions relatives au coefficient d'occupation des sols (COS) suite à sa suppression par la loi ALUR du 24 mars 2014

## II PRESENTATION DE LA COMMUNE DES PRADEAUX

Située à environ 7 km au sud-est d'Issoire, Les Pradeaux est l'une des communes périurbaines de l'Agglo Pays d'Issoire. La commune compte 333 habitants (INSEE 2016) et s'étend sur 5,54 km<sup>2</sup>.

Elle est couverte par le SCoT du Pays d'Issoire (schéma de cohérence territoriale) dont la révision n°1 a été approuvée le 1<sup>er</sup> mars 2018.



Source : IGN 2019

### III JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et L.153-45, cette procédure :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur : elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, elle ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations ;
- ne concerne que la modification du règlement ;
- ne remet pas en cause le principe de gestion économique des sols ;
- ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- ne nécessite pas d'évaluation environnementale, la présente modification simplifiée n'impactant pas les sites Natura 2000 les plus proches.

### IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

#### 1 DISPOSITIONS DU REGLEMENT ACTUEL

**La zone Ud** est une zone de centre-ancien qui prévoit notamment les dispositions suivantes au sein de l'article Ud- 11 (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

*Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.*

- **Toitures :**
  - o *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;*
  - o *Les faîtages seront dans le sens de la plus longue façade ;*
  - o *De petites terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;*
  - o *Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;*
- **Menuiseries :**
  - o *Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ;*
- **Façades :**
  - o *Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;*
  - o *Les crépis doivent être de teinte ocre ;*
  - o *L'emploi de bardage métallique est proscrit ;*
  - o *Lorsque les murs en pierrons ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés seront réalisés au nu du mur ;*
- **Clôtures :**
  - o *Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;*
  - o *Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) ;*
  - o *Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.*

**La zone Ug** est une zone d'extension du centre qui prévoit notamment les dispositions suivantes :

- **Article Ug-6** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Recul :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de la voie routière ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H=L$ ).
- Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est libre.

- **Article Ug-7** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est libre.

- **Article Ug-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.

- **Toitures :**
  - Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - Les bâtiments seront couverts de toitures à 2 pentes minimum de l'ordre de 30 à 40 % ; les toits à une seule pente sont admis pour des bâtiments d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> (garages, abris) ;
  - Les faîtages seront dans le sens de la plus longue façade ;
  - De petites terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
- **Façades :**
  - Les crépis doivent être de teinte ocre ;
- **Clôtures :**
  - Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;
  - Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) ;
  - Les clôtures sur le domaine public seront d'une hauteur maximale de 2 m ;
  - Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.

**La zone Ul** est une zone réservée aux activités de sports et loisirs qui prévoit notamment les dispositions suivantes :

- **Article Ul-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

- **Toitures :**
  - Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - Les faîtages seront dans le sens de la plus longue façade ;
  - De petites terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;

- **Menuiseries :**
  - o *Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ;*
- **Façades :**
  - o *Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;*
  - o *Les crépis doivent être de teinte ocre ;*
  - o *L'emploi de bardage métallique est proscrit ;*
  - o *Lorsque les murs en pierrons ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés seront réalisés au nu du mur ;*
- **Clôtures :**
  - o *Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;*
  - o *Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) ;*
  - o *Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.*

**La zone A** est une zone réservée aux constructions et installations liées à une activité agricole qui prévoit notamment les dispositions suivantes :

- **Article A-11 (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :**

Règles particulières :

*Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.*

**Bâtiments d'habitation**

- **Toitures :**
  - o *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;*
  - o *Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;*
  - o *De petites terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;*
  - o *Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;*
- **Menuiseries :**
  - o *Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ;*
- **Façades :**
  - o *Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;*
  - o *Les crépis doivent être de teinte ocre ;*
  - o *L'emploi de bardage métallique est proscrit ;*
  - o *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*

**Bâtiments d'exploitation**

- **Toitures :**
  - o *Les couvertures devront être en matériau ondulé de teinte brun rouge non réfléchissant.*
- **Façades :**
  - o *Les bardages métalliques devront être prélaqués en brun ou ocre.*
  - o *Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.*

