

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



COMMUNE de

SAINT NECTAIRE

1.2

SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire
49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr



Plan Local d'Urbanisme

Rapport de Présentation

Tome 2 – Justifications du projet

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 12 juin 2008

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 19 juin 2017

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES

MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Table des matières

Justifications du PADD	3
Cohérence OAP / PADD	8
Présentation générale des 2 documents d'urbanisme	9
Comparaison de la nature des zonages	11
BILAN des surfaces	13
Explications du ZONAGE et du REGLEMENT	14
Les zones Urbaines	15
1/ La zone Ud	16
2/ La zone Ug	25
3/ La zone Ue	34
4/ La zone Ui	40
5/ La zone Uj	45
6/ La zone Ut	48
7/ La zone Uth	54
Les zones d'urbanisation future	58
La zone AUg	59
La zone AUe	64
Les zones agricoles	65
1/ La zone A	66
2/ La zone Ac	70
Les zones naturelles	77
Les prescriptions du PLU	83
1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)	83
2/ Les Emplacements Réservés (ER)	84
3/ Les Zones non aedificandi	86
4/ Le changement de destination (Loi Alur ★)	87
5/ L'article L.151-23	88
Bilan du Projet	89
Comparaison des documents d'urbanisme	90
Estimation des capacités d'accueil du PLU	98
Evaluation environnementale du projet	105
Démographie	106
Economie, Services, Equipements, Tourisme	106
Agriculture	109
Mobilité	110
Architecture et Patrimoine	111
Habitat et Urbanisme	111
Air	112
Eau	113
Eau Potable	113
Assainissement s	114
Le zonage d'assainissement	115
SOLS	118
Energies	118
Espaces naturels et corridors écologiques	118
PLU et SRCE	119
PLU et Zones Humides	124
PLU et NATURA 2000	128
Risques	129
Paysages	131
Les indicateurs	132

Justifications du PADD

PREAMBULE

La commune de SAINT NECTAIRE s'est engagée dans une procédure de révision de son POS en PLU par délibération du 12 juin 2008. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain.

L'élaboration du PLU couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, [...] ».

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet «Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles... Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Équipements publics, Agricole, Naturel, ...
- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire de la commune.
- la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
 - ✓ les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes
 - ✓ la Loi ALUR, 2014.
 - ✓ la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), 2014.
 - ✓ La Loi Macron, 2015.

Note : Conformément à l'article L. 174-1 du code de l'urbanisme, un POS non transformé en plan local d'urbanisme (PLU) au 31 décembre 2015 est devenu caduc, avec application du règlement national d'urbanisme (RNU) à compter du 1er janvier 2016. Néanmoins, l'article L. 174-3 prévoit une dérogation lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015 (comme c'est le cas pour la commune de SAINT NECTAIRE). Depuis le 27 mars 2017, bien que la procédure soit engagée, le POS devient caduc et le RNU s'applique jusqu'à l'approbation définitive du PLU.

JUSTIFICATIONS DU PADD

1/ le cadre du PADD

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-5, 2° du Code de l'urbanisme). Le projet urbain exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD ont tenu compte :

- des objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme.
- des principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Conformément aux directives de la loi du 2 juillet 2003 dite « Loi Urbanisme et Habitat », les études préalables ont conduit à identifier les enjeux d'évolution de la commune de SAINT NECTAIRE et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.

2/ traduction générale du Diagnostic ➔ au PADD ➔ au PLU

Le DIAGNOSTIC du PLU a mis en évidence un certain nombre d'enjeux, lesquels ont été traduit au PADD, par la définition de grandes Orientations de Développement.

Synthèse des ENJEUX issus du Diagnostic

Maintenir les populations en place. Favoriser l'accueil de nouveaux habitants.
 Maintenir la population active.
 Les commerces de proximité
 Le renforcement de la vocation économique
 L'attractivité du territoire
 La vocation agricole à maintenir et conforter.
 Le cadre de vie. Le maintien des écoles.
 Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs.
 Les émissions de gaz à effet de serre.
 Répondre aux besoins. La diversification des types de logements.
 La péri urbanisation et la consommation foncière. Réfléchir attentivement à l'intégration de nouvelles zones constructibles en relation et en harmonie avec les unités urbaines existantes. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ne devra pas remettre en cause le caractère semi-rural et la qualité du cadre de vie de la commune.
 La lutte contre les consommations énergétiques. La promotion des énergies renouvelées, propres. La qualité des ressources.
 La commune est sensible aux variations de population. Territoire à vocation touristique, la population augmente durant la période estivale.
 Valeur écologique des espaces agraires et forestiers. Accompagner l'évolution des paysages et le développement de la commune. Préserver les paysages en étant vigilant notamment sur la qualité et l'implantation des constructions neuves et les réhabilitations.
 Protection des personnes et des biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances sonores.

PADD

① *Accompagner l'évolution de la population*

Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée

Promouvoir une politique d'habitat adaptée aux différents besoins des populations et exigences urbaines.

② *Développer les activités économiques et touristiques*

Maintenir l'activité agricole
 Relancer l'activité thermale
 Conforter l'activité touristique

③ *Une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur*

Préserver les paysages, les espaces naturels
 Valoriser l'image du territoire
 Aménager le cadre de vie

PADD

Le PLU dans les grandes lignes

Le projet communal vise à préserver l'écrin du bourg de Saint Nectaire (notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique), et à conforter les villages majeurs et les plus attractifs du territoire (Les ARNATS, SAILLANT et BOISSIERES).

- Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes. Ces zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat, permettent le renouvellement urbain et offrent des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.

- Les sites bâtis existants implantés de manière ponctuelle (urbanisme peu dense, effet de mitage) sont identifiés en zones agricoles ou naturelles (A, N) selon le secteur où ils se trouvent. Les zones A et N permettent le recyclage des logements existants et des extensions sous conditions (voir règlement) permettant ainsi aux sites actuels de continuer à "vivre" et répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de demain.

- Afin de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités foncières des zones urbaines, le PLU propose des zones d'urbanisation future AUg.

La définition des zones urbaines la réflexion a pris en considération différents éléments :

- la volonté de reconsidérer le potentiel urbain offert par le PLU actuel en équilibre avec les besoins à venir,
- la conformité avec les directives nationales (économie des espaces, frein au mitage, préservation des espaces naturels et des paysages, ...);
- le souhait de préserver des coulées vertes, des zones tampons pour stopper l'urbanisation linéaire et favoriser les continuités écologiques.

Les sites à vocation touristique et de loisirs sont identifiés.

Le Règlement d'urbanisme autorise toutes les vocations nécessaires au bon fonctionnement du territoire. Les commerces, services et équipements y sont autorisés.

Des équipements complémentaires sont nécessaires pour répondre aux besoins des populations en place et à venir.

Des zones agricoles sont définies et couvrent largement le territoire. Des zones Ac spécifiquement destinées aux agriculteurs sont définies et délimitées de manière à satisfaire leurs éventuels besoins de se développer. Les zones A visent à préserver les espaces agricoles en limitant strictement la constructibilité. L'objectif étant de préserver ces espaces tant pour leur qualité agronomique que pour leurs valeurs paysagères et identitaires.

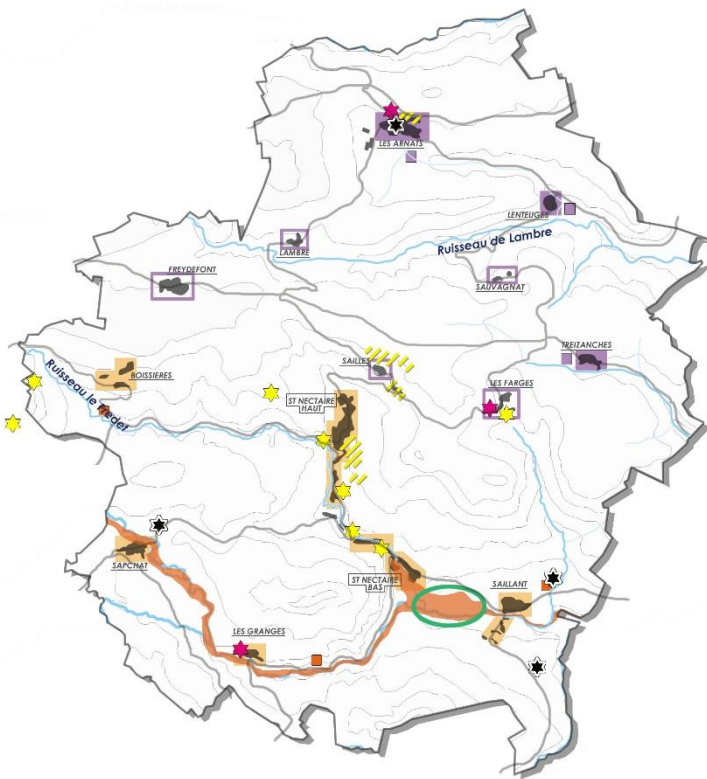
Les ressources naturelles locales sont préservées au PLU qui propose la mise en place de zones N sur les espaces les plus sensibles.

Le PLU a cherché à réduire les surfaces urbanisables dans les secteurs naturels à forte sensibilité environnementale. D'une manière générale, les zones urbanisables ont été très fortement réduites sur l'ensemble des unités urbaines et groupements bâtis.

Ce principe a permis de préserver des coupures vertes entre les enveloppes urbaines et d'enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire.

Les cartes suivantes, du Diagnostic et du PADD, mettent en évidence la cohérence de la réflexion aux différentes étapes.

Synthèse Diagnostic communal et état initial de l'environnement



ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE ET LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

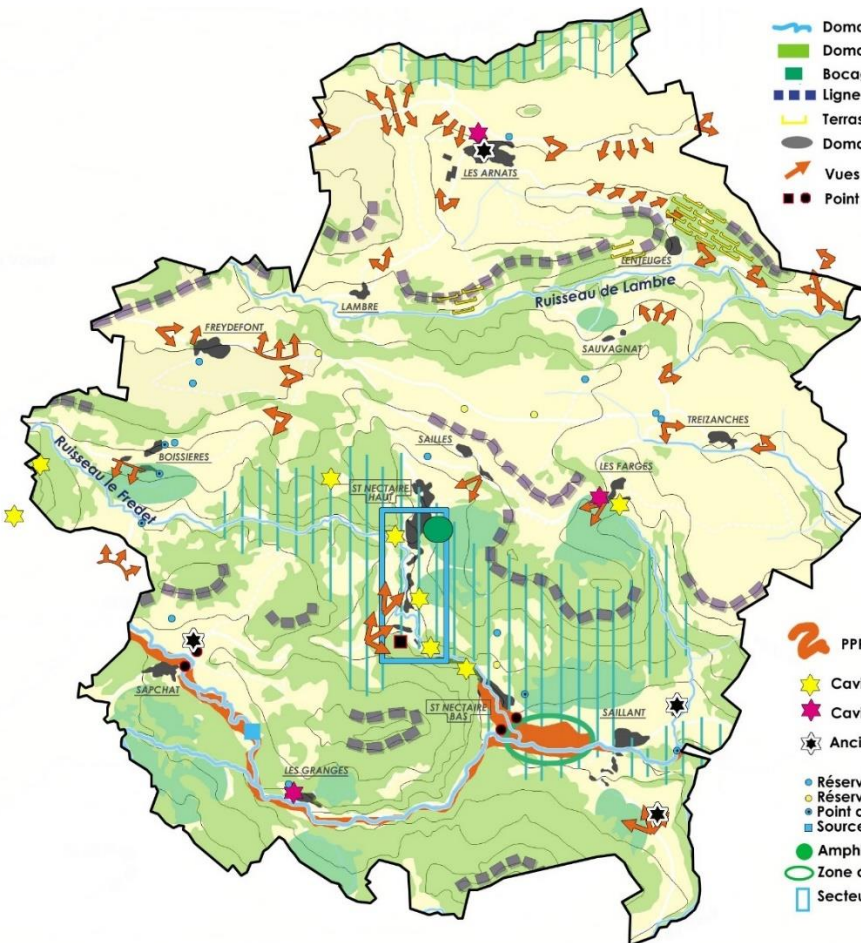
Prendre en compte les risques naturels

- PPRI
- zone d'expansion des crues à favoriser
- risque d'effondrement de terrain (cavités)
- anciens sites pollués

Prendre en compte les orientations du schéma d'assainissement

- assainissement collectif existant
- assainissement collectif projeté
- assainissement individuel conservé
- station d'épuration existante
- station d'épuration projetée

Pression urbaine



- Domaine de l'eau
- Domaine de la végétation
- Bocage
- Ligne d'articulation du relief
- Terrasse agricole (vestiges)
- Domaine du bâti
- Vues
- Point noir : décharge, dépôt








- PPRI La Couze Chambon
- Cavité recensée par BDCavités
- Cavité repérée sur le terrain
- Ancienne décharge
- Réservoir actif
- Réservoir abandonné
- Point d'eau
- Source captée
- Amphithéâtre vert à projeter
- Zone d'expansion des crues à privilégier
- Secteur des sources

Le PADD




PADD





ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

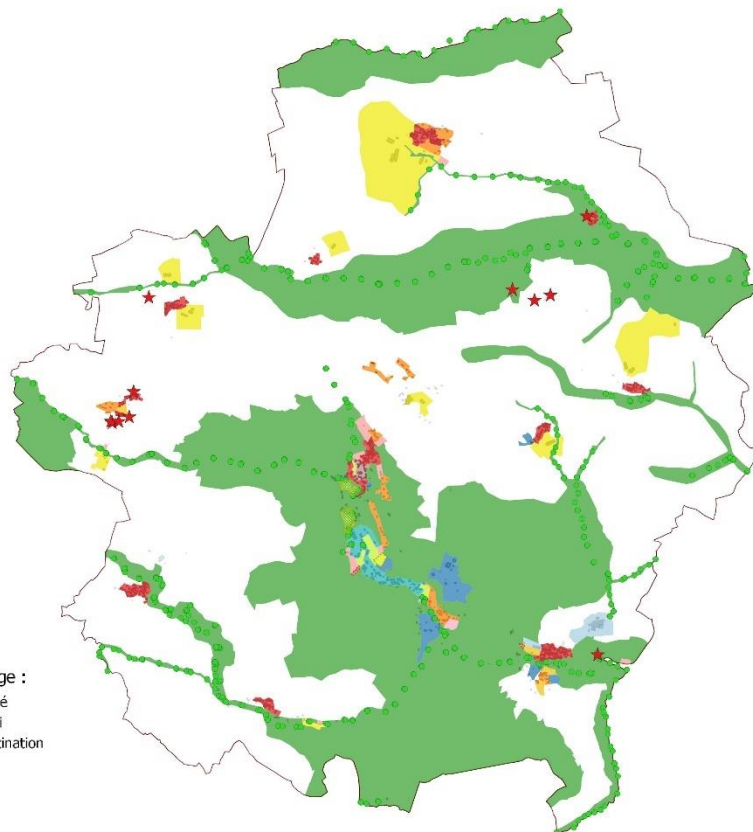
-  Préserver la dynamique fluviale (ripsylves, lit majeur, zone inondable)
-  Préserver les ressources naturelles (sources), relancer l'activité thermique
-  Préserver les structures végétales (boisement, bocage), mettre en valeur les paysages
-  Préserver, maintenir la vocation agricole
-  Préserver, mettre en valeur les richesses patrimoniales, conforter les activités touristiques
-  Maitriser l'urbanisation, conforter la vocation d'accueil de population et la vocation touristique
-  Améliorer le cadre de vie, développer les liaisons entre les 2 parties du bourg

Le PLU

ZONAGE PLU

-  Ud
-  Uda
-  Ug
-  Ue
-  Ui
-  Uj
-  Ut
-  Uth
-  AUg
-  AUe
-  A
-  Ac
-  N

- Prescriptions du zonage :
-  emplacement réservé
 -  zone non aedificandi
 -  changement de destination
 -  Article L.151-23



COMPATIBILITE PADD / PLU

PADD

Les ambitions démographiques de la commune de SAINT NECTAIRE sont de se rapprocher des 790-800 habitants environ en 2032.

Ces ambitions se basent sur un scénario intermédiaire se rapprochant des projections du PLH et ne concernent que la population communale permanente.

Ces choix démographiques s'expliquent par la croissance communale des dernières décennies (faible mais continue) ; et par l'essor de la vocation touristique du secteur du Sancy dont la commune bénéficie et souhaite conforter. Plusieurs projets forts sont en cours d'analyse sur le territoire (notamment l'extension de la Laiterie de Saillant, la restructuration du centre de Thermadore). Ces derniers vont générer un apport de nouvelles populations nécessitant des besoins en logements supplémentaires.

De cet objectif démographique, les besoins nécessaires en logements et consommation foncière peuvent être estimés.

Estimation des besoins en logements pour répondre aux ambitions communales			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	0,5	Nombre de nouveaux habitants	57
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	25	Nombre de nouveaux logements	71
1er facteur : desserrement des ménages			
A - Taille des ménages en 2017 :	2	C - Nombre d'habitants en 2017 :	732
B - Taille des ménages en 2032 :	1,7	D - Nombre d'habitants en 2032 :	789
E - Nombre de logements nécessaires en 2017 : C/A =			366
F - Nombre de logements nécessaires en 2032 : C/B =			431
G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =			65
2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2032 : D - C =			57
I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =			33
J - Nombre total de logements à créer : G + I =			98
Besoin en constructions neuves			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			107
L - Logement vacants à remettre sur le marché			27
M - Nombre de logements neufs à construire : L - N =			71
Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m² par logement (en ha)			7,1 ha
Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 35 %			9,6 ha

Notes sur les estimations :

- 2015 : 730 habitants. Ce chiffre est estimé à 732 habitants en 2017.
- Les estimations sont basées sur des habitations individuelles pour simplifier les calculs et car elles constituent la grande majorité des constructions. Les résultats correspondent ainsi à un minimum
La réalisation de logements groupés, semi collectifs, collectifs et le recyclage de logements restent bien évidemment possible et augmentera d'autant le nombre de logements possibles. Ces types d'opérations correspondent surtout à des opportunités spécifiques qu'il est difficile de quantifier.
- Concernant le recyclage des logements vacants : Un Programme local de l'habitat sur la communauté de communes du Massif du Sancy a été prescrit le 25/03/2010. L'étude est en cours d'élaboration. Au moment de la phase arrêt du PLU, seul un diagnostic a été réalisé en 2012. Dans l'attente du PLH, la commune de Saint NECTAIRE souhaite poursuivre ses actions en faveur du recyclage des logements vacants. Un taux de 25% de recyclage apparaît réalisable.
- Le desserrement des ménages :
Le desserrement des ménages est un phénomène national. La diminution de la taille des ménages (liée au vieillissement, au développement des familles monoparentales...) accroît significativement la demande en logement et participe largement au dynamisme de la construction neuve depuis plusieurs années. Elle a également une incidence sur la demande locative de logements et la demande de logements adaptés à des besoins spécifiques.
Cette donnée va évoluer notamment du fait du desserrement des ménages qui va en s'accroissant. On peut extrapoler pour 2032, que la commune de SAINT NECTAIRE comptera 1.7 pers/ménage. En 45 ans, le nb de pers/ménage a chuté de 0.9.
- La commune de Saint NECTAIRE souhaite s'engager sur des objectifs de modération de la consommation des espaces.
Pour cela, les objectifs de la commune visent à favoriser le recyclage des logements vacants, tendre vers une consommation moyenne de 1000 m²/logement individuel (contre 1560m² en moyenne sur les 10 dernières années), et maîtriser les enveloppes urbaines (notamment par une réduction par 2 - au minimum - du potentiel foncier actuellement identifié).

Le potentiel foncier dégagé par le futur PLU est de 9.57 ha, ce qui apparaît compatible avec les objectifs du PADD.

Cohérence OAP / PADD

PADD

① *Accompagner l'évolution de la population*

Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée

Promouvoir une politique d'habitat adaptée aux différents besoins des populations et exigences urbaines.

② *Développer les activités économiques et touristiques*

Maintenir l'activité agricole

Relancer l'activité thermale

Conforter l'activité touristique

③ *Une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur*

Préserver les paysages, les espaces naturels

Valoriser l'image du territoire

Aménager le cadre de vie

OAP

Le Plan Local d'Urbanisme a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U (urbanisés) et AU à urbaniser) au plan de zonage :

- U Secteurs directement urbanisables. Ces secteurs ne font pas l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- AUg Secteurs urbanisés à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune de Saint Nectaire a identifié **4 secteurs** de développement qui font l'objet d'une orientation d'aménagement.

La diversification du parc des logements se traduit par les règles édictées dans les OAP : implantations, caractéristiques architecturales ... permettant d'initier des formes variées de constructions.

Les OAP cherchent à réduire la consommation des espaces : une densité moyenne de 1000 m² par logement individuel est recherchée.

Pour continuer à être attractif, le territoire doit continuer à préserver les intimités de chacun, à ménager des percées visuelles afin que le maximum d'habitants puisse bénéficier des atouts paysagers qu'ils viennent rechercher). Le souhait de la Commune est de privilégier sur ces zones des constructions individuelles surtout dans le but de préserver les vues (depuis le territoire sur les secteurs urbains).

Ces différents éléments, combinés à la prise en compte de la topographie des zones AUg, justifient les principes proposés aux OAP.