**Clôtures :**

- *Les clôtures sur le domaine public auront une hauteur maximale de 2 m ;*
- *Les clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) ;*
- *Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.*

**La zone N** est une zone naturelle et/ou forestière qui prévoit notamment les dispositions suivantes :

- **Article N-10** (hauteur des constructions) :
  - *La hauteur d'une construction se mesure à partir du point le plus bas (à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure ; à partir du terrain aménagé si c'est le terrain naturel qui est plus haut) et jusqu'au sommet de la construction (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).*
  - *Pour tous les bâtiments, et notamment les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale au-dessus du terrain ne pourra pas excéder 10 m.*
  - *Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre.*
- **Article N-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :
 

*Règles générales :*

  - *La taille, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions, nouvelles ou rénovées, respecteront le caractère ou l'intérêt de l'environnement bâti ou naturel.*
  - *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*
  - *Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.*
  - *Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.*

**La zone Nh** est une zone correspondant aux hameaux et bâtiments isolés situés en zone naturelle dans laquelle leur changement de destination est possible et qui prévoit notamment les dispositions suivantes :

- **Article Nh-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :
 

*Règles particulières :*

  - *Toitures :*
    - *Les couvertures devront être en tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes sur toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;*
    - *Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;*
    - *De petites terrasses partielles pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;*
    - *Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;*
  - *Menuiseries :*
    - *Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ;*
  - *Façades :*
    - *Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;*
    - *Les crépis doivent être de teinte ocre ;*
    - *L'emploi de bardage métallique est proscrié ;*
    - *L'emploi de bardage bois est autorisé ;*
    - *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*

Enfin, l'article 14 du règlement des zones Ug, Nc et Nh prévoit un coefficient d'occupation des sols (COS) pour chacune de ces zones, les autres secteurs du PLU n'y étant pas soumis.

## 2 PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE

Concernant l'aspect extérieur, l'architecture et les clôtures, le règlement actuel :

- Impose des toitures en tuiles à dominante rouge ce qui ne permet pas la construction de vérandas avec un toit en verre,
- Définit des règles concernant le sens du faitage ce qui peut poser problème sur certaines parcelles du fait de leur configuration,
- Manque de précisions sur certains points (« *petites terrasses partielles* » sans précision quant à la surface maximale ; « *toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 %* », une pente de 30 à 40 % n'étant pas considérée

- comme faible ; couleur des bardages autorisés...),
- Interdit les menuiseries de couleurs vives ce qui exclut les menuiseries blanches pourtant courantes dans la commune,
- Ne prend pas suffisant en compte les spécificités des bâtiments agricoles (couleurs de façades peu adaptées, absence d'exception pour l'installation de serres, possibilité de construire des clôtures en maçonnerie ou fer forgé ce qui ne correspond pas au caractère agricole de la zone A)
- Manque de cohérence entre les différentes zones sur ce sujet.

De plus, il paraît souhaitable de modifier les règles d'implantation en zone Ug, que ce soit par rapport aux voies et emprises publiques ou par rapport aux limites séparatives, afin de permettre une plus grande densification des secteurs pavillonnaires.

Enfin, le règlement de la zone N prévoit une hauteur maximale des bâtiments, notamment les bâtiments agricoles, de 10 m ; or, en zone A, la hauteur maximale des bâtiments agricoles est de 12 m. Dans un souci de cohérence entre les deux zones tout en préservant les paysages, il est souhaitable de prévoir, en zone N où des bâtiments agricoles de plus de 10 m existent déjà, de définir une hauteur maximale pour les bâtiments agricoles existants de 12 m.

Le règlement est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

#### Zone Ud :

- **Article Ud11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

##### Règles particulières :

*Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.*

*Les architectures étrangères à la localité sont interdites.*

- **Toitures :**
  - Les couvertures devront être ~~en~~ d'aspect tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ avec une ~~toiture à faible~~ pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - ~~Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;~~
  - De petites terrasses partielles de maximum 30 m<sup>2</sup> pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;
  - **Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.**
- **Menuiseries :**
  - Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; **la couleur blanche est autorisée ;**
- **Façades :**
  - Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;
  - Les crépis doivent être de teinte ocre ;
  - **Les bardages de teinte mate et non vive sont autorisés ;**
  - L'emploi de bardage métallique est proscrit ;
  - Lorsque les murs en pierrons ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés seront réalisés au nu du mur ;
- **Clôtures :**
  - Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;
  - Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) ;
  - Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.