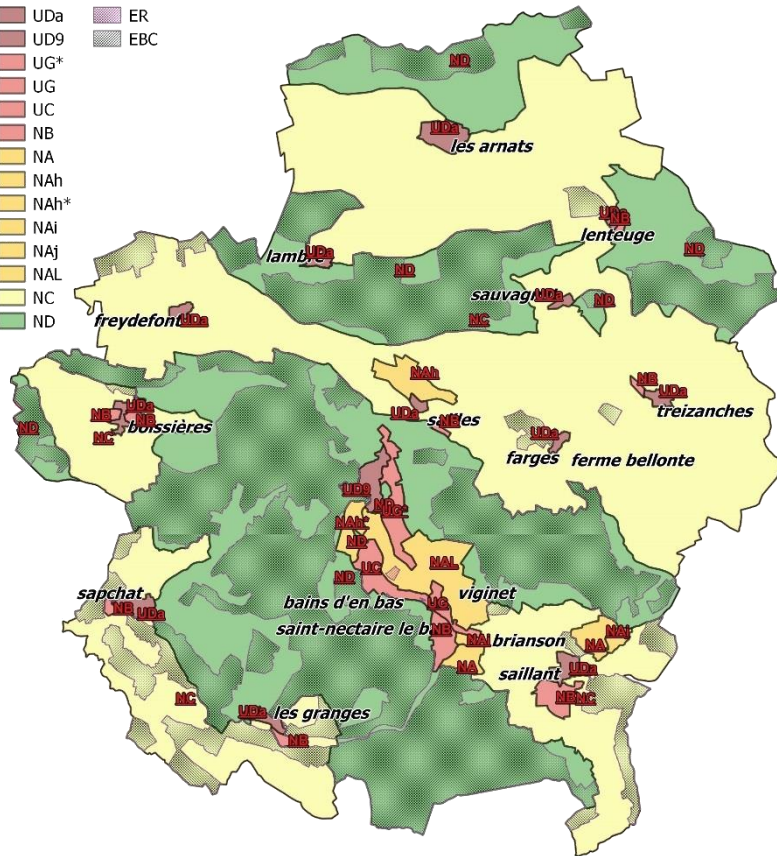
PADD

Présentation générale des 2 documents d'urbanisme

ZONAGE du PLU actuel

ZonagePOS prescriptionPOS

- | | |
|------|-----|
| UDa | ER |
| UD9 | EBC |
| UG* | |
| UG | |
| UC | |
| NB | |
| NA | |
| NAh | |
| NAh* | |
| NAi | |
| NAj | |
| NAL | |
| NC | |
| ND | |



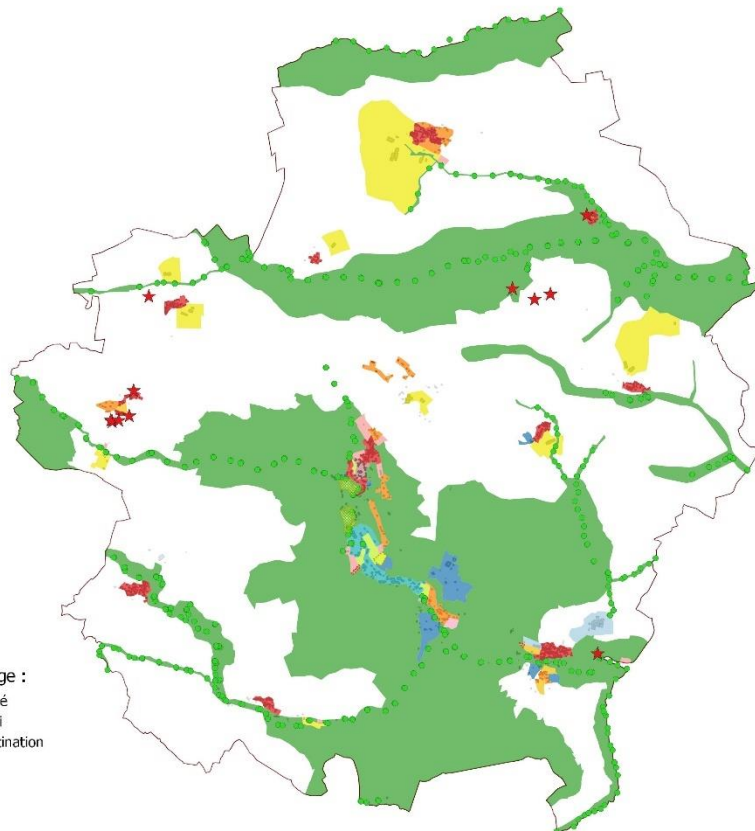
POS
PLU

ZONAGE du futur PLU

ZONAGE PLU

- | |
|-----|
| Ud |
| Uda |
| Ug |
| Ue |
| Ui |
| Uj |
| Ut |
| Uth |
| AUg |
| AUe |
| A |
| Ac |
| N |

- Prescriptions du zonage :
- emplacement réservé
 - zone non aedificandi
 - changement de destination
 - Article L.151-23



Comparaison de la nature des zonages

POS actuel		Futur PLU	
ZONES URBAINES	UD et UDa	UD et UDa	Ud
	UC	UC	Ug
	UG	UG	Ue
	UH	UH	Ui
ZONE D'IRRANISATION			Uj
			Ut
			Uth
			AUg
	NA	NA	

POS
PLU

	NAh*	Urbanisation à moyen ou long terme, à vocation d'habitat.		
	NAi	Zone destinée à l'implantation d'établissements artisanaux ou industriels, aux dépôts, installations publiques ou privés dont le voisinage n'est pas désirable pour l'habitat, conformément au règlement des zones Ui.		AUe zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions publiques ou privées d'intérêt collectif liés aux activités administratives, socio médicales et de services. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cette zone est destinée à devenir une zone Ue à terme.
	NAj	Zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate du sol, mais dont l'urbanisation sous forme de zones d'activités a été décidée. Elle est principalement destinée aux activités de toute nature, notamment aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou pollutions importantes.		
	NAL	Zone de protection des sites et paysages. S'agissant d'une zone à caractère touristique, il convient de concilier à la fois les nécessités de la protection du site qui constitue un capital touristique irremplaçable et la nécessité de réaliser des équipements d'accueil et d'hébergements touristiques nécessaires à son exploitation.		
	NB	Zone rurale ordinaire dans laquelle les viabilités sont peu nombreuses et l'habitat constitué de constructions dispersées implantées le long des conduites d'alimentation en eau. Il n'est pas envisagé d'opération d'urbanisation de cette zone à court et moyen terme.		
ZONES AGRICOLES	NC	Zone agricole dont la protection s'avère nécessaire compte tenu, soit de ses caractéristiques pédologiques particulières permettant des rendements élevés, soit de la rareté des terrains à usage agricole dans la zone d'étude. Le maintien des activités agricoles nécessite dans les 2 cas une interdiction pure et simple de la zone. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'habitation ou d'exploitation nécessaires aux agriculteurs et aux activités annexes à usage touristique lorsqu'elles sont strictement liées aux exploitations agricoles.	ZONES AGRICOLES	A La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'indice « * » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination. Ac Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs. L'indice « * » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
ZONES NATURELLES	ND	Zone de protection des sites et paysages. Toute urbanisation doit être exclue dans cette zone dont la préservation est indispensable, soit pour conserver l'intérêt des sites touristiques du département, soit pour constituer les coupures vertes destinées à permettre un enivrement agréable aux zones d'habitat.	ZONES NATURELLES	N La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt -notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Chacune des zones définies au plan de zonage bénéficie d'un règlement propre au sein du règlement du PLU, à l'exception des zones AUg, dont le règlement n'a pas été défini, en application de l'article R151-8° du CU : il est nécessaire de se reporter à la pièce OAP.

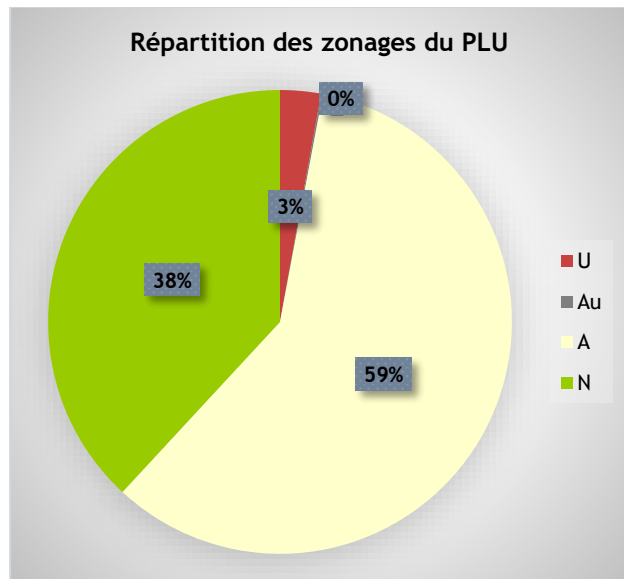
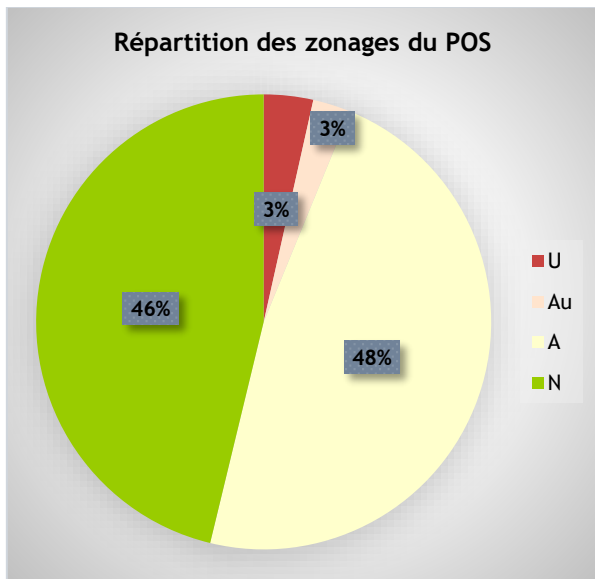
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

BILAN des surfaces

PLU actuel (en ha)			Futur PLU (en ha)		
<i>Selon Rapport de Présentation du PLU2006 modifié en février 2010.</i>			<i>Selon SIG</i>		
ZONES URBAINES = 117.6 ha	UD UDa	56.84	ZONES URBAINES = 95.11ha	Ud, Uda	28.38
	UC	14.10		Ug	17.05
	UG	18.90		Ue	6.99
	NB	27.76		Ui	8.24
				Uj	4.52
				Ut	19.02
				Uth	11.03
ZONE D'URBANISATION FUTURE = 87.96 ha	NA	17.50	ZONE D'URBANISATION FUTURE = 4 ha	AUg	3.11
	NAh	21.56		AUe	0.93
	NAi	1.50			
	NAj	2			
	NAL	45.40			
ZONES AGRICOLES = 1596 ha	NC	1569.76	ZONES AGRICOLES = 1973 ha	A	1883.11
				Ac	89.94
ZONES NATURELLES = 1550 ha	ND	1550.68	ZONES NATURELLES = 1275 ha	N	1275.82

POS
PLU



Le zonage exposé s'inscrit ainsi dans le respect des Lois portant Engagement National pour l'Environnement, de la Loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche relative à la maîtrise de la consommation foncière, la préservation des espaces naturels et la préservation du foncier agricole, de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué.

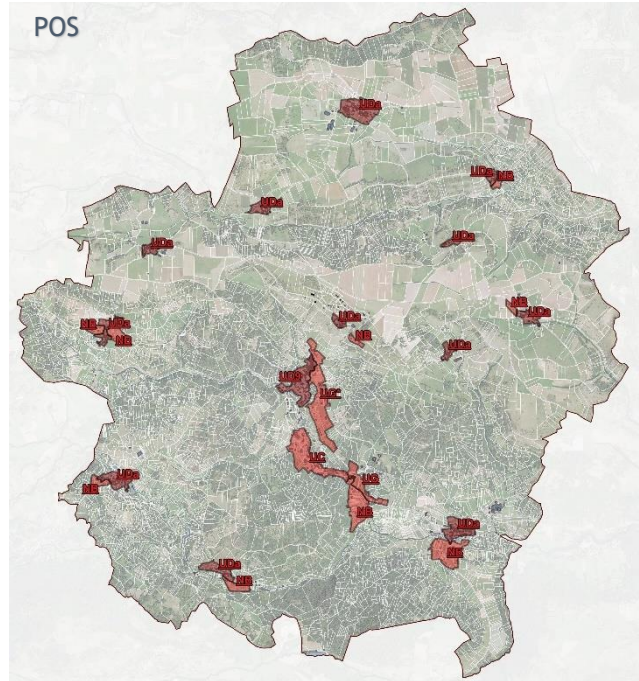
Explications du ZONAGE et du REGLEMENT

LES ZONES URBAINES

Données générales : Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

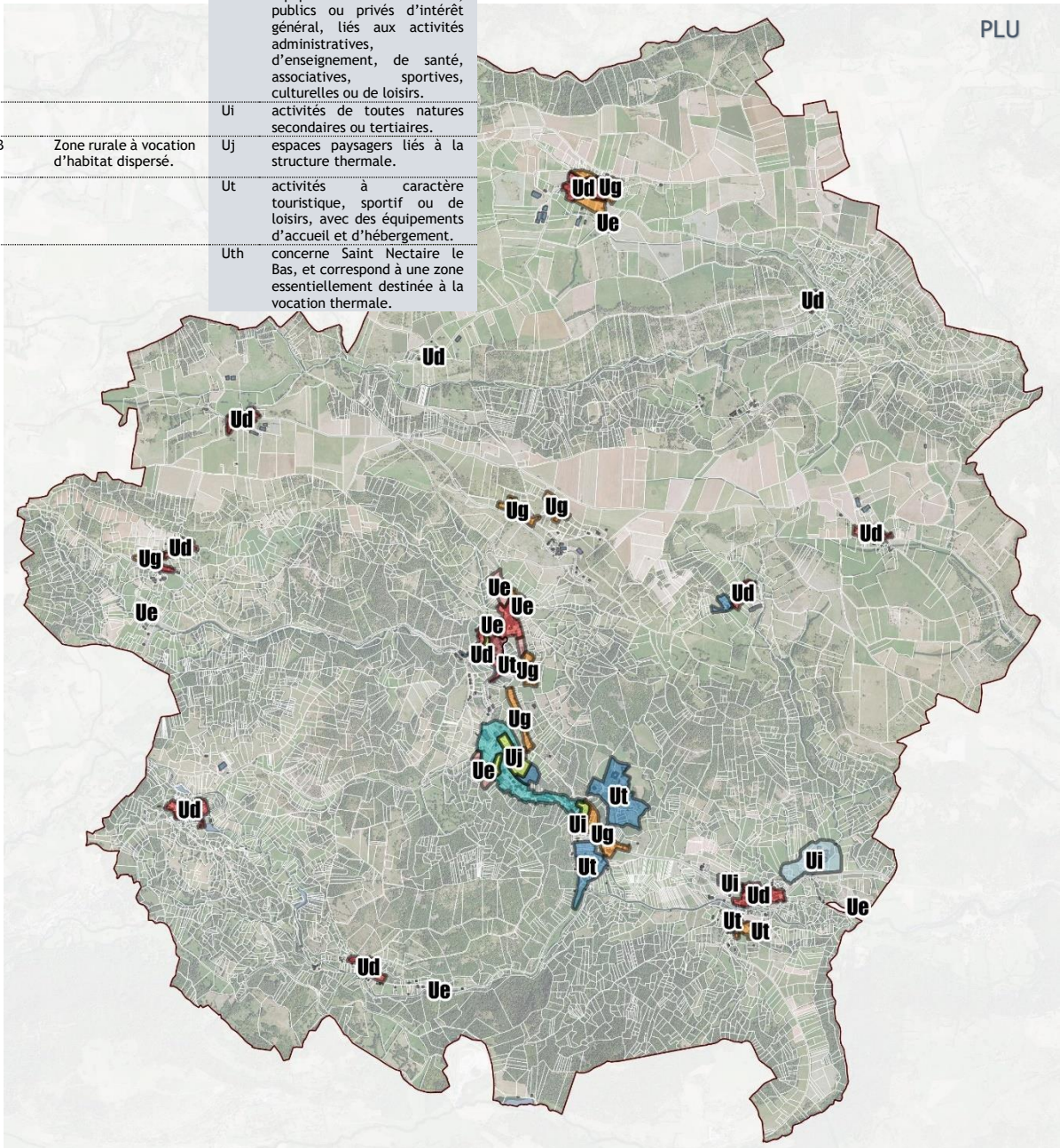
Le PLU propose des zones urbaines définies en fonction de leurs vocations : habitat, activités (économiques, touristiques, thermales), équipements, jardins.

Dans l'ensemble, le PLU apporte des modifications par rapport au POS : des zonages plus réduits, mais en prenant en compte l'évolution des terrains.



ZONAGE
REGLEMENT

	POS actuel	Futur PLU	
ZONES URBAINES	UD et UDa	Zone de hameau typique ancien ou de vieille ville.	
	UC	Extension réservée à l'habitat collectif et activités tertiaires.	
	UG et UH	Secteurs d'extension à vocation principale d'habitations.	
		Ud	zone de centre ancien. L'indice « a » signale que les nouvelles constructions sont interdites.
		Ug	Secteurs d'extension à vocation principale d'habitations.
		Ue	équipements et constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.
		Ui	activités de toutes natures secondaires ou tertiaires.
	NB	Zone rurale à vocation d'habitat dispersé.	
	Uj	espaces paysagers liés à la structure thermale.	
	Ut	activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.	
	Uth	concerne Saint Nectaire le Bas, et correspond à une zone essentiellement destinée à la vocation thermale.	



1/ La zone Ud

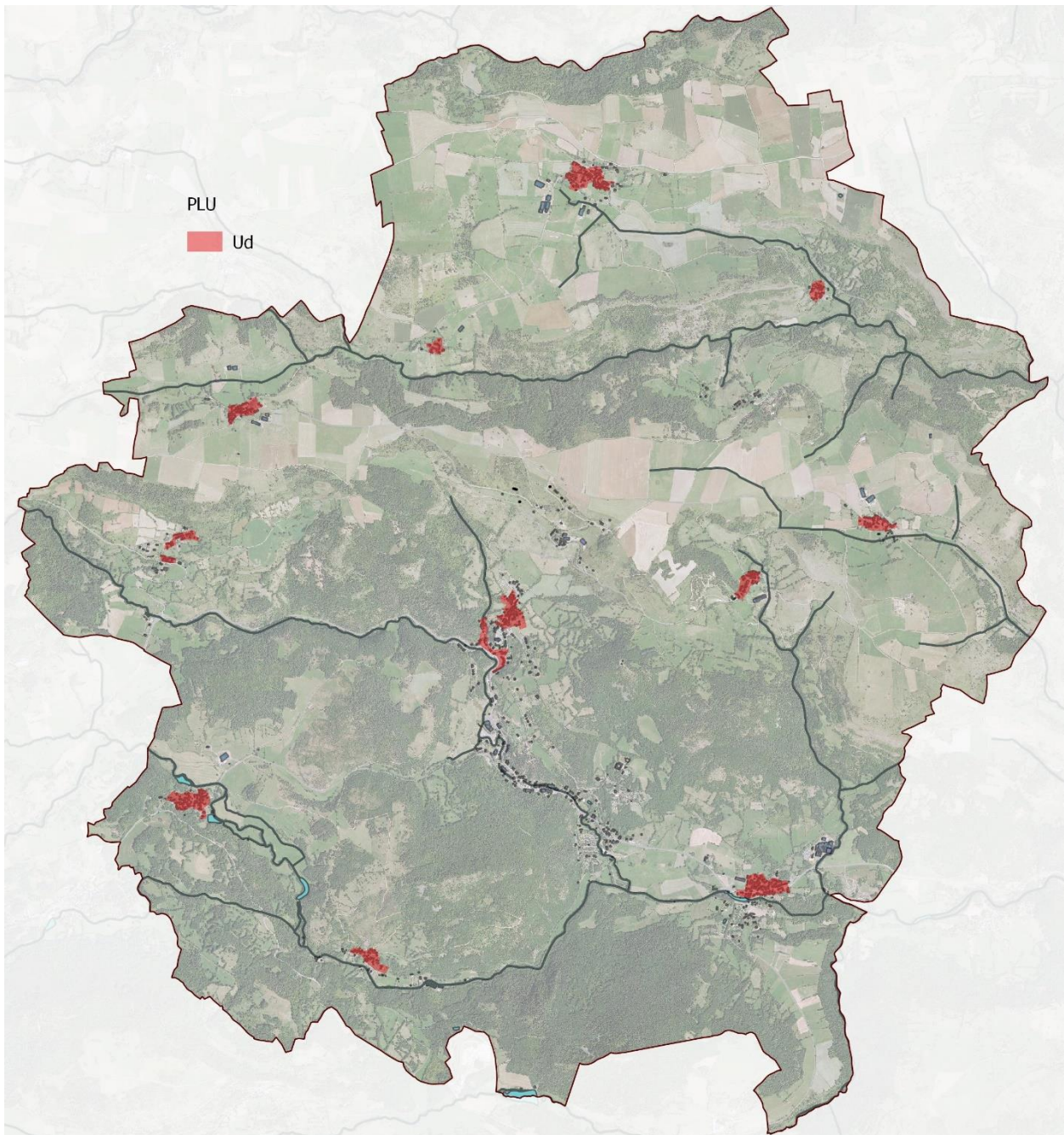
La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations.

Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

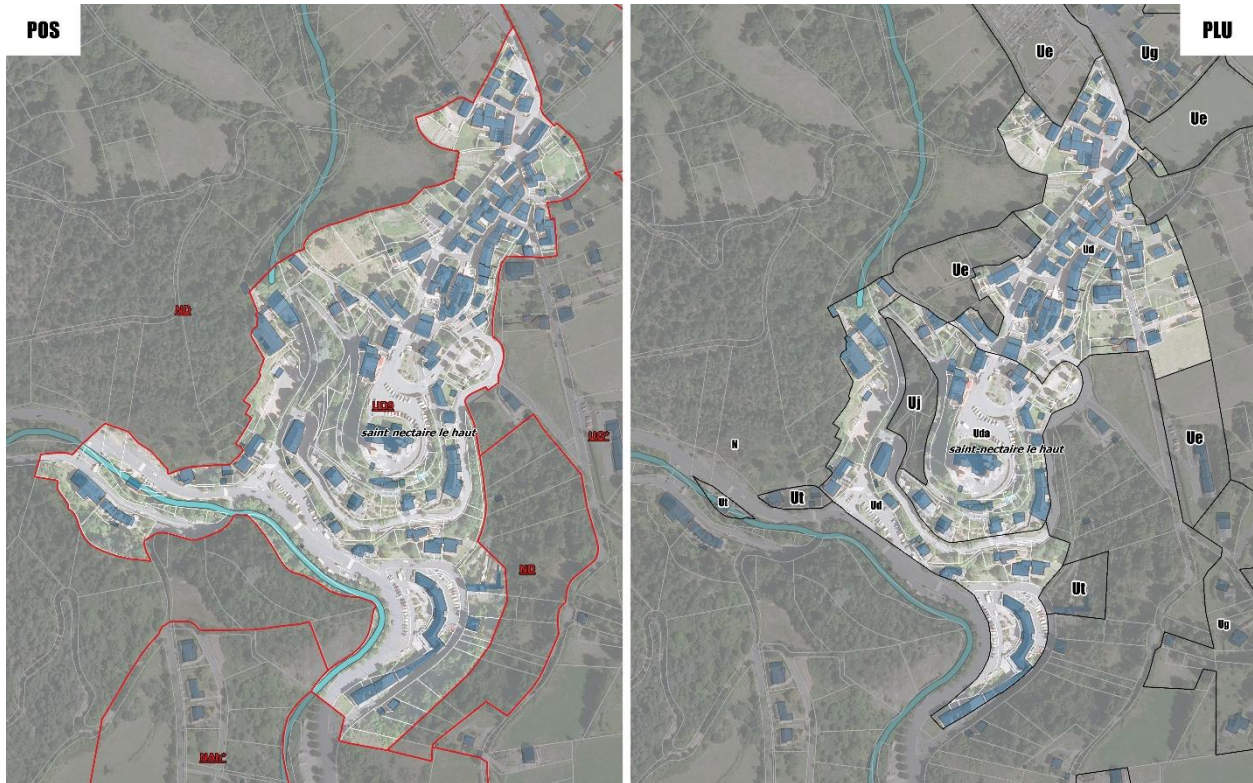
L'indice « a » signale que dans le secteur concerné (secteur de l'église sur St Nectaire le Haut), toutes nouvelles constructions à quelque usage que ce soit, sont interdites.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

ZONAGE
REGLEMENT



Saint NECTAIRE le HAUT

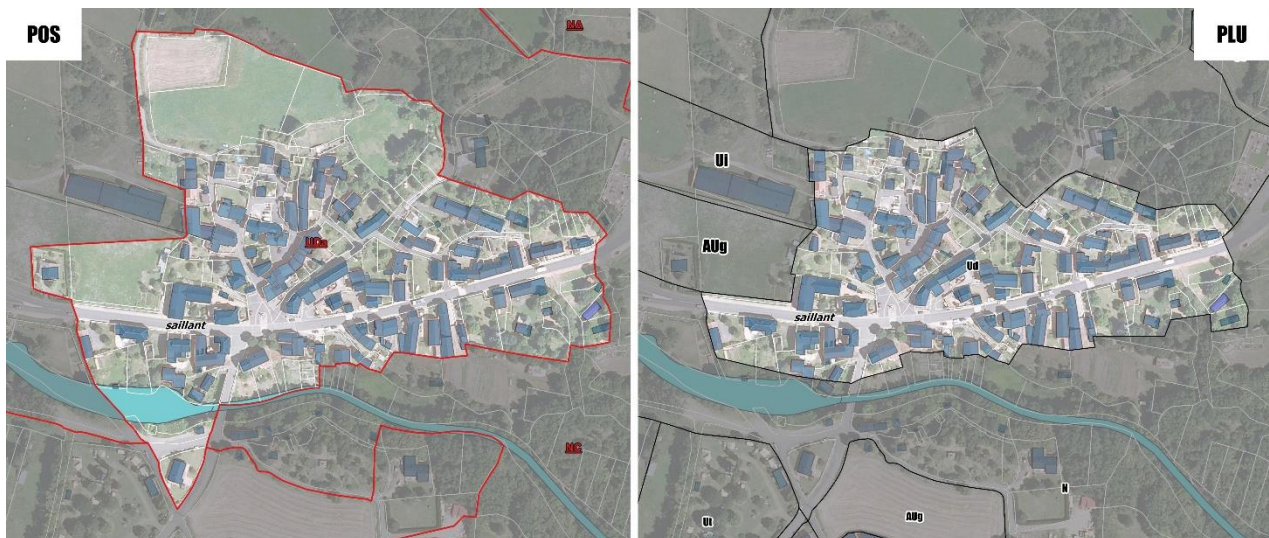


Le POS identifiait une unique zone sur le haut du bourg. Le PLU propose une réactualisation de ce zonage pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers majeurs sur le site.

La silhouette générale du bourg haut est conservée. Les modifications apportées par le PLU concernent :

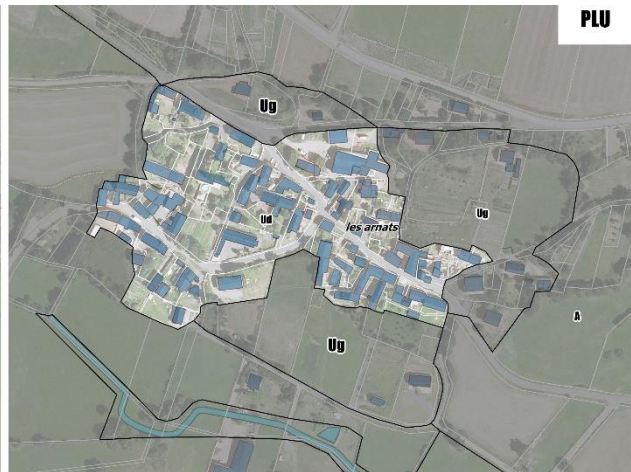
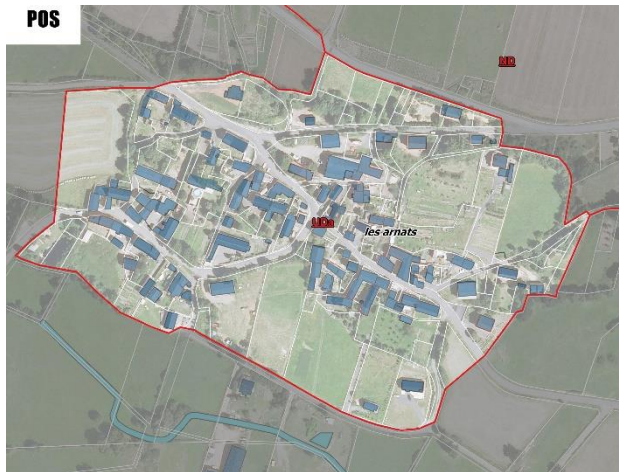
- L'identification d'une zone Uda sur le site de l'église et ses abords. Cette zone englobant la butte vise à préserver et promouvoir les atouts patrimoniaux et paysagers. Aucune nouvelle construction n'est possible.
- Le reste du bourg ancien est identifié en Ud.
- L'identification de vocation touristique traduit la mise en place de zones Ut au sud du bourg.
- Un parc aménagé et paysager est identifié (Uj) en contrebas de la butte de l'église. Il participe à la mise en valeur du bourg Haut et il serait dommageable qu'il s'urbanise.

SAILLANT



Saillant au sud-est du territoire, est un des villages les plus conséquents de la commune. Le principe de centre ancien dense et conservé mais le PLU propose de limiter le zonage Ud à l'existant et à la forme urbaine groupée, pour conforter la silhouette urbaine ancienne et prendre en considération certaines contraintes à proximité, notamment le risque inondation lié à la Couze Chambon.

Les ARNATS



Les Arnats au nord du territoire, en direction des gorges de la Monne, est un des villages principaux de la commune. Le POS proposait une unique zone Uda regroupant l'ensemble du village. Le PLU propose de réactualiser les formes urbaines. La zone Ud du PLU cible le noyau ancien en se limitant le plus possible à l'existant. Les espaces extérieurs sont reclassés en zone d'extension (Ug). (voir plus loin).

LENTEUGES



Lenteuges est un petit noyau ancien dense composé de fermes anciennes regroupées. Le principe de centre ancien est conservé. Le PLU propose une légère réduction à la marge pour conserver la silhouette actuelle.

TREIZANCHES



Situé à l'Est du territoire, le village de Treizanches se développe de manière assez groupée de part et d'autre de la voie. Le principe de la zone de centre ancien est conservée mais le zonage du PLU cherche à se limiter à l'existant et à conserver la silhouette urbaine rurale. Les espaces situés au sud du village sont considérés en dehors de la forme urbaine et sont exclus de la zone Ud du PLU. La volonté est également de préserver les trames bleues : le PLU identifie une zone naturelle sur le cours d'eau. (Voir plus loin, zone N).

LAMBRE



Ce village restreint est constitué d'un petit noyau dense composé de fermes anciennes. Le PLU propose de resserrer la zone Ud au plus près de l'existant. Ce village isolé et rural n'a pas vocation à se développer outre mesure (PADD). La volonté est de conserver sa silhouette dans son écrin paysager.

FREYDEFONT



Le PLU opère peu de modifications. La forme urbaine générale est conservée. La modification majeure réside en la suppression d'un large terrain au sud pour des raisons urbaines (en dehors de la forme urbaine d'origine) et agricoles (exploitation agricole en continuité). Il est nécessaire de conserver un espace tampon entre ces vocations pour réduire les éventuelles nuisances. Quelques potentiels fonciers restent disponibles à l'intérieur de la zone Ud.

FARGES

POS



PLU

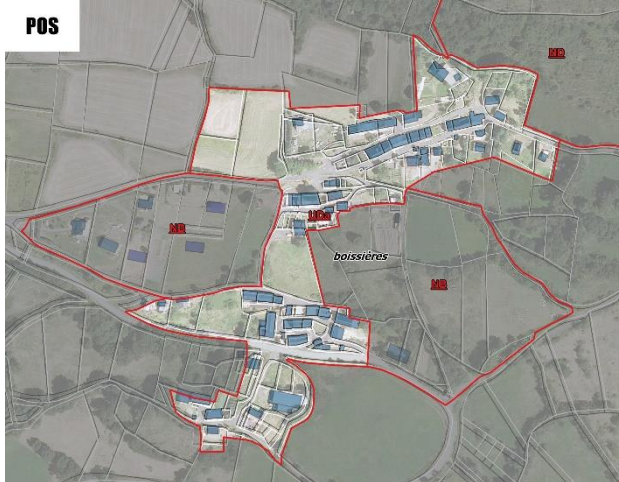


Le PLU propose une réduction de la zone Uda du POS pour plusieurs raisons :

- Conserver la silhouette du village. Le zonage cherche à se limiter à l'existant, tout en conservant quelques potentiels fonciers libres.
- Prendre en compte la présence de différentes vocations (agricole au sud, touristique en entrée sud du village), mais également les enjeux paysagers/environnementaux.
- Ce village en constitue pas un site de développement spécifique au regard des choix communaux dans le PADD.

BOISSIERES

POS



PLU



A l'ouest de la commune, le village de Boissières s'étale sur les pentes en plusieurs petites unités urbaines (groupements de fermes anciennes). Quelques extensions récentes s'éparpillent autour de ces noyaux.

Au regard de la forme urbaine, le PLU propose de mettre en place de petites zones Ud sur les unités anciennes les plus denses.

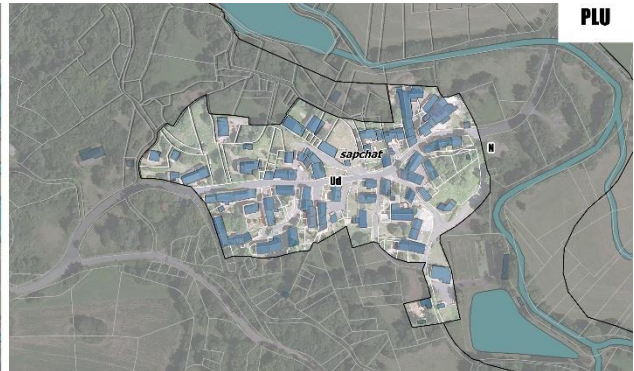
La volonté de retrouver une forme urbaine regroupée de ce village se traduit dans les autres zones proposées au PLU. L'espace situé entre les 2 zones Ud du PLU est proposée comme zones d'urbanisation future maîtrisée avec une OAP. (voir plus loin). L'objectif est d'assurer une certaine densité de cet espace permettant à terme une forme urbaine plus groupée.

SAPCHAT

POS



PLU



Le village de Sapchat se situe au sud-ouest de la commune, en bordure de la Couze.

Le PLU propose une réduction de la zone Uda du POS pour plusieurs raisons :

- Conserver la silhouette du village. Le zonage cherche à se limiter à l'existant, tout en conservant quelques potentiels fonciers libres.
- Prendre en compte la présence du risque inondation.
- Ce village en constitue pas un site de développement spécifique au regard des choix communaux dans le PADD.

Les GRANGES



Le village des Granges se situe de manière isolée, au sud de la commune, en bordure de la Couze. Comme indiqué dans le diagnostic, ce village a peu évolué et conserve une ambiance rurale. Le PLU propose une réduction de la zone Uda du POS pour plusieurs raisons :

- Conserver l'ambiance rurale et protégée.
- Conserver la silhouette du village.
- Ce village en constitue pas un site de développement spécifique au regard des choix communaux dans le PADD.

Quelques potentiels sont conservés pour permettre quelques habitations supplémentaires.

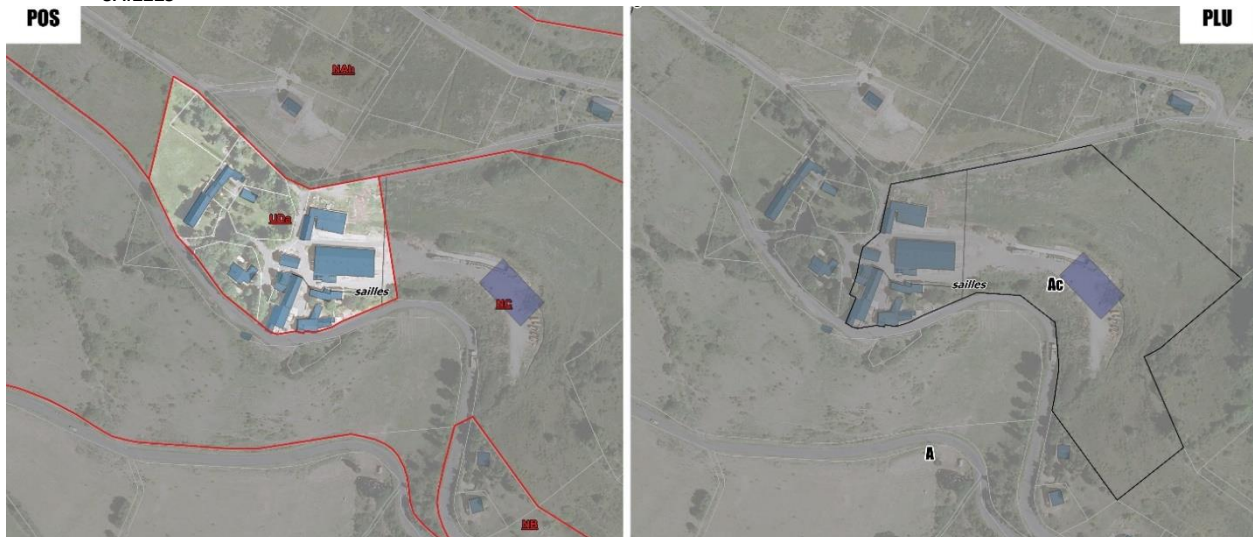
Au regard de la situation actuelle et d'enjeux paysagers/environnementaux, le PLU propose de ne pas conserver certaines zones urbaines du POS.

- SAUVAGNAT



Ce lieudit isolé n'est constitué que de quelques constructions en mitage. Au regard de cette organisation lâche, le PLU propose de supprimer la zone UD du POS. Ces constructions existantes sont ainsi reclassées en zone agricole, conformément à l'environnement et la vocation du secteur. La vocation d'habiter n'est pas pour autant omise. Le règlement de la zone A prend en considération ce besoin. (Voir plus loin, zone A, Ac, N).

- SAILLES



Au centre de la commune, le petit village de Sailles s'étale sur la pente et domine les grands paysages. Le POS identifiait une petite zone de centre ancien. La réactualisation opérée par le PLU traduit une modification majeure : le principe de centre ancien n'est pas conservé pour des raisons urbaines et agricoles. La plupart des constructions de la zone UD du POS sont plutôt à vocation agricole, en lien avec l'exploitation située en continuité.

Traduction réglementaire

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités		
<p>Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.</p>		
<p>Destinations et sous-destinations :</p>		
<p>Sont interdites :</p>		
<p>En Ud :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière. - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie. 	<p>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances. Le PLU définit des zones spécifiquement dédiées à ces vocations.</p>	
<p>En Uda :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction à quelque usage que ce soit. 	<p>Le secteur concerné (Uda) cible l'église et ses abords. Cette règle se justifie par la volonté d'afficher ce secteur patrimonial de haute valeur.</p>	
<p>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Constructions destinées à usage de commerce, d'artisanat sont autorisées sous condition de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...). 	<p>Pour des raisons de protection des résidents (nuisances). Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.). La Commune souhaite néanmoins préserver la qualité de vie du centre bourg.</p> <p>Ainsi sont autorisés sans condition en Ud :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitations, - Commerces et activités de service, - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics, 	
<p>Mixité sociale et fonctionnelle :</p> <p>Non réglementé.</p>		
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		
<p>Volumétrie et implantation des constructions :</p>		
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</p> <p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement des voies et emprises publiques ; - ou sur une profondeur de 15 m maximum à partir de l'alignement. 		<p>La règle du POS (UD, Uda) est conservée pour des raisons architecturales et urbaines. Préserver et poursuivre les fronts de rues.</p>
<p>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :</p>		
<p>*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p>	<p>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</p>	
<p>*Les projets d'extension et de surélévation,</p>	<p>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles et de permettre une certaine densification.</p>	
<p>*Les constructions en second rang,</p>	<p>Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties disposant de surface libre en fond, ou à d'autres unités foncières situées à l'arrière, d'accueillir d'autres constructions.</p>	
<p>*Les parcelles dites « en drapeau ».</p>	<p>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</p>	
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>		
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</p>		
<p>Implantation libre.</p>	<p>Au regard de la configuration des parcelles en centre ancien, et pour ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles, il apparaît plus judicieux de laisser libre l'implantation en limite séparatives.</p>	
<p>Hauteur des constructions :</p>		
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p>		<p>Sol existant = sol naturel.</p>
<p>*9 m</p>	<p>L'objectif est de conserver une cohérence urbaine. En centre ancien de St Nectaire : les constructions sont de l'ordre de R+1+c à R+2+c ; et dans les villages, les constructions sont de l'ordre de R+1+c. Une hauteur de 9m permet d'harmoniser l'ensemble de ces zones de centres anciens.</p>	
<p>*3 m pour les annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</p>		
<p>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.</p>		<p>Ce principe permet d'éviter des décrochements. Dans certains cas, la cohérence et l'homogénéité permettra d'aboutir à une meilleure insertion.</p>





La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains. Le principe du POS est conservé.</i>
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.	<i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i>
- La suppression des éléments décoratifs originels en façades (moultures, corniches, bandeaux...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.	<i>Pour une préservation des éléments patrimoniaux et une qualité des sites urbains.</i>
- Dans le cas de toiture, les pentes seront comprises entre 45° et 55°.	<i>La règle du POS est conservée. Cette disposition reflète l'état actuel (pentes fortes), cependant, le PLU souhaite aller plus loin et autorise les toitures terrasses, végétalisées ou retenant les eaux pluviales (pour permettre la mise en place des Grenelles et offrir d'autres modes d'habiter).</i>
- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.	<i>Les teintes grises et rouges coexistent sur le territoire, mais la teinte dominante reste le gris ardoisé.</i>
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :	
* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.	<i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers. Ex : dans une dominante grise, les constructions existantes aux toitures rouges pourront dans le cadre de leur rénovation, conserver une teinte rouge. De même que les granges autrefois couvertes en chaume pourraient retrouver leur couverture d'origine.</i>
* Les serres et vérandas ne sont pas concernées. La pente de toiture des serres et vérandas sera adaptée au matériau de couverture utilisé.	<i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre ; répondre aux besoins d'habiter ; pousser la densité.</i>
* Aux annexes de l'habitation.	<i>Au regard de la petite surface de ce type de construction, il n'est pas judicieux de réglementer les toitures des annexes. Cela risquerait de faire apparaître des toitures très (trop) pentues.</i>
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>
- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.</i>
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne dépasseront pas une hauteur maximale d'1,80 m et seront constituées : *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage. *Soit d'un mur plein. *Soit d'un muret surmonté d'une grille d'aspect bois ou métal.	<i>Plusieurs options sont proposées pour laisser plus de liberté à chacun, tout en conservant une cohérence générale.</i>
- La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant.	<i>Pour une préservation des éléments patrimoniaux et une qualité des sites urbains.</i>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :	
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 20% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.	<i>Pour des raisons de protection des biens et des hommes. Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols.</i>
- Les haies mono essences sont interdites.	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme, et de protection de la biodiversité locale.</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.	
Stationnement :	
Stationnement des véhicules motorisés :	
Il est exigé :	
*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ou hébergement,	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences. Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>
*Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'une restructuration ou d'un changement de destination d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.	<i>Il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter</i>



	<p>que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage. Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement. Le règlement Ud ne gèle pas les possibilités d'évolution du bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée. Le stationnement de ces logements se fait sur les espaces publics.</p>
<p><u>Stationnement des cycles :</u> Non réglementé.</p>	
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u> <u>Accès :</u> Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinées à l'habitation. Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés. Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé. L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</p>
<p><u>Voirie :</u> Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
<p><u>Desserte par les réseaux :</u> <u>Eau potable :</u> Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent. Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication). Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</p>
<p><u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement. De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</p>
<p><u>Assainissement :</u> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u> Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</p>

2/ La zone Ug

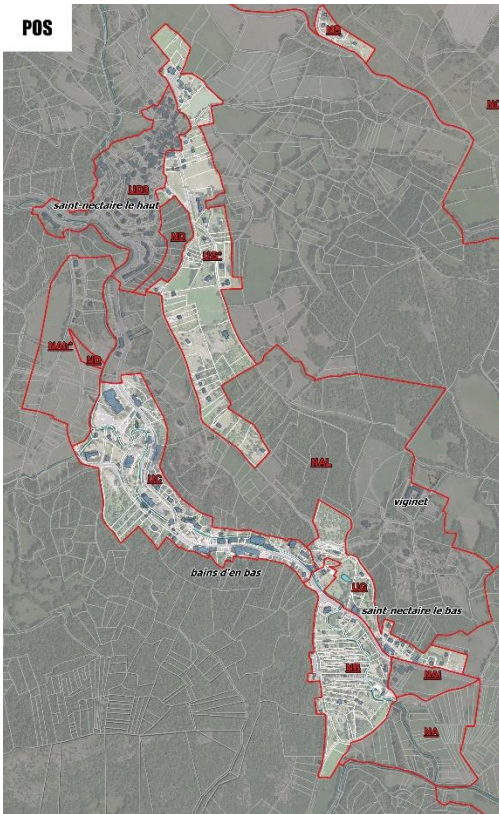
La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services).

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.



ZONAGE
REGLEMENT

POS



Saint NECTAIRE Bourg

Les zones d'extension du POS couvraient les pentes Est du bourg Haut, le quartier des bans d'en bas et le bourg Bas. Le PLU propose une réorganisation des vocations.

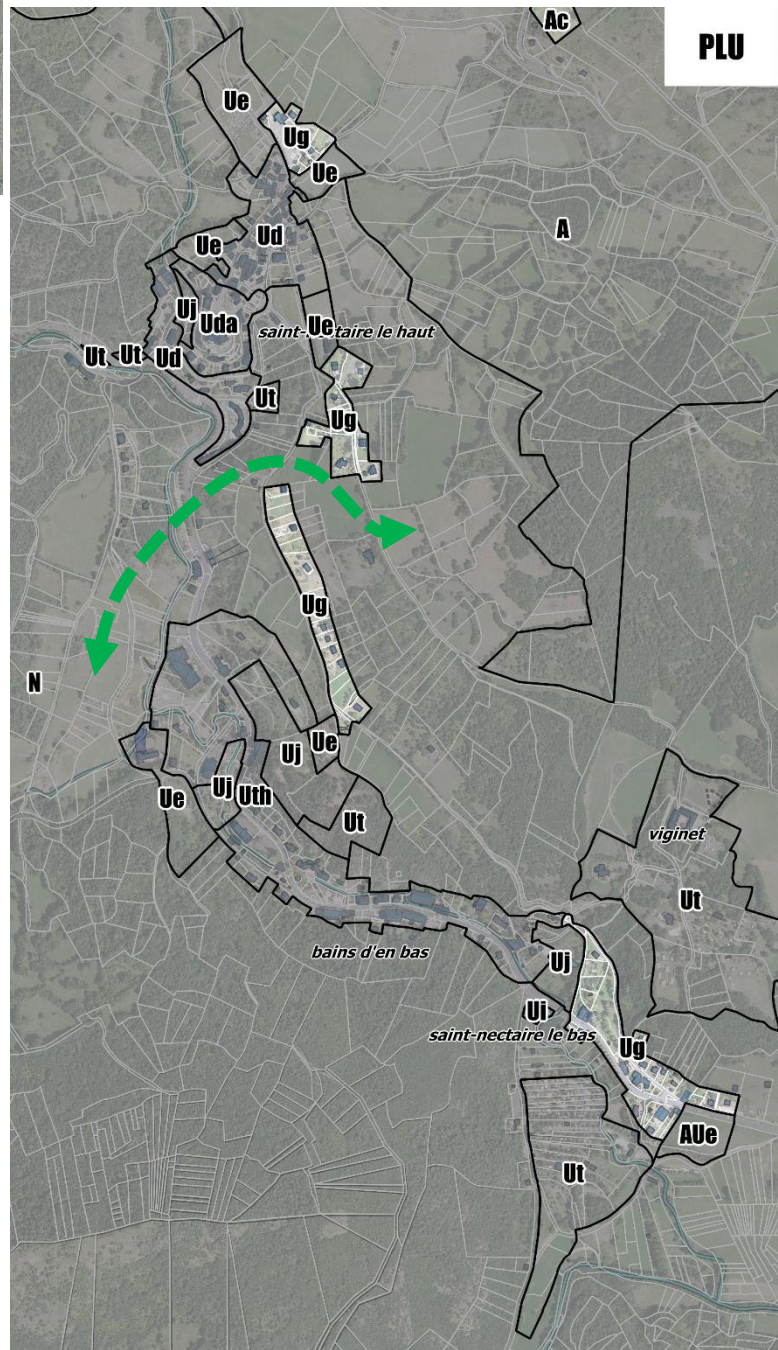
- Les zones Ug du PLU couvrent les secteurs où la vocation d'habitat est dominante. Les zonages du PLU ont cherché à se limiter à l'existant.
- La vocation thermale marque fortement la séquence intermédiaire entre Haut et Bas. Le PLU propose des zones spécifiques pour les activités thermales (Uth), pour les espaces liés au thermalisme et au cadre de vie (Uj), pour les secteurs d'équipements liés au cadre de vie (Ue).

Les zones NB n'existent plus et sont reclassées en zones urbaines ou agricoles/naturelles. Une zone NB cible une partie de saint Nectaire le Bas. Le PLU reclasse ces espaces selon leurs vocations existantes (économique, touristique). Les espaces libres sont reclassés en zones agricoles/naturelles.

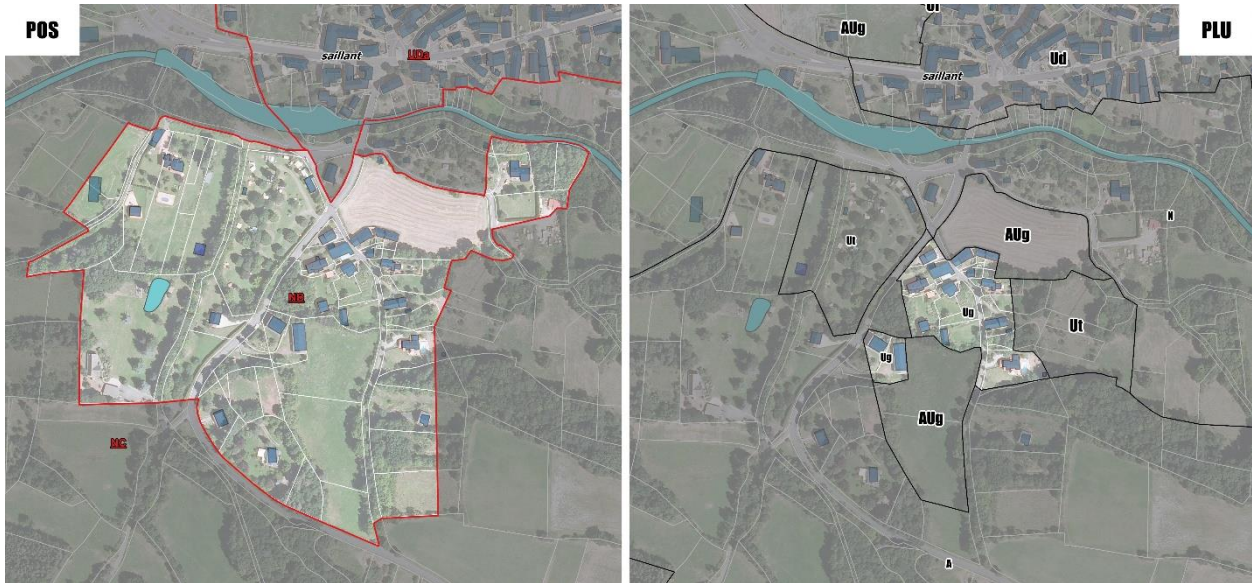
ZONAGE
RÈGLEMENT

Les modifications majeures apportées par le PLU concernent les extensions du bourg Haut et Intermédiaire. Les zones urbanisables sont fortement réduites au regard de plusieurs éléments :

- Paysagers et environnementaux : ces espaces bénéficient de très belles vues dominantes et frontales sur le bourg, mais sont également très perceptibles dans le paysage. La réduction des zones urbaines permet de maîtriser ces extensions et de préserver les paysages. Ce principe permet également de conserver des coupures vertes au bénéfice des espaces naturels.
- La forme urbaine de ces extensions est très étalée, linéaire ; combinée à une implantation de constructions assez aérée, favorise un mitage des espaces. Le principe de réduction des zones du PLU affiche la volonté de maîtriser les extensions et surtout préserver les atouts paysagers et patrimoniaux du bourg de Saint Nectaire.