**Zone Ug :**

- **Article Ug-6** (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) :

Recul :

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~5 m~~ **3 m** par rapport à la limite de la voie routière ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).
- Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est libre.

- **Article Ug-7** (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) :

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.
- **Les annexes pourront être implantées en limite ou à au moins 1 m de la limite parcellaire.**
- Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation est libre.

- **Article Ug-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.

- Toitures :
  - Les couvertures devront être ~~en~~ **d'aspect** tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ **avec une toiture à faible pente de l'ordre de 30 à 40 % ;**
  - Les bâtiments seront couverts de toitures à 2 pentes minimum de l'ordre de 30 à 40 % ; les toits à une seule pente sont admis pour des bâtiments d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> (garages, abris) ;
  - ~~○ Les façades seront dans le sens de la plus longue façade ;~~
  - De petites terrasses partielles **de maximum 30 m<sup>2</sup>** pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - **Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.**
- Façades :
  - Les crépis doivent être de teinte ocre **ou gris clair ;**
  - **Les bardages de teinte mate et non vive sont autorisés ;**
  - **L'emploi de bardage métallique est proscrit ;**
- Menuiseries :
  - **Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; la couleur blanche est autorisée ;**
- Clôtures :
  - Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;
  - Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti), **soit d'un simple grillage (beige, vert ou marron) ;**
  - Les clôtures sur le domaine public seront d'une hauteur maximale de 2 m ;
  - Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.

**Zone UI :**

- **Article UL-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

- Toitures :
  - Les couvertures devront être ~~en~~ d'aspect tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ avec une ~~toiture à faible~~ pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - ~~Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;~~
  - De petites terrasses partielles de maximum 30 m<sup>2</sup> pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;
  - Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.
- Menuiseries :
  - Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; la couleur blanche est autorisée ;
- Façades :
  - ~~Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;~~
  - Les crépis doivent être de teinte ocre ou gris clair ;
  - Les bardages de teinte mate et non vive sont autorisés ;
  - ~~L'emploi de bardage métallique est proscri~~ ;
  - ~~Lorsque les murs en pierrons ne sont pas enduits, les joints grattés et non lissés seront réalisés au nu du mur ;~~
- Clôtures :
  - Les murs de clôture existants pourront être restaurés à l'identique ;
  - Les nouvelles clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti) soit d'un simple grillage (beige, vert ou marron) ;
  - Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.

**Zone A**

- **Article A-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

Règles particulières :

Les constructions nouvelles ou les adjonctions doivent respecter les caractères plastiques du contexte et rester en harmonie avec l'échelle, la coloration ou les matériaux des maisons voisines.

Bâtiments d'habitation

- Toitures :
  - Les couvertures devront être ~~en~~ d'aspect tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ avec une ~~toiture à faible~~ pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - Les bâtiments seront couverts de toitures à 2 pentes minimum de l'ordre de 30 à 40 % ; les toits à une seule pente sont admis pour des bâtiments d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> (garages, abris) ;
  - ~~Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;~~
  - De petites terrasses partielles de maximum 30 m<sup>2</sup> pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - ~~Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;~~
  - Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.
- Menuiseries :
  - Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; la couleur blanche est autorisée ;
- Façades :
  - Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;
  - Les crépis doivent être de teinte ocre ;

- L'emploi de bardage métallique est proscrié ;
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### Bâtiments d'exploitation

- Toitures :
  - Les couvertures devront être en matériau ondulé de teinte brun rouge non réfléchissant.
- Façades :
  - Les bardages métalliques devront être prélaqués ~~en brun ou ocre~~ de teinte sombre (brun ou gris) afin de s'intégrer dans l'environnement.
  - Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Les règles précédentes ne sont pas applicables aux serres.