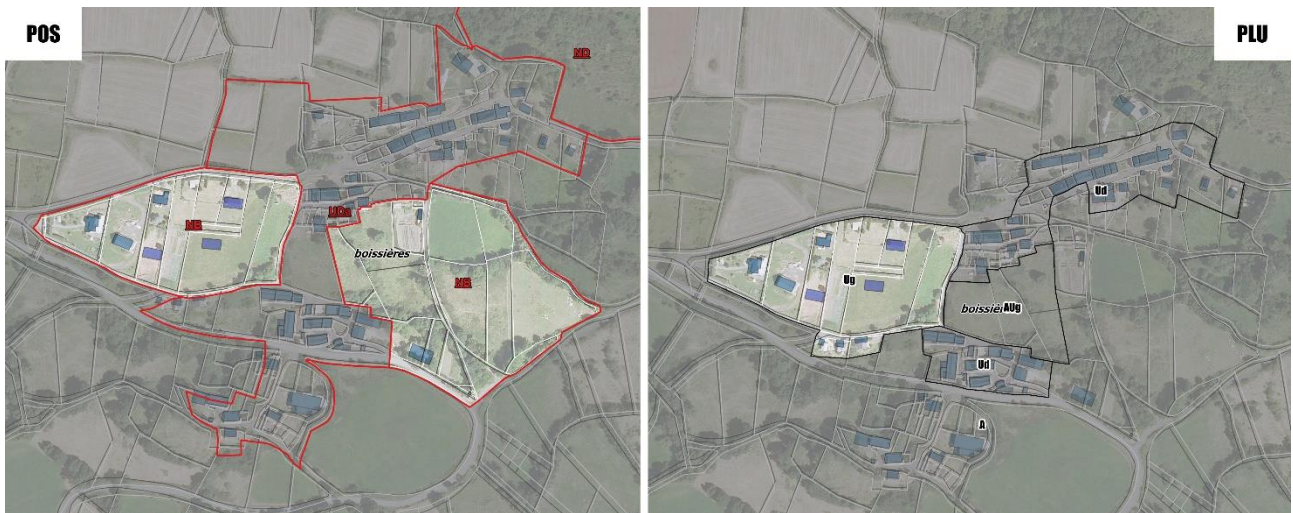
SAILLANT



La partie sud du village de Saillant se développe de l'autre côté de la Couze Chambon. Le POS identifiait une unique zone NB. Ce type de zone n'est plus possible. Au regard de l'implantation aérée des constructions existantes et des différentes vocations présentes, le PLU propose de réorganiser le secteur.

- Des zones Ug ciblent les noyaux existants groupés où la vocation d'habitat prédomine.
- Les franges Est et Ouest sont occupées par des vocations touristiques.
- Les grands espaces libres au nord et au sud sont reclassés en zone d'urbanisation future. Ces zones permettront de densifier le groupement. Voir plus loin.
- Certaines constructions existantes, isolées en marge du secteur, sont considérées comme trop éloignées, ne pouvant pas se raccrocher pour l'instant à une zone urbaine, et ainsi reclassées en zones agricoles/naturelles.

BOISSIERES

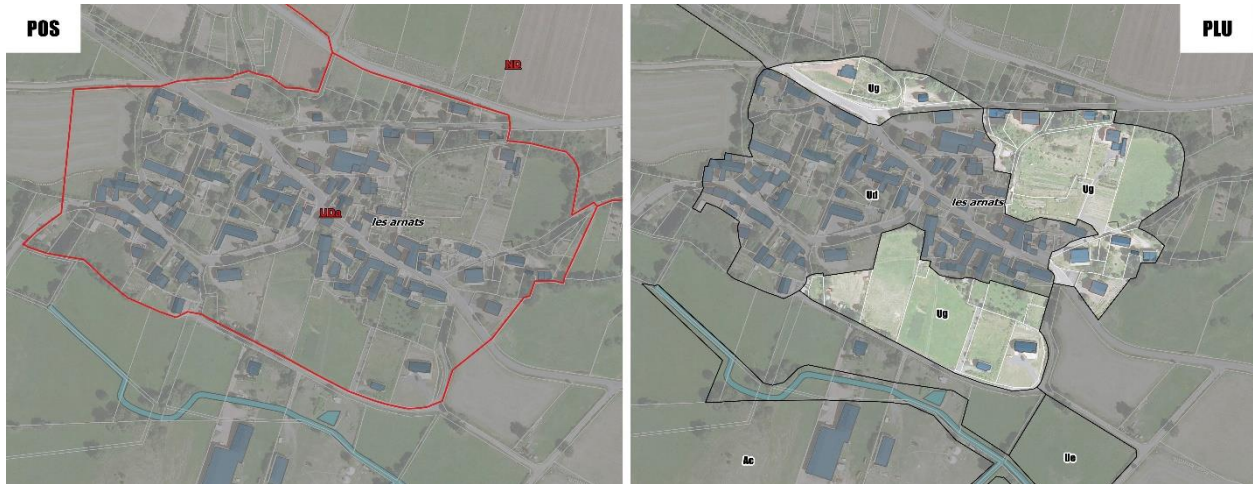


La zone NB à l'ouest est conservée en zone Ug au PLU. Les limites de zones sont actualisées à la marge pour englober des constructions existantes.

La zone à l'Est n'étant pas construite, n'est pas conservée telle quelle. Ce secteur apparaissant cependant stratégique, au centre du village, est reclassé en zone d'urbanisation future cadrée par une OAP, afin de maîtriser au mieux le remplissage de ce secteur. L'objectif étant d'assurer une certaine densité pour une cohérence équilibrée entre les zones Ud denses et les extensions aérées de la zone Ug. Voir plus loin.

ZONAGE
REGLEMENT

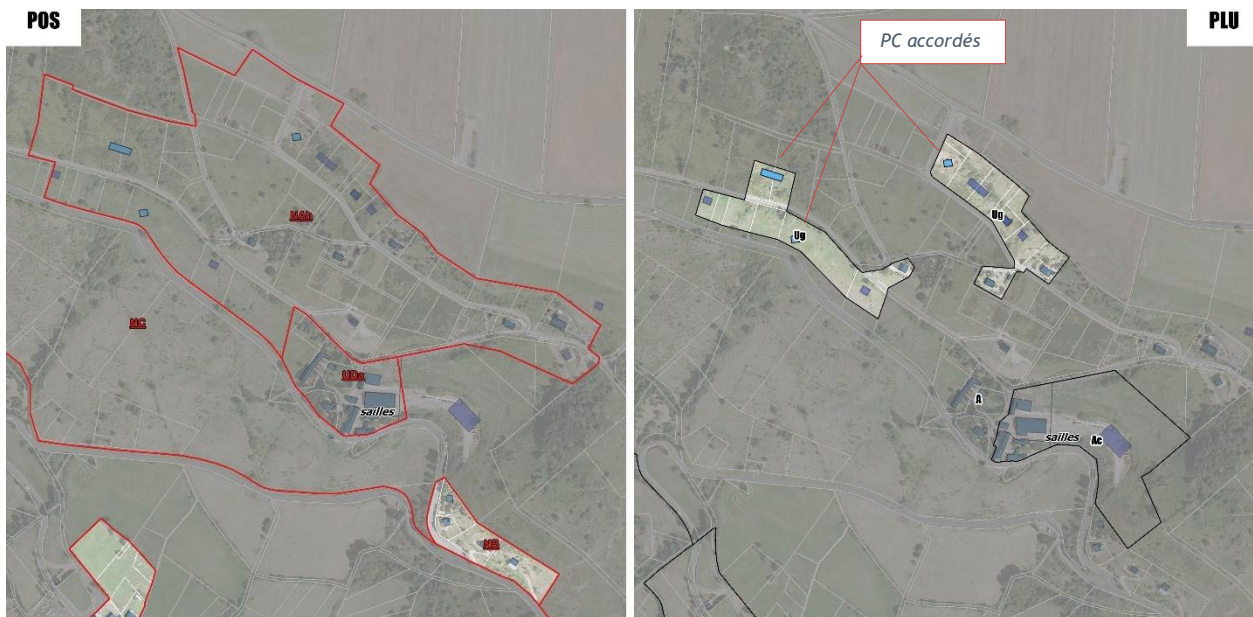
Les ARNATS



Around the dense old center, identified Ud, the PLU proposes to classify the extension sectors in zones Ug. The zones Ud and Ug of the PLU form the urban envelope of the village. The modifications made vis-à-vis the POS are located at the margin :

- At the west, surfaces are removed in view of the agricultural vocation.
- At the north, a fringe is removed. This principle allows for a withdrawal vis-à-vis the road.
- At the east, the limits have adapted to the existing.

SAILLES



At the south of Sailles, the POS identified a zone NB. This one is not preserved. The site consisting of 3 recent constructions implanted in a loose manner, is reclassified in agricultural zone A. The vocation of housing is taken into account by the regulation of the zone A. The object is to stop the linear urbanization and close to an agricultural exploitation that could generate nuisances.



The north of Sailles is identified in the POS by a future urbanization zone (NAh). This site has started to be urbanized (the networks exist). Several recent constructions have been implanted. The urbanization is very airy. This sector is very attractive for obvious reasons of exposure to the south and large openings on the landscape. However, this sector remains very perceptible from the rest of the territory and its urbanization can notably reach visual reciprocities with the town of Saint Nectaire. The part of the PLU is therefore to preserve these landscape and environmental issues favorable to attractiveness and to the general value of the commune. Urban zoning (Ug) is preserved, but possibilities for construction are reduced to stop the urbanization of this hillside. The zones Ug seek to limit themselves to the existing, within the limits of possibilities (several PC and CU have been validated on the sector and are integrated into the zones Ug ; the networks exist and are recent). These zoning leave some constructible possibilities but these will be grouped. The building is limited.

possibilities are strongly reduced to stop the urbanization of this hillside. The zones Ug seek to limit themselves to the existing, within the limits of possibilities (several PC and CU have been validated on the sector and are integrated into the zones Ug ; the networks exist and are recent). These zoning leave some constructible possibilities but these will be grouped. The building is limited.

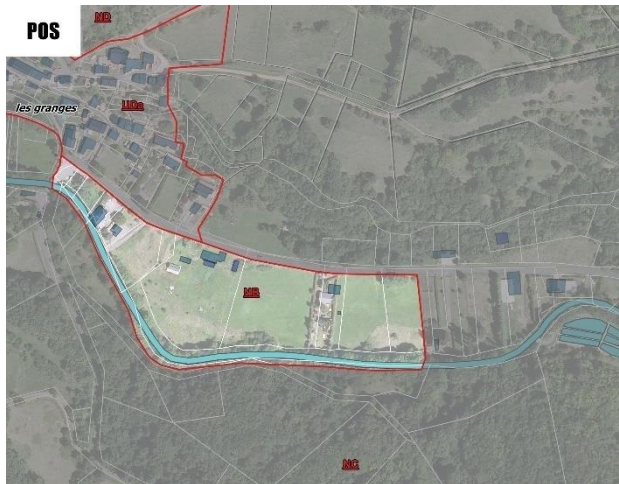
En application de la loi SRU, les zones NB n'existent plus. La Loi ALUR recommande une redistribution de ces secteurs soit en zones urbaines soit en zones agricoles ou naturelles.

Au regard de la composition actuelle de certains secteurs (urbanisme étalé, mitage) et de la présence de contraintes, le PLU propose de reclasser certaines zones NB du POS dans les zonages agricoles ou naturels du PLU.

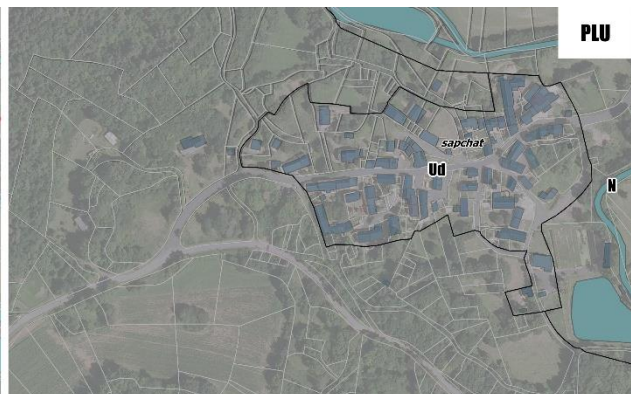
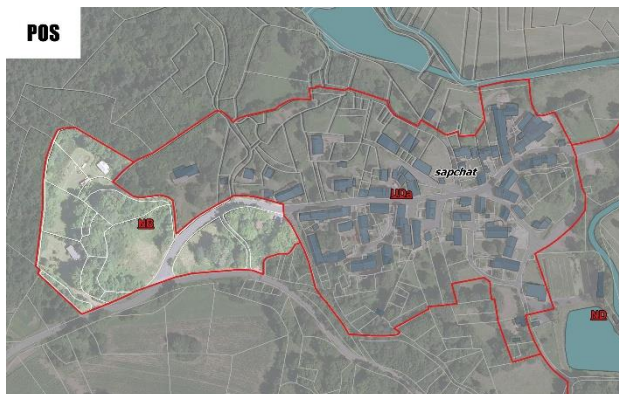
- Les GRANGES : Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Quelques potentiels constructibles restent possibles dans la zone Ud. Le secteur NB est supprimé au bénéfice de la zone N au regard du mitage en bordure de voie et de la proximité de la rivière.

La volonté est de :

- o maintenir la vocation urbaine sur et autour du village Ud.
- o conforter les trames bleues et vertes, préserver les continuités écologiques. Le PLU propose d'agrandir les zonages naturels.



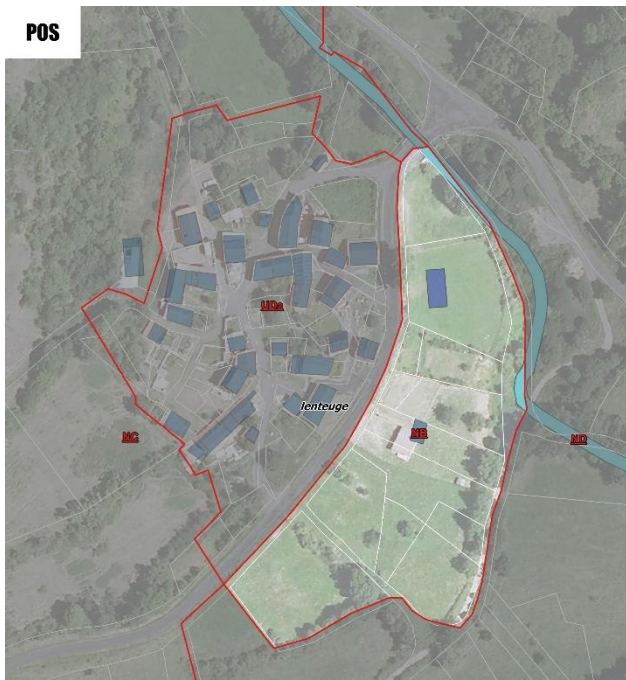
- SAPCHAT : Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Quelques potentiels constructibles restent possibles dans la zone Ud. Le secteur NB est supprimé au bénéfice de la zone A au regard du mitage actuel.



- TREIZANCHES : Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Le secteur NB est supprimé au bénéfice de la zone A au regard du mitage actuel et de son caractère agricole.



- LENTEUGES : Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Le secteur NB est supprimé au bénéfice de la zone N au regard du mitage actuel et de son caractère naturel.



Traduction réglementaire

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

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Destinations et sous-destinations :

Sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière.

Des zonages spécifiques sont définis pour ces vocations.

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

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : la sous destination industrie est autorisée sous condition
 - *que les constructions soient destinées à un usage artisanal,
 - *et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).
- Commerce et activité de service, autorisé sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas excessive.

La zone Ug, tout comme la zone Ud, est une zone multifonctionnelle caractéristique des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.) dans laquelle la commune souhaite préserver la qualité de vie de ses habitants en y autorisant néanmoins l'installation par exemple de certains artisans sous réserve que leur activité n'engendre pas de nuisances pour le voisinage.

Mixité sociale et fonctionnelle :

Non réglementé.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Le POS (UG) est repris à l'identique. Le souhait est de poursuivre l'urbanisme existant des secteurs périphériques. un retrait de 5m minimum permet le stationnement sur la parcelle et l'aménagement paysagers en limite de propriété sur rue.

La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :

*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

*Les projets d'extension et de surélévation,

Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles. Afin de conforter et préserver les fronts de rues.

*Les constructions en second rang,

Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre construction. (Voir définition des constructions en second rang et des parcelles dites en drapeau dans le lexique en annexes du règlement).

*Les parcelles dites « en drapeau ».

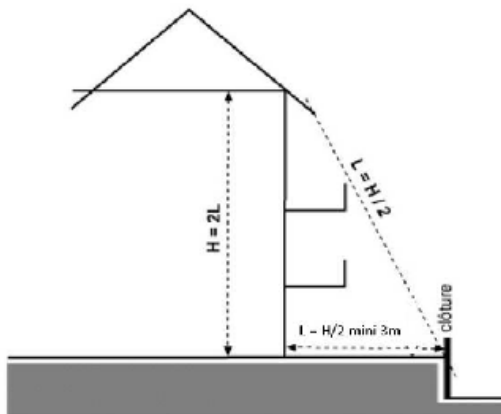
*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.

La règle du POS actuel est conservé (UG, NB). Compte tenu de la vocation Habitat de la zone, l'implantation en limite de parcelle peut concourir à une meilleure densité et/ou à une meilleure utilisation de la parcelle. L'implantation en recul permettra la réalisation d'ouvertures et par conséquent, l'apport de lumière naturelle dans la construction.



La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les cas suivants :

*les extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.

*la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,

*en cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :

- 6 m
- 3 m pour les annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).

L'objectif est de conserver une cohérence urbaine.

La règle du POS est conservée : UG, NB (2 niveaux : R+1).

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.

Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.

La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.

<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u>	
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.	<i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i>
- La suppression des éléments décoratifs originels en façades (moultures, corniches, bandeaux...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.	<i>Pour préserver les éléments du patrimoine. Eviter de dénaturer la qualité patrimoniale des sites urbains.</i>
- Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45° et 55°.	<i>La règle du POS est conservée : UG. Pour une cohérence urbaine.</i>
- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.	<i>Pour une cohérence urbaine.</i>
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :	
* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.	<i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i>
* Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé.	<i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre. Et répondre aux besoins d'habiter, pousser la densité (avec de petites annexes et extensions).</i>
* Aux annexes de l'habitation.	
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>
- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.</i>
- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne dépasseront pas une hauteur maximale d'1,80 m et seront constituées : *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage. *Soit d'un mur plein. *Soit d'un muret surmonté d'une grille d'aspect bois ou métal.	
- La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant.	<i>Pour une préservation des éléments du patrimoine et la qualité des sites urbains.</i>
<u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u>	
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.	<i>Pour des raisons de protection des biens et des hommes. Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols.</i>
- Les haies mono essences sont interdites.	<i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme, et de protection de la biodiversité locale.</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.	
<u>Stationnement :</u>	
<u>Stationnement des véhicules motorisés :</u>	
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :	
*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places minimum par logement ou hébergement,	<i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles et qu'un minimum de 2 places est demandé. Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i>
*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	<i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation. Ce ratio d'une place pour 50m² de surface de plancher correspond à un retour</i>



	<i>d'expérience et apparaît suffisant au regard des spécificités et des besoins de la commune.</i>
<u>Stationnement des cycles :</u>	
Non réglementé.	
Equipements et réseaux	
<u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u>	
<u>Accès :</u>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.</p> <p>La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinée à l'habitation.</p> <p>Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p> <p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<u>Voirie :</u>	
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p> <p>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p> <p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<u>Desserte par les réseaux :</u>	
<u>Eau potable :</u>	
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.	
<u>Eaux pluviales :</u>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> <p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p> <p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<u>Assainissement :</u>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u>	
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.	<i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i>

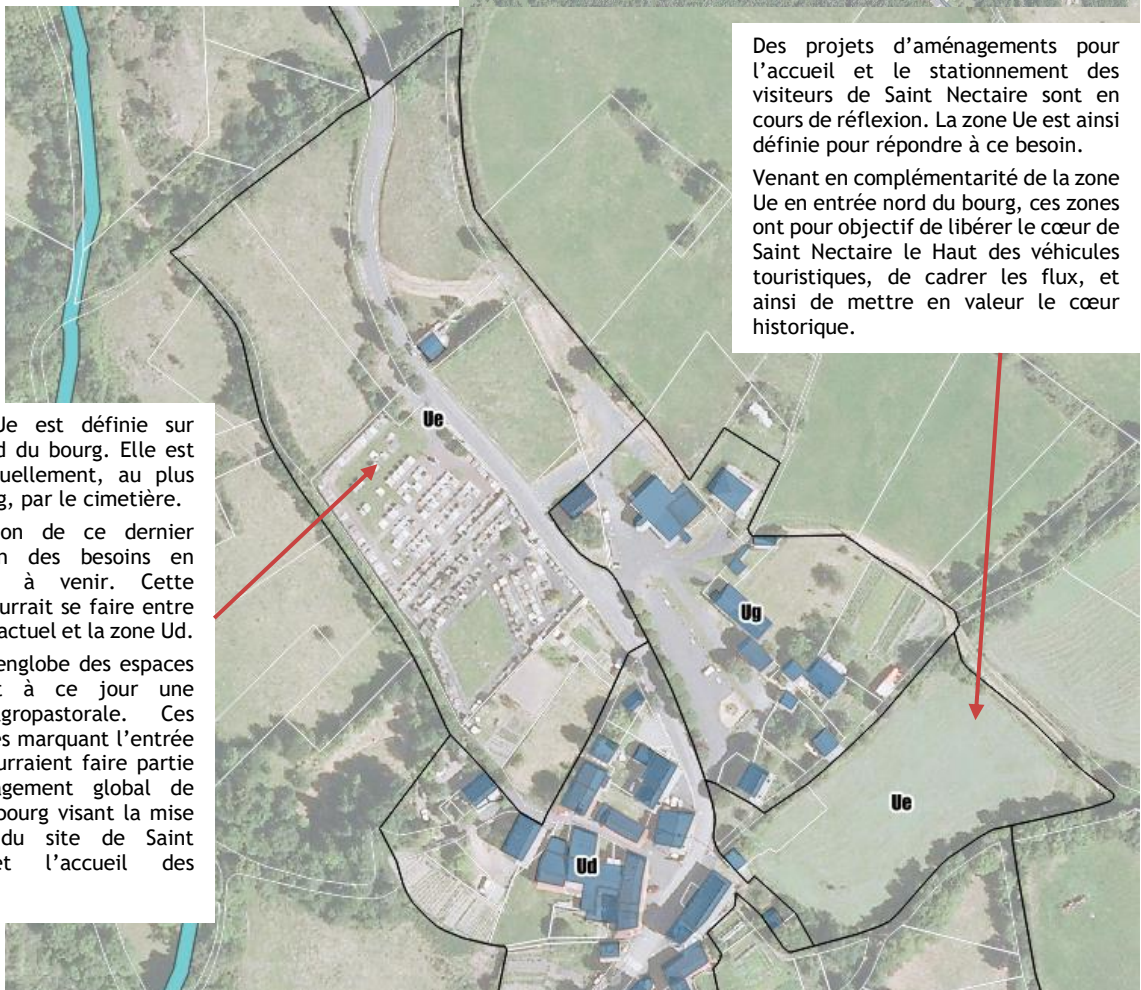
3/ La zone Ue

La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général, liés aux activités administratives, d'enseignement, de santé, associatives, sportives, culturelles ou de loisirs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Le PLU identifie plusieurs zones à vocation d'équipements. La plupart des sites existe déjà. Il s'agit surtout de « flécher » ces lieux d'équipements d'intérêt collectif.

Le bourg de Saint Nectaire compte le plus de zone Ue. Elles encadrent les zones urbaines où l'habitat est la vocation dominante.



Une zone Ue est définie sur l'entrée nord du bourg. Elle est occupée actuellement, au plus près du bourg, par le cimetière.

Une extension de ce dernier constitue un des besoins en équipements à venir. Cette extension pourrait se faire entre le cimetière actuel et la zone Ud.

La zone Ue englobe des espaces libres ayant à ce jour une vocation agropastorale. Ces espaces libres marquant l'entrée du bourg pourraient faire partie d'un aménagement global de l'entrée de bourg visant la mise en valeur du site de Saint Nectaire et l'accueil des visiteurs.

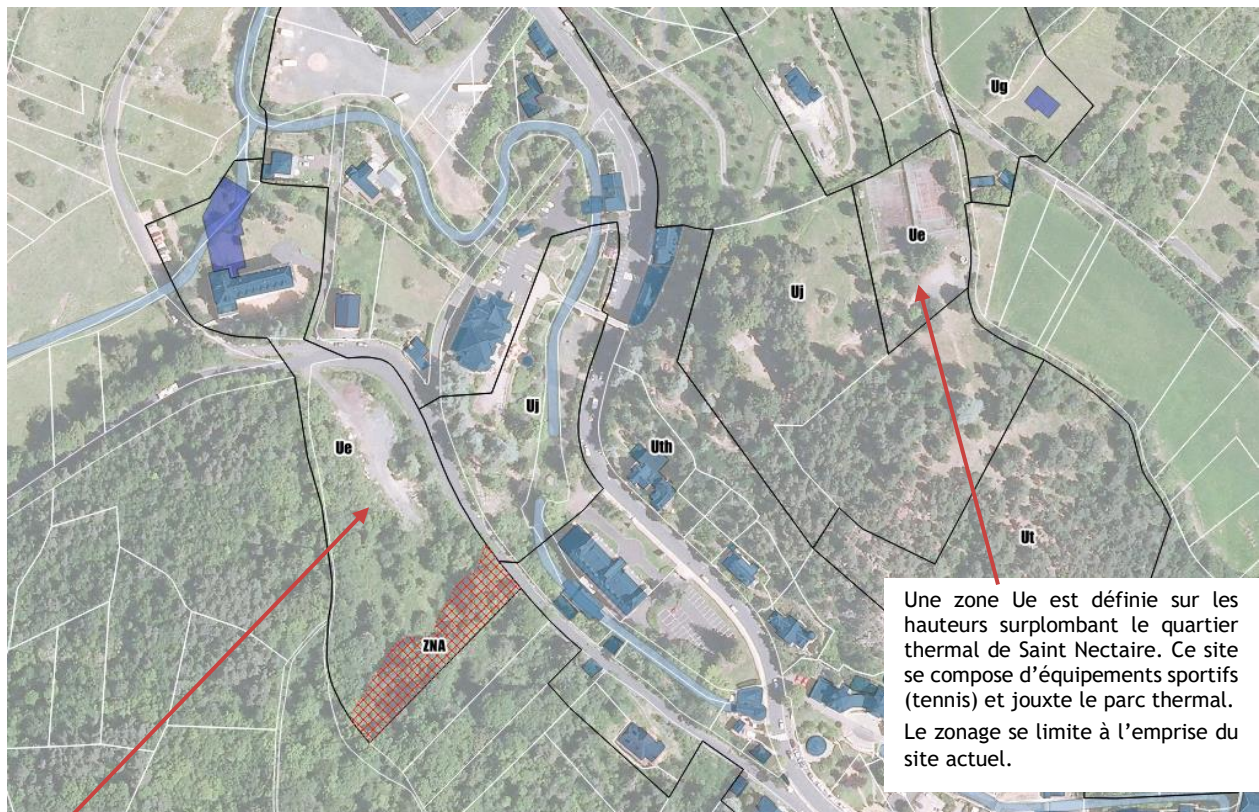
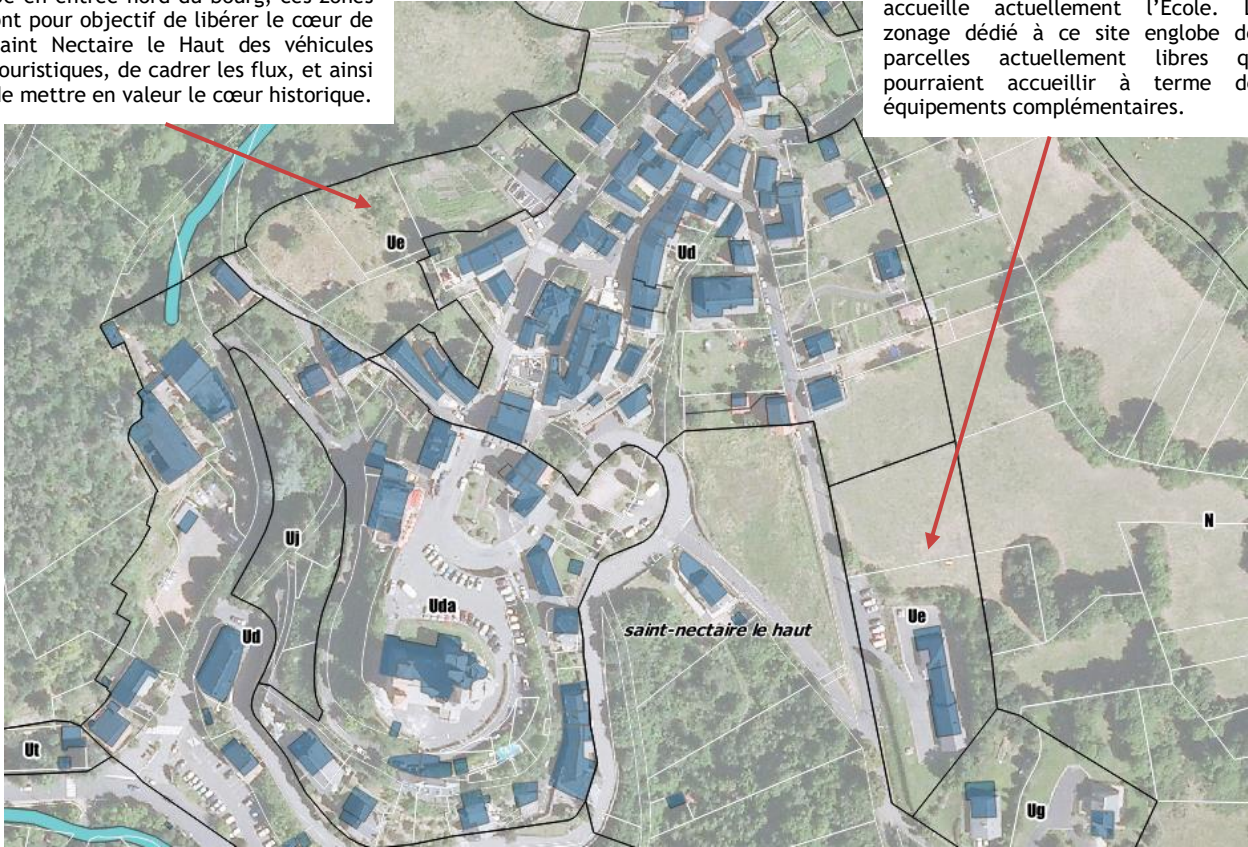
Des projets d'aménagements pour l'accueil et le stationnement des visiteurs de Saint Nectaire sont en cours de réflexion. La zone Ue est ainsi définie pour répondre à ce besoin.

Venant en complémentarité de la zone Ue en entrée nord du bourg, ces zones ont pour objectif de libérer le cœur de Saint Nectaire le Haut des véhicules touristiques, de cadrer les flux, et ainsi de mettre en valeur le cœur historique.

Venant en complémentarité de la zone Ue en entrée nord du bourg, ces zones ont pour objectif de libérer le cœur de Saint Nectaire le Haut des véhicules touristiques, de cadrer les flux, et ainsi de mettre en valeur le cœur historique.

Surplombant le site de l'Eglise, ce site accueille actuellement l'Ecole. Le zonage dédié à ce site englobe des parcelles actuellement libres qui pourraient accueillir à terme des équipements complémentaires.

ZONAGE
REGLEMENT



Une zone Ue est définie sur les hauteurs surplombant le quartier thermal de Saint Nectaire. Ce site se compose d'équipements sportifs (tennis) et jouxte le parc thermal. Le zonage se limite à l'emprise du site actuel.

Cette zone Ue accueille actuellement dans sa partie nord, un EHPAD « Résidence Jeanson ». Le souhait de la Commune est de développer les équipements en faveur des personnes âgées, en confortant ce site. Un second EHPAD devrait voir le jour sur la partie sud de la zone Ue, accompagné d'un parc arboré pour améliorer le cadre de vie des résidents. Cette Zone Non Aedificandi flèche à minima le futur emplacement de ce parc.

Les zones Ue sur le reste du territoire :

SAILLANT : identification de la station d'épuration de Saillant située en limite communale et à proximité de la rivière la Couze Chambon.

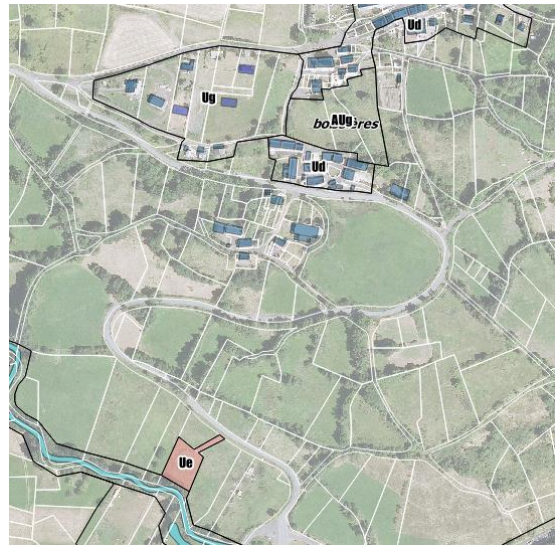


ZONAGE
REGLEMENT

Les GRANGES : identification de la station d'épuration des Granges (type lagunage), située à proximité de la rivière La Couze Chambon et d'une pisciculture.



BOISSIERES : identification de la station d'épuration de Boissières (type lagunage), située à proximité de la rivière.



Les ARNATS : identification de la station d'épuration du village des Arnats, située à proximité du cours d'eau.



Traduction réglementaire de la zone Ue



Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
<i>Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.</i>	
Destinations et sous-destinations :	
Sont interdites :	
<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière. - Commerces et activités de service. - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. 	<i>Des zones spécifiquement dédiées à ces activités sont définies.</i>
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :	
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation autorisée sous réserve *qu'elle soit liée aux destinations autorisées *et d'être intégrée ou contigue aux bâtiments. 	<i>La vocation dominante des zones Ue n'est pas l'habitat, néanmoins certaines constructions peuvent nécessiter la présence d'un personnel à demeure (pour du gardiennage par exemple).</i>
Mixité sociale et fonctionnelle :	
Non réglementé.	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions :	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	
Implantation libre, tout en respectant (pour le secteur concerné) la zone non aedificandi portée au plan de zonage.	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées sur la zone. Cependant, concernant le site de EHPAD et notamment son extension, il est primordial de respecter la ZNA dont l'objet vise à mettre en place un parc paysager.</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :	
Implantation libre, tout en respectant (pour le secteur concerné) la zone non aedificandi portée au plan de zonage.	
Hauteur des constructions :	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 12 m sur une verticale donnée :	<i>Cette hauteur est conforme à la hauteur moyenne des constructions environnantes pour ce qui concerne le bourg. Elle devrait être suffisante pour répondre aux besoins.</i>
Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.	<i>Pour ne pas bloquer certains projets.</i>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. - Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45 et 55°. - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée. - Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas : * Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. * Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé, sans toutefois dépasser une pente de 50%. 	<i>Pour préserver la qualité architecturale et éviter de dénaturer les sites.</i> <i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i> <i>Pour conserver une qualité urbaine.</i> <i>Le règle du POS est conservé. Cependant, le PLU souhaite s'ouvrir aux toitures terrasses, végétalisées ou retenant les eaux pluviales, pour répondre aux nouveaux besoin d'habiter et en conformité avec les Grenelles.</i> <i>Pour une cohérence urbaine.</i> <i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i> <i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre. Et répondre aux besoins d'habiter, pousser la densité (avec de petites annexes et extensions).</i>



<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. 	<p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. 	<p><i>Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront ne dépasseront pas une hauteur maximale d'1,80 m et seront constituées : *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage. *Soit d'un mur plein. *Soit d'un muret surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale. 	
<ul style="list-style-type: none"> - La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant. 	<p><i>Pour préserver les éléments du patrimoine et mettre en valeur les sites urbains.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. 	<p><i>Pour des raisons de protection des biens et des hommes. Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono essences sont interdites. 	<p><i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme, et de protection de la biodiversité locale.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. 	
<p>Stationnement :</p>	
<p>Stationnement des véhicules motorisés :</p>	
<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p>	
<p>*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.</p>	<p><i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles et qu'un minimum de 2 places est demandé. Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i></p>
<p>*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m² de surface de plancher.</p>	<p><i>Ce ratio d'une place pour 50m² de surface de plancher correspond à un retour d'expérience et apparaît suffisant au regard des spécificités et des besoins de la commune.</i></p>
<p>Stationnement des cycles :</p>	
<p>Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m².</p>	<p><i>Permettre la mise en place des Grenelles. Faciliter les déplacements doux en offrant des moyens techniques aux visiteurs.</i></p>
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p>Desserte par les voies publiques ou privées :</p>	
<p>Accès :</p>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinées à l'habitation.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p>Voirie :</p>	
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p>	



<p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p>Desserte par les réseaux :</p>	
<p><u>Eau potable :</u> Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	
<p><u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> <p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p>
<p><u>Assainissement :</u> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u></p>	
<p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

4/ La zone Ui

La zone Ui est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Saint NECTAIRE le BAS



Un site artisanal (garage) est implanté au niveau du carrefour. Cette activité économique identifiée au POS en zone NB est reclassée au PLU en zone Ui. Le zonage proposé se limite à l'emprise de l'activité, notamment pour limiter les risques éventuels d'inondation lié au Fredet et sa confluence avec la Couze (à proximité).

ENTREE OUEST de SAILLANT

L'identification d'une activité artisanale en entrée de Saillant a nécessité un zonage adapté. Le zonage Ui proposé prend en compte les besoins d'un éventuel développement.

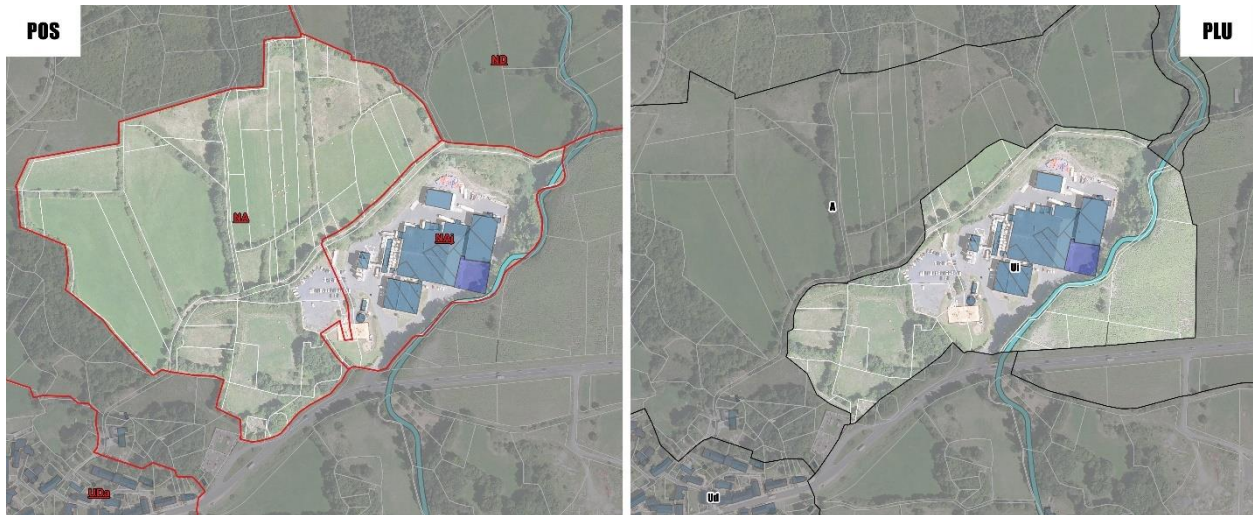


La LAITERIE de SAILLANT

Créée en 1982 à Saillant sur la commune de Saint-Nectaire dans le Puy de Dôme, la fromagerie ne transformait alors que du Saint-Nectaire. La fromagerie s'est développée année après année en produisant de nouveaux fromages et en améliorant ses outils de production pour permettre de fabriquer des fromages AOP et spécialités de qualité tout en respectant les techniques traditionnelles de fabrication. Elle a parallèlement développé un atelier moderne de découpe et de préemballage de ses fromages. L'entreprise emploie près d'une centaine de salariés.

La laiterie de SAILLANT souhaite développer son activité sur et autour de son site actuel.

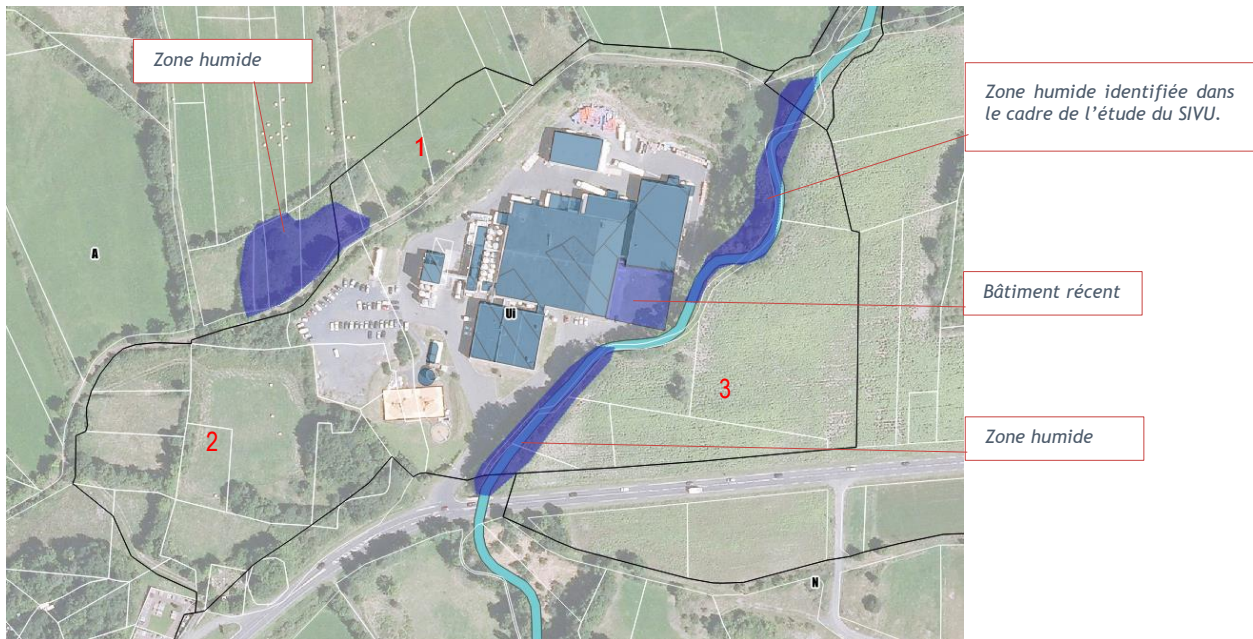
L'extension de la laiterie répond à une volonté de rassembler ses activités sur le site principal de Saint Nectaire (notamment avec la délocalisation de son site de Sayat sur Saillant) et peut induire l'emploi de salariés supplémentaires, lesquels auront besoin de se loger sur la commune. Le projet économique de la Laiterie induit des besoins en logements sur le territoire communal.



Afin de répondre aux besoins, le PLU propose une réorganisation des zones NAj et NA du POS qui apparaissent trop grandes et mal situées vis-à-vis des projets plus définis de la Laiterie.

- 1/ au nord-ouest, la mise en place d'une nouvelle voirie au gabarit plus approprié à l'activité a nécessité une adaptation du zonage ;
- 2/ au sud-ouest, les stationnements actuels sont régularisés et une partie de la zone NA est conservée pour répondre aux besoins de développement.
- 3/ à l'est, de l'autre côté du cours d'eau, la zone est étendue pour répondre aux projets d'extension en cours et à venir de la Laiterie. Le cours d'eau, intermittent, est déjà, partiellement recouvert par une extension récente.

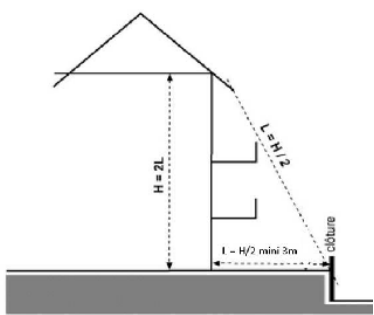
L'extension est prévue de l'autre côté du ruisseau pour des raisons fonctionnelles à l'activité. Les bâtiments prévus abriteront essentiellement du stockage. Les projets de la Laiterie sont en cours et en lien avec les services de la DREAL afin de prendre en compte toutes les problématiques environnementales.





Traduction règlementaire de la zone Ui

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.	
Destinations et sous-destinations :	
Sont interdites :	
<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière. - Commerces et activités de service : cinéma, hébergement hôtelier et touristique. - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. 	
Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :	
<ul style="list-style-type: none"> - Habitation autorisée sous réserve qu'elle soit liée aux destinations autorisées, et d'être intégré ou contigue aux bâtiments. - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics autorisés sous condition d'être liés aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. - Commerces et activités de service autorisés sous condition d'être liés à l'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. 	<p><i>L'objectif est d'interdire la vente des constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, à des personnes qui n'ont pas de lien avec ces activités. Il n'est pas souhaitable de voir s'implanter des vocations d'habitat dans ces zones réservées à l'artisanat et à l'industrie.</i></p>
	<p><i>Donc sont autorisés sans condition :</i></p> <p><i>*Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.</i></p>
Mixité sociale et fonctionnelle :	
Non réglementé.	Les zones Ui n'ont de pas de vocation principale d'habitation. Cet alinéa n'a pas lieu d'être renseigné.
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
Volumétrie et implantation des constructions :	
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :	
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques, pour les constructions à usage de logements et de bureaux. - avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques, pour les autres constructions. 	La règle du POS (NAj) est conservée.
La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :	
*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,	La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.
*Les projets d'extension et de surélévation,	Pour ne pas bloquer certains terrains.
*Les constructions en second rang,	
*Les parcelles dites « en drapeau ».	
*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.