#### Clôtures :

- Les clôtures sur le domaine public auront une hauteur maximale de 2 m ;
- Les clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées ~~soit en bois peint ou imprégné en accord avec les menuiseries extérieures de la maison, soit en maçonnerie ou fer forgé s'harmonisant avec l'environnement direct (rue et bâti)~~ en simple grillage (beige, vert ou marron) doublé d'une haie.
- Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.

#### Zone N :

- **Article N-10** (hauteur des constructions) :
  - La hauteur d'une construction se mesure à partir du point le plus bas (à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure ; à partir du terrain aménagé si c'est le terrain naturel qui est plus haut) et jusqu'au sommet de la construction (cheminées, ouvrages techniques et superstructures exclus).
  - Pour tous les bâtiments, et notamment les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale au-dessus du terrain ne pourra pas excéder 10 m. **La hauteur maximale est portée à 12 m pour les bâtiments agricoles existants et leurs extensions.**
  - Pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, la hauteur est libre.
- **Article N-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :  
Règles générales :
  - La taille, la morphologie, la volumétrie, l'aspect et la disposition des constructions, nouvelles ou rénovées, respecteront le caractère ou l'intérêt de l'environnement bâti ou naturel.
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
  - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.
  - Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

#### Règles applicables aux bâtiments existants :

##### Bâtiments d'habitation

- Toitures :
  - Les couvertures devront être d'aspect tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ avec une pente de l'ordre de 30 à 40 % ;
  - Les bâtiments seront couverts de toitures à 2 pentes minimum de l'ordre de 30 à 40 % ; les toits à une seule pente sont admis pour des bâtiments d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> (garages, abris) ;
  - De petites terrasses partielles de maximum 30 m<sup>2</sup> pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;
  - Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.
- Menuiseries :
  - Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; la couleur blanche est autorisée ;
- Façades :
  - Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;
  - Les crépis doivent être de teinte ocre ;

- *L'emploi de bardage métallique est proscrit ;*
- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*

#### *Bâtiments d'exploitation*

- *Toitures :*
  - *Les couvertures devront être en matériau ondulé de teinte brun rouge non réfléchissant.*
- *Façades :*
  - *Les bardages métalliques devront être prélaqués de teinte sombre (brun ou gris) afin de s'intégrer dans l'environnement ;*
  - *Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.*
- *Les règles précédentes ne sont pas applicables aux serres.*

#### *Clôtures :*

- *Les clôtures sur le domaine public auront une hauteur maximale de 2 m ;*
- *Les clôtures qui ne seraient pas constituées par des éléments végétaux, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul, devront être réalisées en simple grillage (beige, vert ou marron) doublé d'une haie.*
- *Les clôtures végétales devront s'inspirer des haies bocagères environnantes.*

#### **Zone Nh :**

- **Article Nh-11** (Aspect extérieur, architecture, clôtures) :

##### Règles particulières :

- *Toitures :*
  - *Les couvertures devront être ~~en~~ d'aspect tuiles à dominante rouge, soit creuses, soit romanes ~~sur~~ avec une ~~toiture à faible~~ pente de l'ordre de 30 à 40 % ;*
  - ~~*Les faitages seront dans le sens de la plus longue façade ;*~~
  - *De petites terrasses partielles de maximum 30 m<sup>2</sup> pourront être autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas le mode dominant de couverture ;*
  - *Les toitures existantes en ardoise pourront être refaites à l'identique ;*
  - *Les règles précédentes ne sont pas applicables aux vérandas.*
- *Menuiseries :*
  - *Les menuiseries et serrureries extérieures devront être peintes ou imprégnées dans une gamme de teintes excluant les couleurs vives ; la couleur blanche est autorisée ;*
- *Façades :*
  - *Les crépis devront être réalisés à la chaux naturelle, coupés à la truelle ou talochés selon l'époque de construction de l'immeuble ;*
  - *Les crépis doivent être de teinte ocre ;*
  - *L'emploi de bardage métallique est proscrit ;*
  - *L'emploi de bardage bois est autorisé ;*
  - *Les bardages de teinte mate et non vive sont autorisés ;*
  - *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*