<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p>	
<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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 5 mètres.</p>	
<p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les cas suivants :</p>	
<p>*aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p>*à la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,</p>	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i></p>
<p>*à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p></p>	
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 10 msur une verticale donnée.</p>	<p><i>La règle du POS (NAj) est conservée.</i></p>
<p>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.</p>	
<p>La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i></p>
<p></p>	
<p><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. 	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. 	<p><i>Le PLU ne souhaite pas réglementer les toitures et couvertures afin de laisser plus de liberté aux projets à venir).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de clôtures, les clôtures sur rues et séparatives seront d'une hauteur maximale de 1,80 m et constituées d'une haie végétale. 	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<p></p>	
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 40% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. 	<p><i>Pour des raisons de protection des biens et des hommes. Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono essences sont interdites. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. 	<p><i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale.</i></p>
<p></p>	
<p><u>Stationnement :</u></p>	
<p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p>	

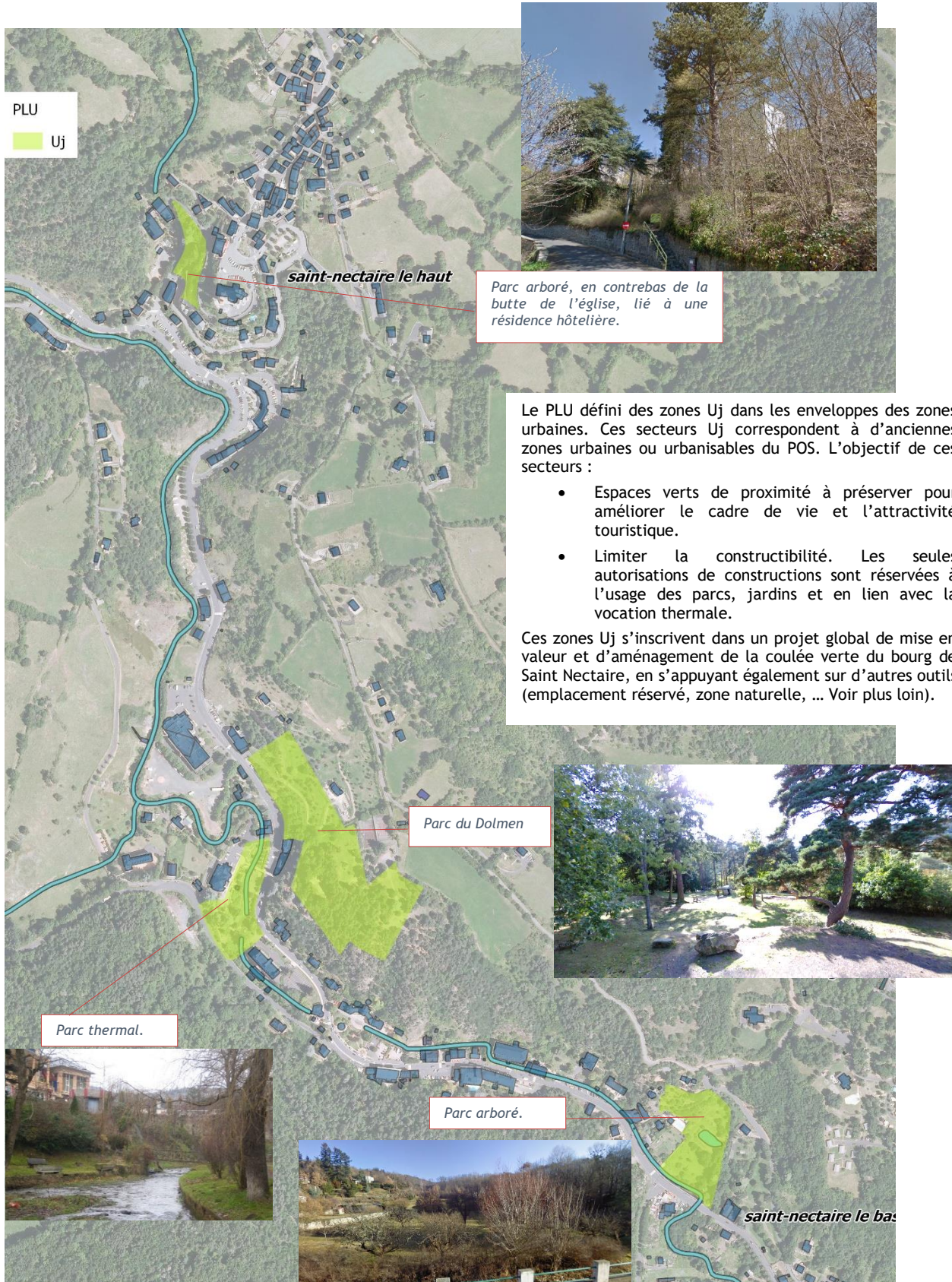


<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :</p>	
<p>*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ou hébergement,</p>	<p><i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i></p>
<p>*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 25 m² de surface de plancher.</p>	<p><i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i></p>
<p><u>Stationnement des cycles :</u> Non réglementé.</p>	
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u></p>	
<p><u>Accès :</u></p>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.</p>	
<p>La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinée à l'habitation.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p><u>Voirie :</u></p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p>	
<p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p>	
<p><u>Eau potable :</u></p>	
<p>Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> <p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p>
<p><u>Assainissement :</u></p>	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u></p>	
<p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

5/ La zone Uj

La zone Uj cible certains espaces paysagers (jardins, parc, parc thermal ...) demeurés vides mais toutefois nécessaires à la compréhension de la structure thermique de Saint Nectaire. L'objectif est la protection et la mise en valeur des éléments naturels et paysagers.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.




Le PLU définit des zones Uj dans les enveloppes des zones urbaines. Ces secteurs Uj correspondent à d'anciennes zones urbaines ou urbanisables du POS. L'objectif de ces secteurs :

- Espaces verts de proximité à préserver pour améliorer le cadre de vie et l'attractivité touristique.
- Limiter la constructibilité. Les seules autorisations de constructions sont réservées à l'usage des parcs, jardins et en lien avec la vocation thermique.

Ces zones Uj s'inscrivent dans un projet global de mise en valeur et d'aménagement de la coulée verte du bourg de Saint Nectaire, en s'appuyant également sur d'autres outils (emplacement réservé, zone naturelle, ... Voir plus loin).

Traduction réglementaire de la zone Uj

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
<u>Destinations et sous-destinations :</u>	
<u>Sont interdites :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole et forestière. - Habitations. - Commerce et activités de service, - Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, 	
<u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous condition d'être des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. 	<i>Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,</i>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions liées à l'exploitation des jardins (cabanes de jardin, abris, tonnelles, serres, ...) et les autres constructions liées à l'activité thermale, sous réserve d'une surface maximale de plancher de 20 m² 	<i>L'objectif est de permettre les petites constructions pour compléter, conforter celles déjà existantes par exemple dans le parc thermal : édicule, folie, fabrique, abri de source,</i>
	
<u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u>	
Non réglementé.	
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	
<u>Volumétrie et implantation des constructions :</u>	
<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u>	<i>Pour laisser plus de liberté en fonction du projet qui pourra viser la meilleure insertion.</i>
Implantation libre.	
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u>	
Implantation libre.	
<u>Hauteur des constructions :</u>	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.	<i>Pour une cohérence avec ce qui existe déjà et pour éviter de dénaturer les sites.</i>
La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. 	<i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. 	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>



<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Les parcs thermaux et de plaisance (liés aux hôtels/résidences) se distinguent notamment par la présence d'essences exotiques. Il est nécessaire de laisser libre la gestion de ces sites.</i></p>
<p><u>Stationnement :</u></p>	
<p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p>	
<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.</p>	<p><i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles.</i> <i>Dans un souci de développement durable, le revêtement utilisé doit permettre d'éviter de trop importantes imperméabilisations du sol ayant un impact sur le ruissellement des eaux ainsi que sur le paysage dans les bourgs.</i></p>
<p><u>Stationnement des cycles :</u></p>	
<p>Non réglementé.</p>	
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u></p>	
<p><u>Accès :</u></p>	
<p>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p><u>Voirie :</u></p>	
<p>La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i> <i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en termes de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p>	
<p><u>Eau potable :</u></p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i> <i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p><u>Assainissement :</u></p>	
<p>Sans objet.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u></p>	
<p>Sans objet.</p>	

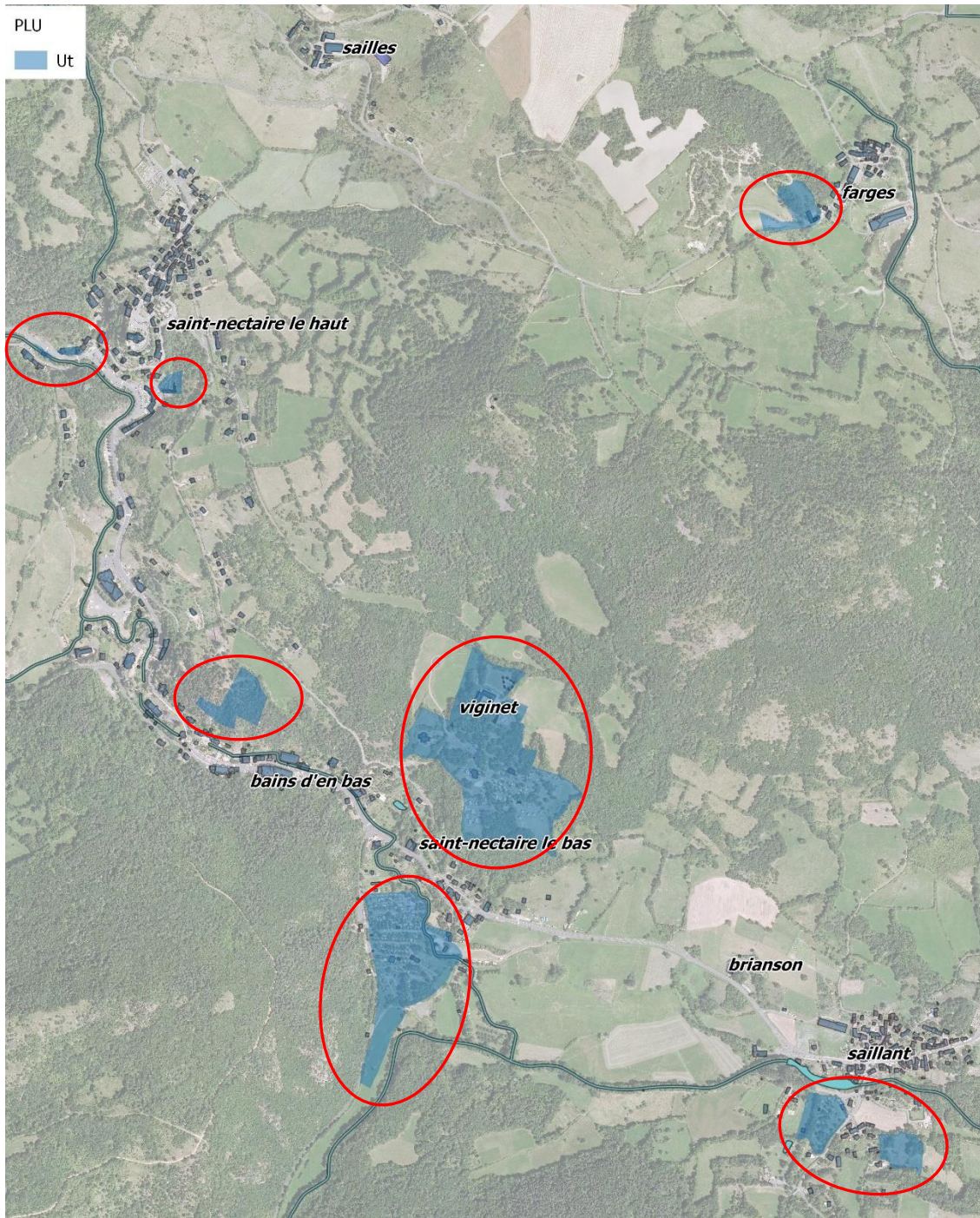
6/ La zone Ut

La zone Ut est une zone essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Le PLU identifie plusieurs sites à vocation touristique dans les secteurs de Saint Nectaire Bourg, Farges et Saillant. Ces sites sont existants et correspondent surtout à un fléchage.



SAILLANT



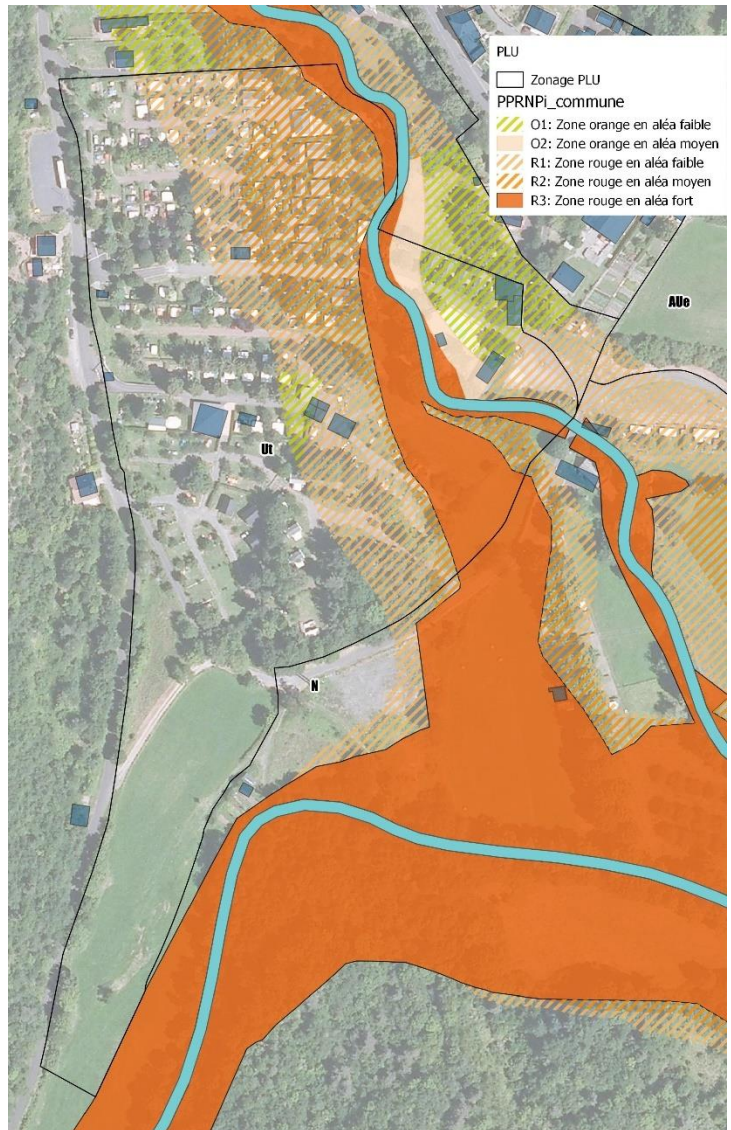
1/ la zone Ut (à l'ouest) cible un site existant (Terrain de camping La Hutte des Dômes). Le zonage Ut se limite à l'emprise de l'activité touristique tout en prenant soin de laisser quelques potentiels de développement. Des projets complémentaires (roulottes) sont en cours sur la bande constructible à gauche.

2/ la zone Ut (à l'est) traduit un projet touristique à venir. Il s'agit de la mise en place d'un Camping - Relais Motos.

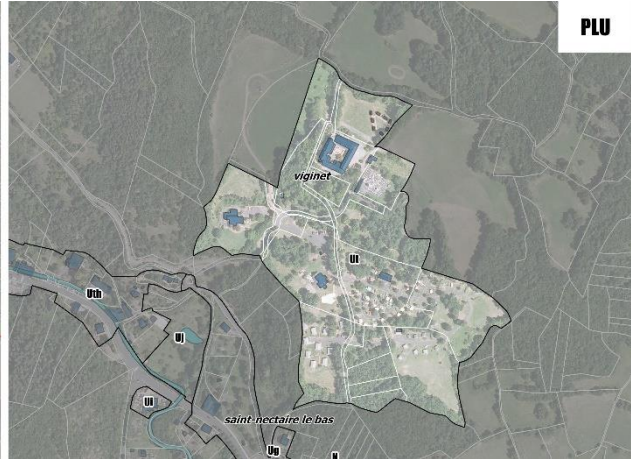
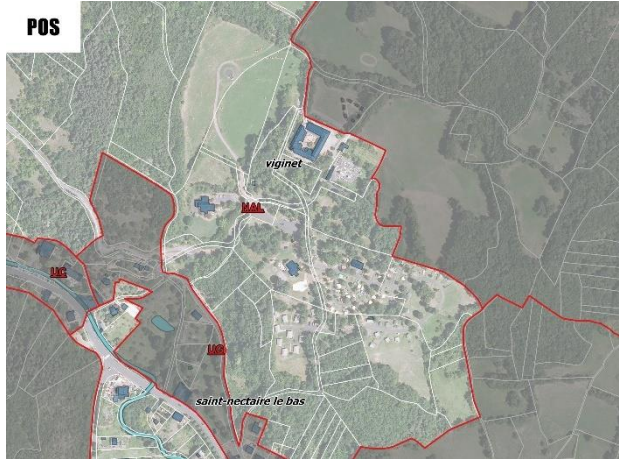
Saint NECTAIRE le BAS :

Le camping La Clé des Champs est un site existant. Ce site était classé en zone NB. Le PLU fait le choix de flécher les activités dans ces zonages. La zone Ut se limite à l'activité de camping tout en prenant soin de permettre le développement de l'activité.

Une partie des campings est soumise au risque inondation. L'agrandissement de la zone Ut, au sud des sites existants, répond à la volonté communale de limiter les risques contre les personnes et les biens. Cet agrandissement est à appréhender comme une réserve foncière à vocation touristique. Elle pourrait permettre la délocalisation d'une partie des campings en zone non inondable.

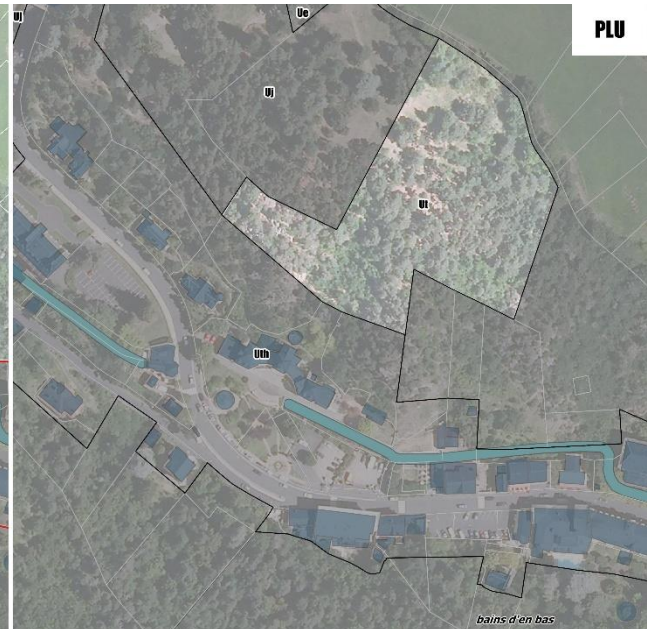
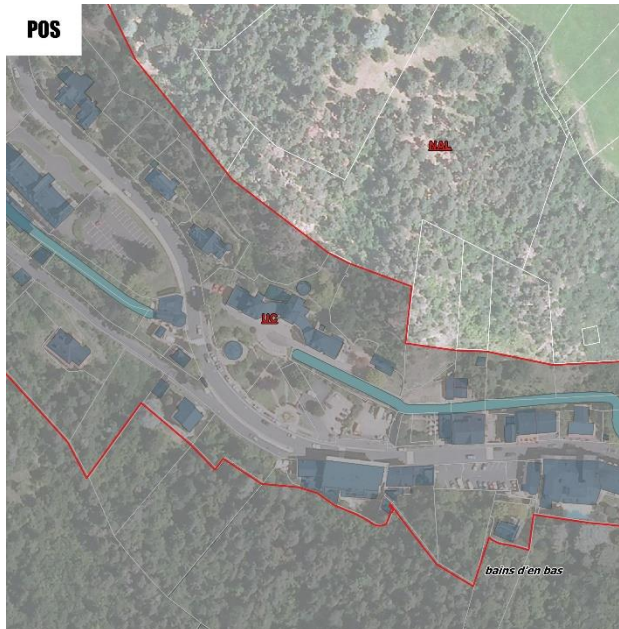


VIGINET



Camping le Vignin est identifié en zone Ut. Le zonage cherche à se limiter à l'activité actuelle.

Saint NECTAIRE le BAS



Au-dessus du quartier thermal se développent de larges espaces de loisirs. En continuité de la zone Uj (occupé par le parc du Dolmen) se situe un parc de loisirs (accrobranches). Ce site était classé en zone NAL au POS. Le PLU le distingue par une zone Ut se limitant à l'emprise de l'activité.

FARGES



La Grange d'Alphonse est un site touristique existant qui offre plusieurs activités toute l'année en lien avec l'exploitation agricole :

- Les Mystères de Farges (grottes) se visitent tous les jours
- La Ferme Bellonte se visite librement tous les jours aux heures d'activités agricoles.
- Vente de fromages aux Mystères de Farges et à la Ferme Bellonte
- L'auberge est ouverte tous les jours midi et soir.

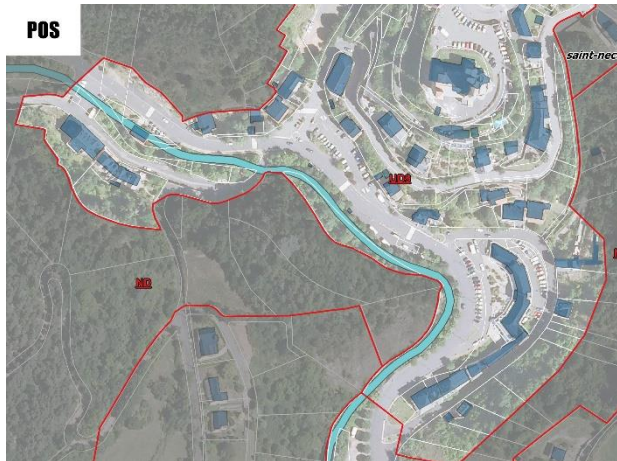
La zone Ut englobe les bâtiments et équipements actuels (stationnements à l'ouest) et propose quelques surfaces au nord pour permettre de répondre aux projets de développement en cours : extension des activités, avec notamment prolongement et mise en valeur du cheminement existant menant aux grottes (situées au nord de la zone Ut dans les espaces boisés).

Voyagez au fil des siècles à travers quatre grottes, d'anciennes habitations troglodytiques, creusées il y a plus de 1000 ans.

Grâce à un inoubliable spectacle de sons et de lumières, revivez l'histoire mystérieuse du site au Temps des guerriers. Partagez le Secret de l'abbé Dubois pendant la Révolution française grâce à la lanterne magique. Émerveillez-vous en découvrant le Trésor de Vignet, un diaporama de photographies en stéréoscopie (en relief) du début du XXe siècle.



Saint Nectaire le HAUT



1/ Ut (à l'ouest) : La Maison du Saint Nectaire.

Le zonage de s'est calé au parcellaire restreint, entre la voie et la rivière, sachant que la construction s'implante au-dessus du ruisseau.



2/ Ut : Les Grottes de Cornadore.

Le zonage s'est calé sur le parcellaire et l'emprise de l'activité.



3/ Ut (quartier de l'ancienne poste) : Etablissement de pétrification. Le zonage s'est calé sur le parcellaire et l'emprise de l'activité.



Traduction règlementaire de la zone Ut

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

Destinations et sous-destinations :

Sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

- Habitation autorisée sous réserve qu'elle soit liée aux destinations autorisées.
- Commerce et activité de service autorisés sous condition d'être liés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à l'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous condition d'être :

Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues

<p>*des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. *des équipements sportifs.</p>	<p><i>spécialement pour le fonctionnement des réseaux ou de services urbains,</i></p>
<p>Mixité sociale et fonctionnelle : Non réglementé.</p>	
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Volumétrie et implantation des constructions :</u></p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p>	
<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie et les emprises publiques. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies, le recul minimum de 10 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 5 m.</p>	<p><i>La règle du POS est conservée (NB, NAL).</i></p>
<p>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p>	
<p>Implantation libre.</p>	<p><i>Pour une meilleure insertion des projets dans leur environnement.</i></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.</p>	<p><i>La règle du POS (NB, NAL) est conservée (3 niveaux) et doit pouvoir satisfaire aux besoins à venir.</i></p>
<p>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.</p>	<p><i>Pour ne pas bloquer des cas particuliers.</i></p>
<p>La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i></p>
<p><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. 	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. 	<p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées : *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m). 	<p><i>L'objectif est de viser des clôtures perméables, ne créant pas d'embacles excessives vis-à-vis du risque inondation qui concerne certains sites Ut.</i></p>
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 40% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono essences sont interdites. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. 	
<p><u>Stationnement :</u></p>	
<p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p>	

<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p><u>Stationnement des cycles :</u></p>	
<p>Un ou plusieurs espaces doivent être aménagés pour le stationnement des deux roues. Chaque emplacement doit représenter une surface minimale de 0,75 m².</p>	<p><i>La mesure reste souple et vise à améliorer les conditions d'accueil des touristes.</i></p>
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u></p>	
<p><u>Accès :</u></p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p><u>Voirie :</u></p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p>	
<p><u>Eau potable :</u></p>	
<p>Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</p>	<p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p>
<p><u>Assainissement :</u></p>	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u></p>	
<p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

7/ La zone Uth



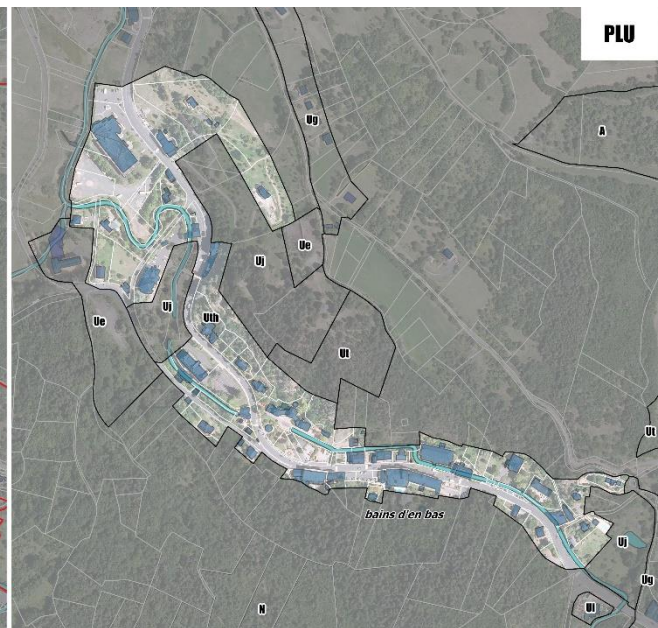
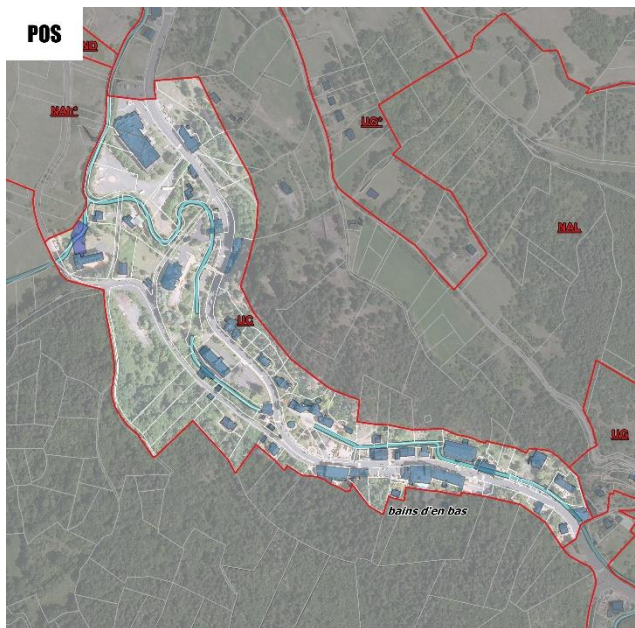
La zone Uth concerne Saint Nectaire le Bas, et correspond à une zone essentiellement destinée à la vocation thermique dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, commerces, etc.).

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

La zone Uth cible l'espace intermédiaire entre saint Nectaire le Haut et le Bas qui correspond au quartier historique, patrimonial et urbain de la ville thermale. Ce secteur est ponctué, encadré de ressources naturelles liées au thermalisme (sources, marais salé, parcs, ...).



La zone Uth du PLU correspond à la zone NC du POS. Le PLU apporte quelques modifications à la marge (actualisation ; vocations).



Traduction réglementaire de la zone Uth

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

Destinations et sous-destinations :

Sont interdites :

- Exploitation agricole et forestière.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie.

Ainsi, sont autorisés sans condition :

*Habitat

*commerce et activité de service

	<p><i>*Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p> <p><i>*autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : entrepôt, bureau, centre de congrès ou d'exposition.</i></p>
<p><u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u></p> <p>Non réglementé.</p>	
<p><u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u></p> <p>Non réglementé.</p>	
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Volumétrie et implantation des constructions :</u></p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p>	
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer, soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées, - ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer. 	<p><i>Afin de conforter et préserver les fronts de rues tout en permettant différentes options d'implantations.</i></p> <p><i>L'important étant d'assurer la continuité du domaine bâti le long de l'alignement.</i></p>
<p>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :</p>	
<p>*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p>	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.</i></p>
<p>*Les projets d'extension et de surélévation,</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles. Afin de conforter et préserver les fronts de rues.</i></p>
<p>*Les constructions en second rang,</p>	<p><i>Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre construction.</i></p>
<p>*Les parcelles dites « en drapeau ».</p>	
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p>	
<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.</p>	<p><i>La règle du POS actuel est conservé (UG, NB).</i></p>
	<p>The diagram shows a cross-section of a building with height H. The ground level on the left is higher than on the right, with a difference of 2L. A dashed line represents the slope of the ground, labeled L = H/2. The horizontal distance from the building's edge to the property boundary is labeled L. A note indicates L - H/2 mini 3m. The boundary is labeled 'clôture'.</p>
<p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les cas suivants :</p>	
<p>*aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p>*à la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,</p>	
<p>*à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 m 	<p><i>L'objectif est de conserver une cohérence urbaine.</i></p> <p><i>La règle du POS est conservée (UC).</i></p>



<ul style="list-style-type: none"> - 3 m pour les annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...). 	
Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.	<i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i>
La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p> <p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. - La suppression des éléments décoratifs originels en façades (moultures, corniches, bandeaux...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation. - Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45° et 55°. - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée. - Les dispositions relatives aux toitures et aux couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas : <ul style="list-style-type: none"> * Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. * Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé. * aux annexes de l'habitation. * aux constructions liés au thermalisme touristique. 	<p><i>La règle du POS est conservée : UG.</i></p> <p><i>Pour une cohérence urbaine.</i></p> <p><i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i></p> <p><i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre. Et répondre aux besoins d'habiter, pousser la densité (avec de petites annexes et extensions).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. - Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. 	<p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p> <p><i>Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne dépasseront pas une hauteur maximale d'1,80 m et seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage. *Soit d'un mur plein. *Soit d'un muret surmonté d'une grille d'aspect bois ou métal. - La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant. 	<p><i>Pour une préservation des éléments du patrimoine et la qualité des sites urbains.</i></p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :	
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. - Les haies mono essences sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. 	
Stationnement :	
Stationnement des véhicules motorisés :	
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :	
*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ou hébergement,	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m ² de surface de plancher.	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
Stationnement des cycles :	



Non réglementé.	
Equipements et réseaux	
<u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u>	
<u>Accès :</u>	
<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil.</p> <p>La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions. Elle est limitée à 5 m pour les constructions destinées à l'habitation.</p> <p>Les accès, y compris les portes de garages situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p> <p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<u>Voirie :</u>	
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p> <p>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p> <p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<u>Desserte par les réseaux :</u>	
<u>Eau potable :</u>	
<p>Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<u>Eaux pluviales :</u>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> <p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p> <p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<u>Assainissement :</u>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u>	
<p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

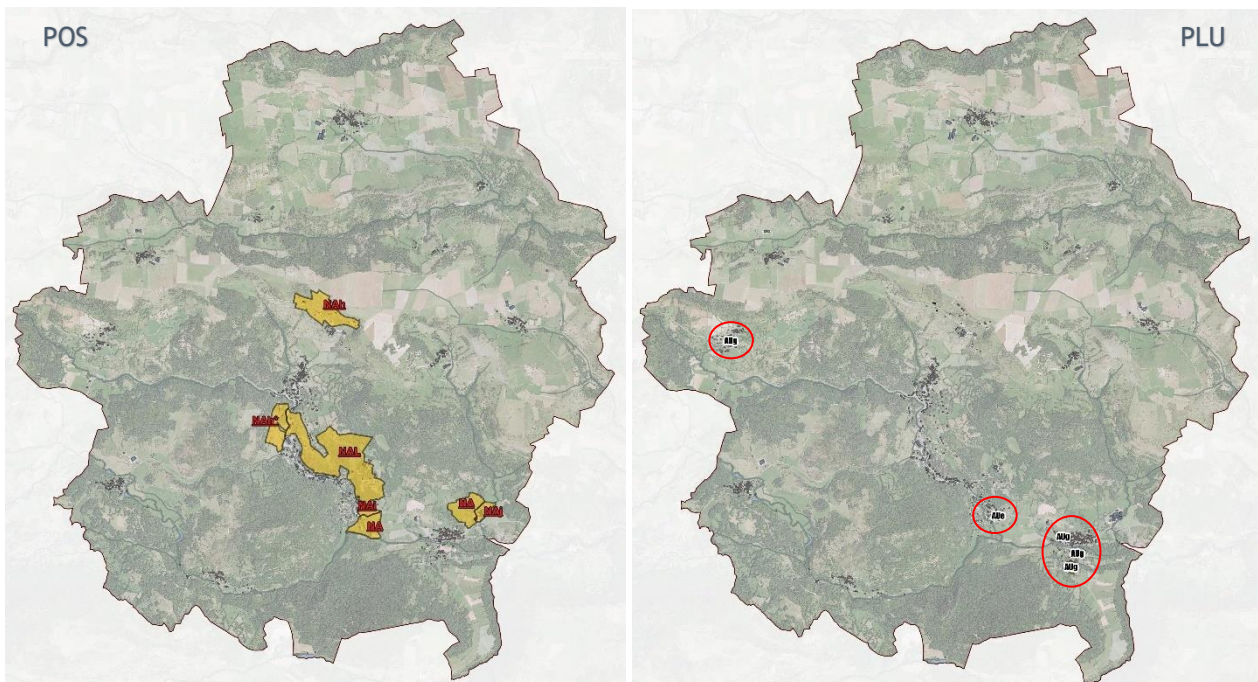
LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

Les zones d'urbanisation future peuvent concerner toutes les vocations (habitat, économique).

Le POS actuel définissait 5 types de zones d'urbanisation future à moyen terme / long terme à vocation d'habitat, d'activités touristiques, artisanales et industrielles.

Le PLU conserve le principe de réserves foncières :

- Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU propose plusieurs zones AUg à vocation d'habitat sur 2 secteurs (Saillant et Boissières).
La zone AUg doit contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires.
- Pour répondre aux besoins du développement touristique et à l'amélioration du cadre de vie des habitants, une zone AUe est proposée en entrée sud du Saint Nectaire le Bas. Elle doit contribuer à renforcer les équipements nécessaires pour répondre à la vocation touristique.



POS actuel		Futur PLU		
ZONE D'URBANISATION FUTURE	NA	Zone non équipée, envisagée à moyen ou long terme.	AUg	Vocation principale d'habitat.
	NAh*	Urbanisation à moyen ou long terme, à vocation d'habitat.		
	NAi	Vocation d'activités artisanales, industrielles.	AUe	Vocation d'équipements ou de constructions publiques ou privées d'intérêt collectif liés aux activités administratives, socio médicales et de services.
	NAj	vocation d'activités de toute nature, notamment susceptible d'engendrer nuisances ou pollutions.		
	NAL	Zone naturelle à vocation touristique.		

La zone AUg

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit des zones d'urbanisation future, dans l'enveloppe urbaine et en continuité avec le réseau bâti existant. La mise en place de ces zones résulte des analyses foncières. L'objectif étant de conforter le pôle centre et de ralentir la consommation des espaces. Ces zones doivent contribuer à conforter les capacités d'accueil de la commune afin de répondre à la diversité des demandes en logements.

La zone **AUg** est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

Objectifs des zones AUg :

- ✓ Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- ✓ Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- ✓ Créer une offre diversifiée en logements.
- ✓ Trouver un équilibre entre la vocation d'habitat et la vocation agricole environnante.

La création de lotissements, l'urbanisation de secteurs plus importants, la requalification d'un quartier vont modifier, parfois bouleverser, la physionomie du territoire communal, générant un fort impact sur le cadre de vie de la population, les activités, les modes de déplacement ou le paysage de la commune. En amont de ces opérations, les collectivités territoriales qui veulent maîtriser l'évolution et le devenir de leur territoire doivent recourir aux orientations d'aménagement (obligation depuis la Loi Grenelle 2) des zones AUg.

Celles-ci sont élaborées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles permettent de spatialiser et de rendre opérationnelles les intentions affichées par la collectivité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité (et non de conformité : ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions).

Les zones AUg sont définies sur 2 secteurs : SAILLANT et BOISSIERES. Ces choix répondent à la volonté du PADD de conforter les villages principaux, les plus attractifs.

- Le village de Saillant s'inscrit dans la vallée de la Couze Chambon. Le village, traversé par la RD996, présente un urbanisme dense et assez homogène. Une seconde entité urbaine, ancienne, s'est développée de l'autre côté de la rivière La Couze Chambon. Outre le petit noyau ancien, cette partie du village a développé une vocation touristique (plusieurs structures d'hébergements existent). L'enveloppe urbaine actuelle des 2 parties du village est saturée, et Saillant reste un des secteurs attractif et très demandé de la part des nouveaux habitants. Les 3 zones AUg définies sur ce village sont créées sur des zones NB et NC du POS.



- Le village de BOISSIERES se compose à l'origine de 2 petits noyaux anciens (constitués d'ensembles agricoles), et a connu ces dernières décennies un développement résidentiel certain (sur la partie Ouest du village). L'ambition de la Commune est de réunir ces 3 entités urbaines. La mise en place d'une zone d'urbanisation future vise à redonner une forme urbaine au village : Densifier le centre du village, plutôt que de poursuivre l'étalement urbain le long de la voie. La zone AUg est créée sur une zone NB du POS.



Les zones AUg sont exemptes du risque inondation. Néanmoins, dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement. La zone AUg de BOISSIERES et la zone AUg en entrée sud de SAILLANT sont concernées par le risque Argiles (aléa fort).

Boissières

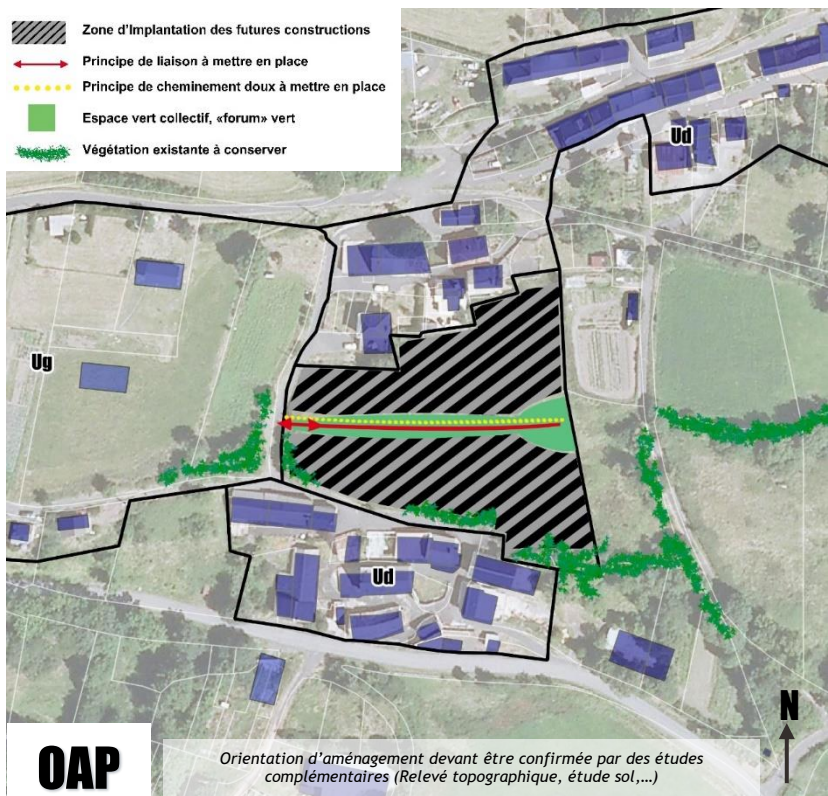


• Prescriptions :

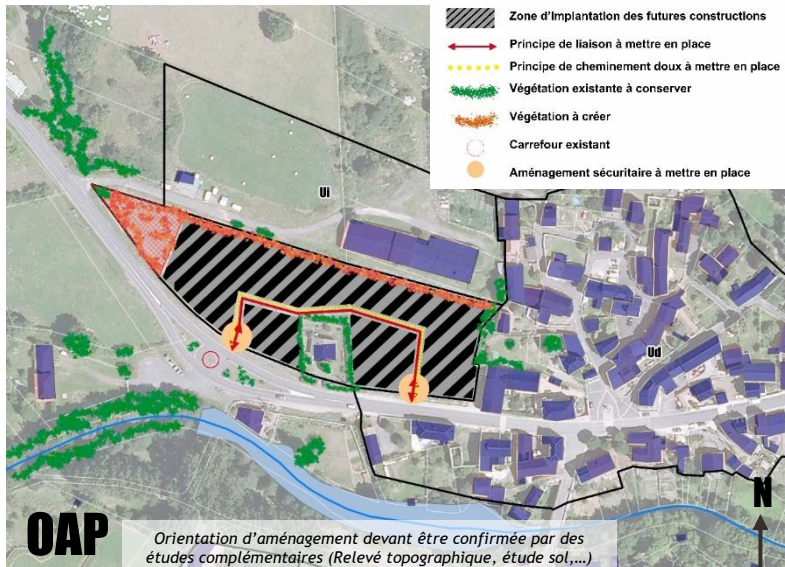
La densité recherchée sera au minimum de **4 logements individuels** (sur la base de 1000 m² par logement).

Un des enjeux majeurs sur le site est de travailler avec la topographie du site : les constructions doivent rechercher le plus possible à s'intégrer dans la pente. (voir proposition de principe dans le dossier OAP).

Un **espace public paysager** viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules.



Entrée ouest de Saillant



Le futur quartier constituera désormais la nouvelle entrée du village. Une mise en valeur qualitative de ce secteur est nécessaire. A ce titre, une zone non aedificandi est proposée au zonage du PLU d'une superficie de 850 m². Un aménagement paysager sera prévu sur ce secteur permettant de marquer la nouvelle entrée du village.

Une densité de 6 logements individuels au minimum sera recherchée (sur la base de 1000 m² par logement).

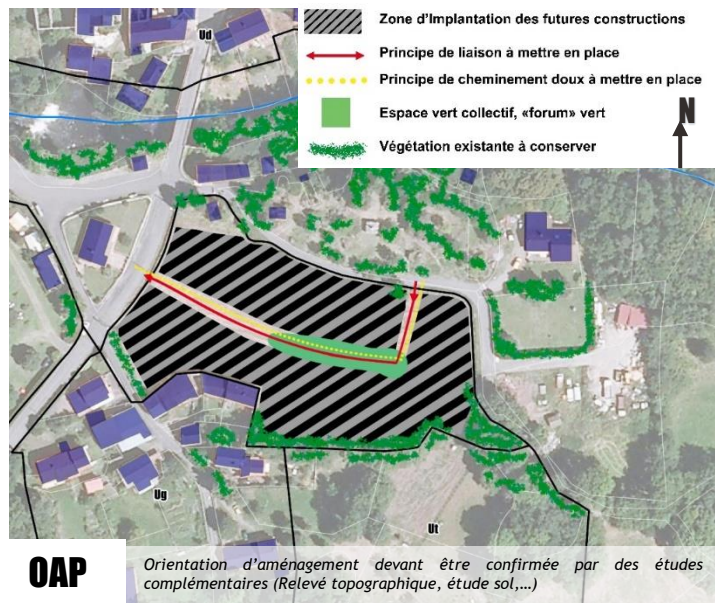
Chemin de Fontalianas / RD622 à Saillant

Une zone d'urbanisation future est proposée entre la Couze Chambon et le noyau ancien de la partie sud de Saillant. Elle se trouve en continuité directe avec la zone urbaine actuelle.

Un des enjeux majeurs de ce site est la constitution d'une nouvelle « vitrine » en tant qu'entrée nord de cette partie du village.

Une densité de **6-7 logements individuels** au minimum sera recherchée (sur la base de 1000 m² par logement).

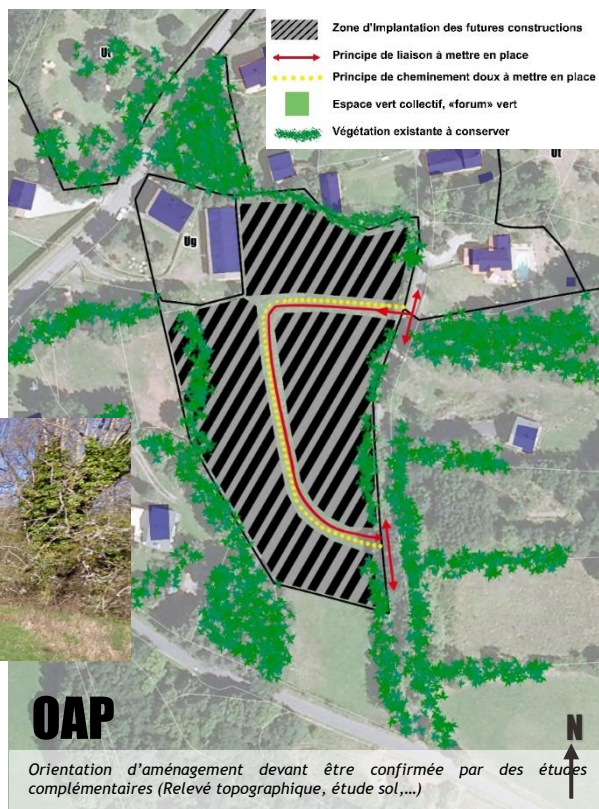
Un **espace public paysager** viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules.



Entrée sud, à proximité de la RD622

Une zone d'urbanisation future est proposée au Sud du village de Saillant. Elle s'inscrit en continuité directe avec l'enveloppe urbaine actuelle et de par sa situation constitue la nouvelle entrée du village.

La densité recherchée sera au minimum de **6 logements individuels** (sur la base de 1000 m² par logement).



Principes réglementaires des zones AUg

Le règlement n'a pas été défini, en application de l'article R151-8° du CU : il est nécessaire de se reporter à la pièce OAP. Néanmoins, les points suivants rappellent les préconisations générales et particulières issues de la pièce OAP.

Sont autorisés :

- les habitations.
- les constructions relevant des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont également autorisées.

Les densités recherchées sur les zones AUg se basent sur des logements individuels, mais la réalisation de logements groupés, semi groupés, collectifs ... peut être envisagée, permettant ainsi de densifier les sites. Cette estimation prend en compte une rétention de 20% nécessaire à l'aménagement des espaces publics (voie, cheminement, « forum » vert, bassin d'orage).

Qualité architecturale, urbaine, paysagère et volumétrie des constructions :

- La hauteur des constructions est portée à **6 m à l'égout** de la toiture ou à l'acrotère de la toiture terrasse, afin d'être conforme avec les hauteurs des constructions environnantes (les zones Ud et Ug). La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer
 - dans une marge de recul allant de 0 à 5 m pour la zone AUg de Boissières, la zone AUg Chemin de Fontalianas à Saillant,
 - à 5 m minimum pour les zones AUg de l'entrée Ouest de Saillant, et de l'entrée Sud de Saillant.
- Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou avec une marge de recul de 3m.
- Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au nord du lot et ouverte sur le jardin au sud pour un ensoleillement optimal. Le plan de composition urbaine devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi de matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.
- Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45° et 55°.
- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :
 - Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé.
 - Aux annexes de l'habitation.
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.

- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.
- Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers. Il peut être aussi envisagé éventuellement un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres, d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie, ne dépassant pas une hauteur d'1.80m), voire n'envisager aucune clôture en bordure de la voie publique.

Caractéristiques paysagères :

- AUg Boissières : Un **espace public paysager** viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules. Son aménagement paysager, peu minéral, en rapport avec l'ambiance du secteur, permettra de conforter les continuités paysagères à l'échelle du village.
- AUg Entrée Ouest de Saillant : Le futur quartier constituera désormais la nouvelle entrée du village. Une mise en valeur qualitative de ce secteur est nécessaire. A ce titre, une zone non aedificandi est proposée au zonage du PLU d'une superficie de 850 m². Un aménagement paysager sera prévu sur ce secteur permettant de marquer la nouvelle entrée du village.
- Aug Chemin de Fontalianas : Un **espace public paysager type « forum vert »** viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules. Son aménagement paysager, peu minéral, en rapport avec l'ambiance du secteur, permettra de conforter les continuités paysagères à l'échelle du village.

Besoins en stationnement et dessertes routière et piétonne :

- Desserte routière :

- L'accès à la zone AUg de Boissières se fait depuis le chemin de Boissières situé à l'Ouest de la zone.
- L'accès à la zone AUg Entrée Ouest de Saillant se fait depuis la RD996. Deux entrées sont possibles, notamment depuis le carrefour déjà aménagé. Les accès nécessiteront des aménagements sécuritaires.
- L'entrée à la zone AUg se fait depuis le chemin le chemin de Fontalianas. Le panneau « sens interdit sauf riverains » sera probablement à supprimer. Une voie traverse la zone AUg. La sortie se fait sur la route de Saint Diéry (RD622).
- L'accès à la zone AUg au Sud de Saillant se fait depuis la rue de la Ville (RD622) qui longe la zone en partie Est.

- Desserte interne :

- La voirie interne des zones AUg de Boissières et Entrée Ouest de Saillant, présentera un **double sens** de circulation mais avec une **largeur réduite** à son strict minimum (4 m) afin d'accroître la sécurité en évitant une vitesse accrue des véhicules.
- La voirie interne des zones AUg Chemin de Fontalianas et de l'entrée sud de Saillant, présentera un sens unique de circulation et une largeur réduite à son strict minimum (3 m) afin d'accroître la sécurité en évitant une vitesse accrue des véhicules.

Cette voie pourra être mixte, **partagée**, permettant la circulation des cycles, sans obligation de marquage au sol. Au regard de la situation (desserte de quartier), le flux de véhicule sera raisonnable (uniquement pour les résidents). Le croisement ponctuel de véhicules et cycles n'induit pas d'aménagements particuliers. Leur cohabitation sur la même voie est possible.

La voie sera doublée d'un **cheminement doux** aménagé en contre-allée végétalisée (2 m) qui là encore, permettra d'assurer la sécurité des promeneurs.

Stationnement des véhicules

- L'ensemble de l'opération devra prévoir une capacité de stationnement suffisante, correspondant à un minimum de 2 places par logement en dehors des espaces communs et voirie interne.
- Des stationnements répondant aux besoins en termes de stationnement visiteur seront prévus sur les espaces communs. Leur traitement privilégiera les matériaux perméables (herbe, gravillons...)

Desserte en transports en commun

Non réglementé.

(la commune ne dispose ni de gare, ni d'un arrêt Transdôme. Un service public de transport PMR est organisé par la mairie en direction de Champeix -voir Diagnostic).

La zone AUe

La zone AUe est une zone destinée à l'implantation d'équipements et de constructions, publics ou privés d'intérêt général. Elle est destinée à devenir une zone Ue. Elle sera soumise à une modification du Plan Local d'Urbanisme pour son ouverture.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

Cette zone à vocation d'équipements futurs est réalisée sur une zone d'urbanisation future du POS à vocation d'activités.

Ce site en entrée de Saint Nectaire le Bas répond à un projet fort de la commune qui vise à terme un aménagement global du bourg pour créer une connexion entre les bourgs Haut et Bas. D'une manière générale, le projet vise à mettre en place des continuités tant environnementales/paysagères qu'en terme de mobilité.

La zone AUe située en entrée de ville basse pourrait recevoir divers équipements d'intérêt général pour accueillir les touristes. En premier lieu, des stationnements permettront de désenclaver le bourg bas où la problématique des stationnements est évidente. La zone AUe répond aux zones Ue définies en entrée nord de Saint Nectaire le Haut dont le but est de répondre également à la problématique des stationnements.

Au regard de contraintes de déplacements que connaissent les touristes (fort dénivelé entre le bourg haut et le bourg bas ; distance entre les différentes parties du bourg), un des projets communaux est de mettre en place un moyen de déplacement collectif (type petit train) permettant de relier Saint Nectaire le Bas à Saint Nectaire le Haut et faciliter l'accessibilité généralisée de l'ensemble du bourg. La zone AUe apparaît comme un lieu stratégique pour installer ce projet. Des études sont en cours entre la Commune de Saint Nectaire et le Conseil Départemental du Puy de Dôme.



LES ZONES AGRICOLES

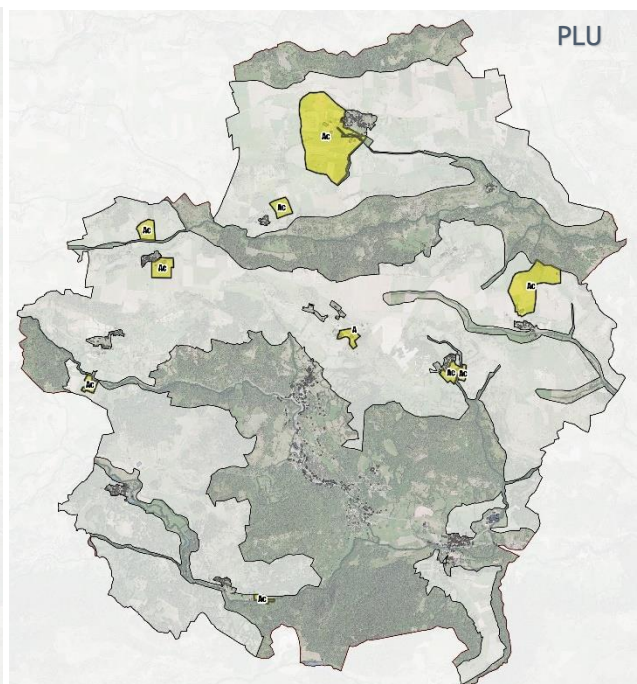
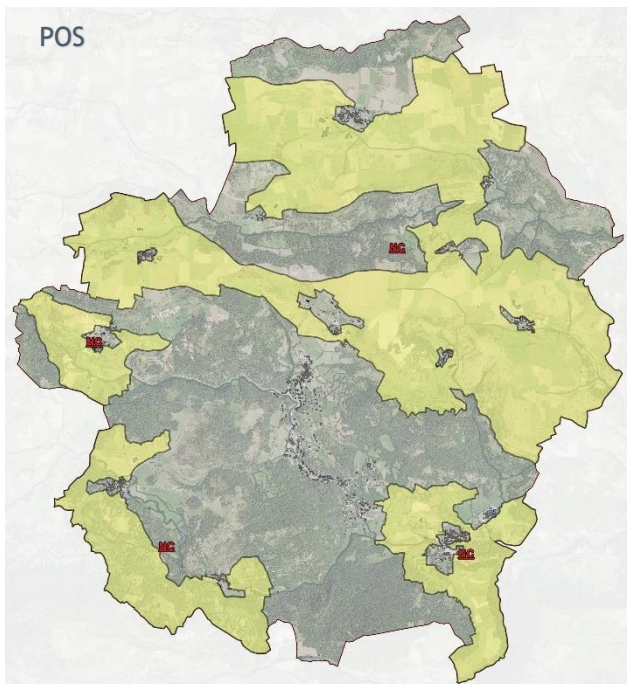
« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Le POS identifiait un seul type de zone agricole (NC) réservée aux besoins des exploitations.

Le PLU propose une redéfinition des zones agricoles afin de prendre en compte notamment les enjeux paysagers et écologiques. Les modifications générales apportées par le PLU sont les suivantes :

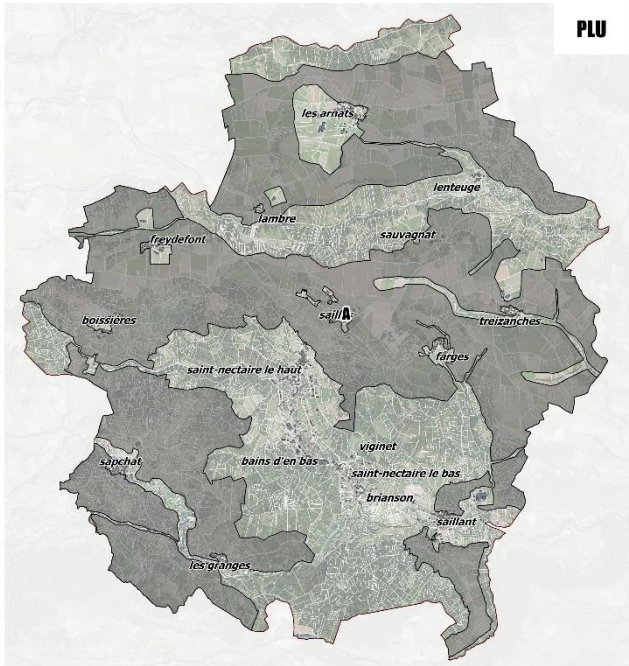
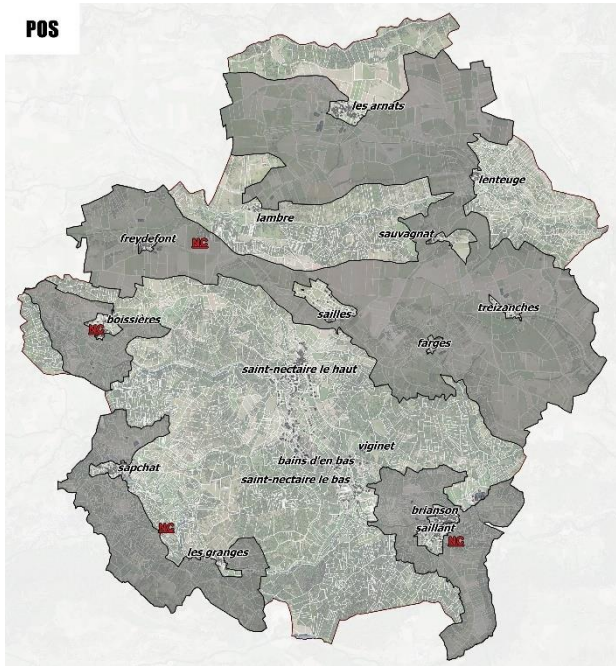
- Le principe de zones agricoles entièrement constructibles est abandonné. Le PLU propose des zones Ac réservées aux exploitations (correspondant ainsi aux zones NC du POS) ; et des zones A où la constructibilité est très limitée (car l'objectif est la préservation des terres agricoles et des paysages). La zone A vise à limiter le mitage de nouvelles constructions.
- Les zonages agricoles découlent de plusieurs réunions regroupant les agriculteurs de la commune, la mairie et la Chambre Départementale de l'Agriculture.

Les zonages Ac sont par conséquent réduits au bénéfice des zones A. Cependant, d'une manière globale, les zones A et Ac couvrent plus d'espaces que le POS.



POS actuel		Futur PLU	
ZONES AGRICOLES	<p>NC Les seules utilisations du sol autorisées correspondent à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'habitation ou d'exploitation nécessaires aux agriculteurs et aux activités annexes à usage touristique lorsqu'elles sont strictement liées aux exploitations agricoles.</p>	ZONES AGRICOLES	<p>A à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Ac secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.</p> <p>L'indice « * » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.</p>

1/ La zone A



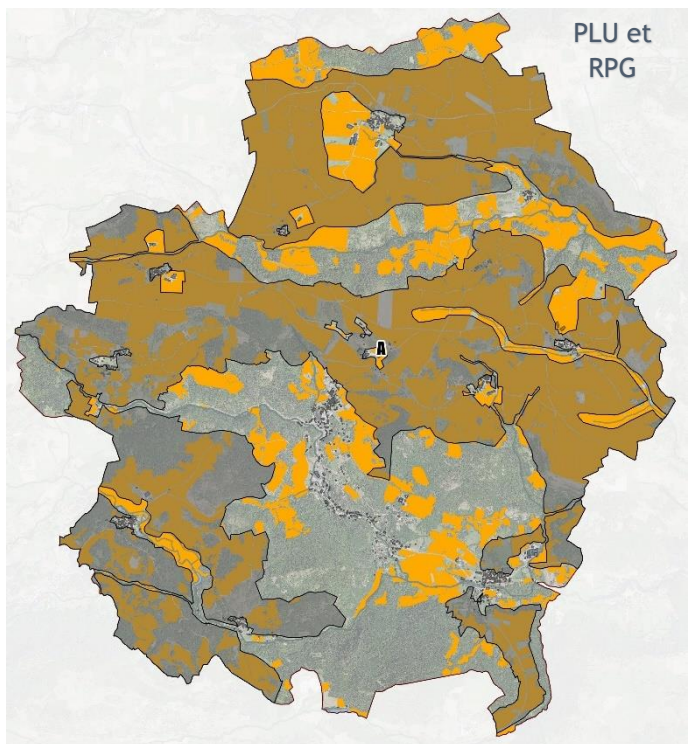
ZONAGE
REGLEMENT

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La définition des zonages A du PLU résulte d'un croisement de plusieurs éléments : le POS, le RPG indiquant les parcelles déclarées à la PAC, la photo aérienne, les enjeux paysagers et environnementaux identifiés dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, ...

Les constructions existantes isolées dans les espaces agricoles sont prises en compte :

- Les bâtiments agricoles existants ont le droit de s'étendre. Par contre, afin de limiter le mitage des espaces, les nouvelles constructions sont interdites.
- Il en est de même pour les constructions d'habitation existantes.
- Afin d'enrichir les types de logements, d'éviter la ruine de bâtiments vacants ou abandonnés, certains bâtiments existants sont identifiés au plan de zonage par une étoile « ★ » et sont autorisés à changer de destination. Ce principe participe également à réduire la consommation des espaces (ce recyclage correspond à autant de constructions neuves évitées).



Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
<u>Destinations et sous-destinations :</u>	
<u>Sont interdites :</u>	

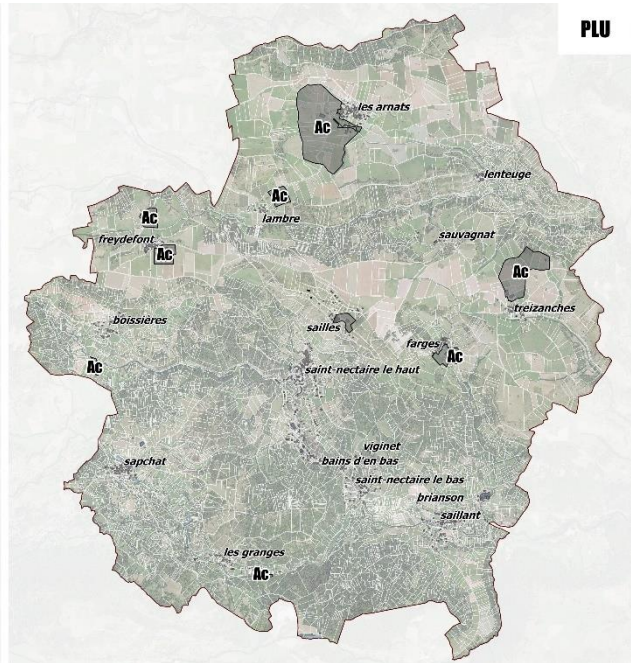
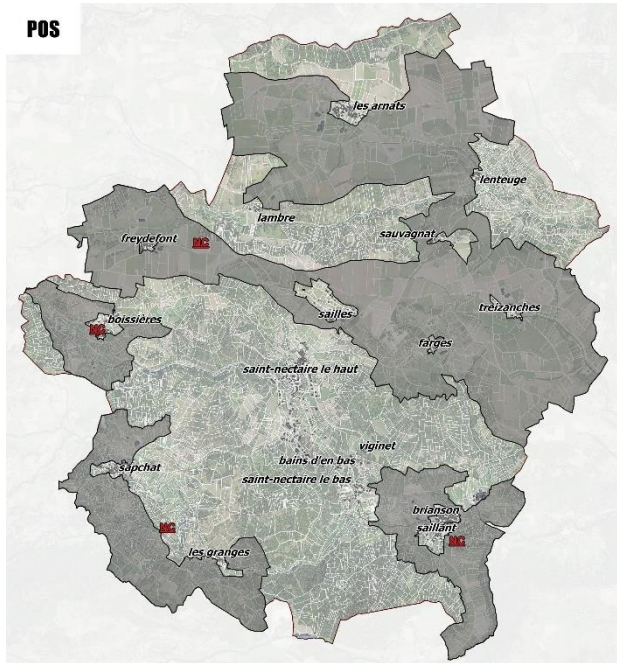


<ul style="list-style-type: none"> - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Commerce et activités de service. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. 	
<p><u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières sont interdites à l'exception des extensions des constructions agricoles et forestières existantes. 	<p><i>Il est nécessaire de laisser vivre les bâtiments agricoles existants pour éviter des désaffectations puis de possibles ruines. Cependant, la volonté est bien de ne pas construire de nouveaux bâtiments agricoles dans les zones A afin de préserver les espaces agraires. C'est pourquoi, ces bâtiments agricoles existants n'ont pas été classés en zone Ac.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'habitation sont interdites à l'exception: <ul style="list-style-type: none"> o De l'extension des habitations existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m², *que cette extension de ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. o De la construction d'annexes pour les habitations existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> *que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe, *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. 	<p><i>Pour une conformité avec les lois Alur et Macron.</i></p> <p><i>Les espaces agricoles sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics autorisés sous conditions : 	
<ul style="list-style-type: none"> *d'être liés aux locaux techniques des administrations publiques et assimilés. 	
<ul style="list-style-type: none"> *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ★, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. 	<p><i>L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles. 	
<p><u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u></p>	
<p>Non réglementé.</p>	
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Volumétrie et implantation des constructions :</u></p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p>	<p><i>Laisser plus de liberté au projet pour trouver la meilleure insertion possible vis-à-vis des paysages environnants.</i></p>
<p>Implantation libre.</p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p>	
<p>Implantation libre.</p>	
<p><u>Emprise au sol :</u></p>	
<p>L'emprise au sol est limitée à 20%.</p>	

<u>Hauteur des constructions :</u>	
La hauteur d'une construction est mesurée sur une verticale donnée, à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.	
Les extensions sont autorisées pour une hauteur équivalente à l'existant sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.	<i>Ce principe permet de tendre vers une meilleure insertion en évitant les décrochements de volumes.</i>
La hauteur des annexes autorisées pour les habitations existantes ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.	
La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	
<u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u>	
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.	<i>Pour une meilleure insertion possible dans son environnement immédiat.</i>
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.	<i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i>
- Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45 et 55°.	<i>Ces principes permettent de respecter les caractéristiques architecturales du secteur tout en proposant de nouvelles possibilités (toiture terrasse, toiture terrasse végétalisée ou retant les eaux pluviales, toiture végétalisée en pente, ...).</i>
- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.	
- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :	
* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.	<i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i>
* Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé, sans toutefois dépasser une pente de 50%.	<i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre, le translucide.</i>
*Aux annexes de l'habitation.	<i>Des pentes trop fortes sur de petites superficies peuvent apparaître incongrues et mal s'insérer dans le paysage environnant.</i>
- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.	<i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>
- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour préserver les éléments architecturaux présents sur les édifices anciens. Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité des sites.</i>
- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.	<i>Ces principes visent une meilleure insertion dans le paysage environnant. L'absence de murs pleins favorise le déplacement de la petite faune et réduit la fragmentation du territoire.</i>
<u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u>	
- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.	
- Les haies mono essences sont interdites.	
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.	
- Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des espaces boisés classés et de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	<i>L'article L151-23 identifie et protège les ripisylves encadrant les cours d'eau.</i>
<u>Stationnement :</u>	
<u>Stationnement des véhicules motorisés :</u>	
Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	
<u>Stationnement des cycles :</u>	
Non réglementé.	
III. Equipements et réseaux	

Desserte par les voies publiques ou privées :	
Accès :	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p> <p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p> <p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.	
Voirie :	
Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.	
Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.	
L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.	
Desserte par les réseaux :	
Eau potable :	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p> <p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p> <p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.	
Eaux pluviales :	
Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.	
Assainissement :	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe.	
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :	
Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

2/ La zone Ac

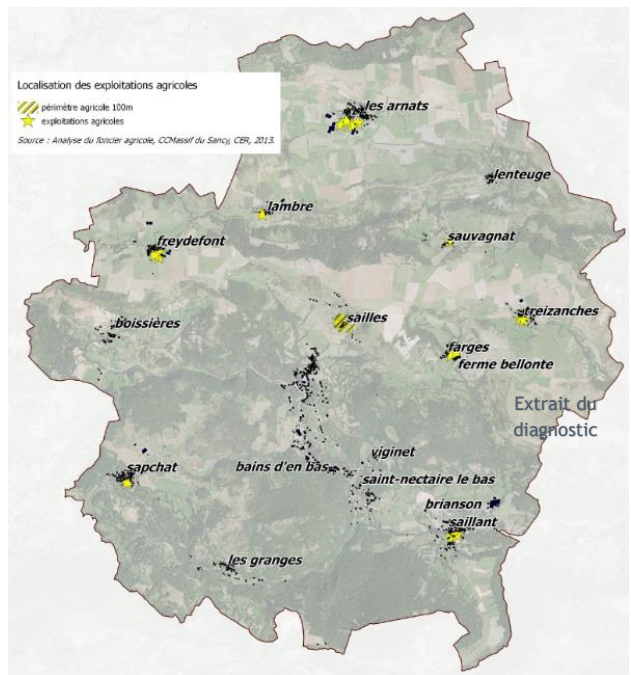


Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.

La définition des zonages Ac du PLU résulte d'un croisement de plusieurs éléments : le POS, la localisation des exploitations, l'analyse du foncier agricole (étude CER 2013), l'enquête agricole permettant de préciser les besoins et projets à venir des exploitants, les enjeux paysagers et environnementaux identifiés dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, ...

Les constructions existantes isolées dans les espaces agricoles sont prises en compte :

- Les constructions existantes à vocation d'habitat ont le droit de s'étendre. Par contre, afin de limiter le mitage des espaces, les nouvelles constructions sont interdites.
- Afin d'enrichir les types de logements, d'éviter la ruine de bâtiments vacants ou abandonnés, certains bâtiments existants sont identifiés au plan de zonage par une étoile « ★ » et sont autorisés à changer de destination. Ce principe participe également à réduire la consommation des espaces (ce recyclage correspond à autant de constructions neuves évitées).



Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

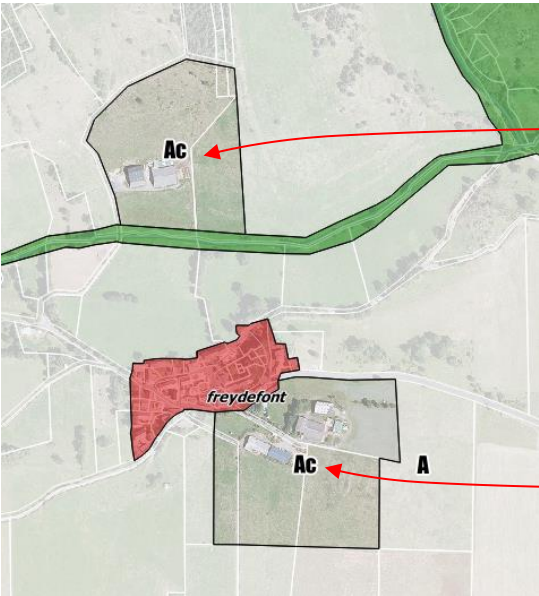
Zooms sur les zones Ac :



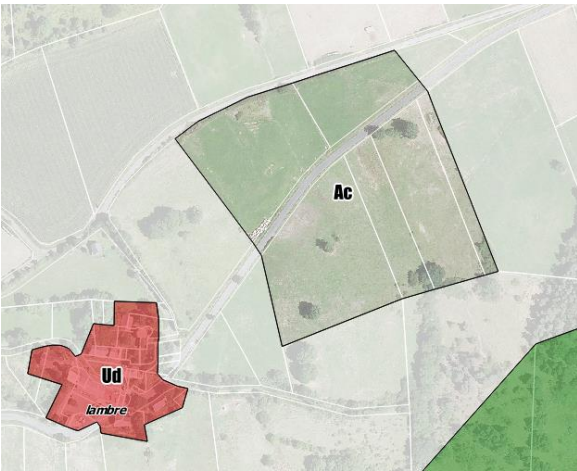
Les Granges : une pisciculture existante est identifiée.



Au sud de Boissières, est identifié le Parc pédagogique de Saint Nectaire, accueillant différents animaux. Cette structure est ouverte au public de février à octobre. L'emprise définie prend en compte les bâtiments existants, les espaces de pâture des animaux et les besoins à venir.



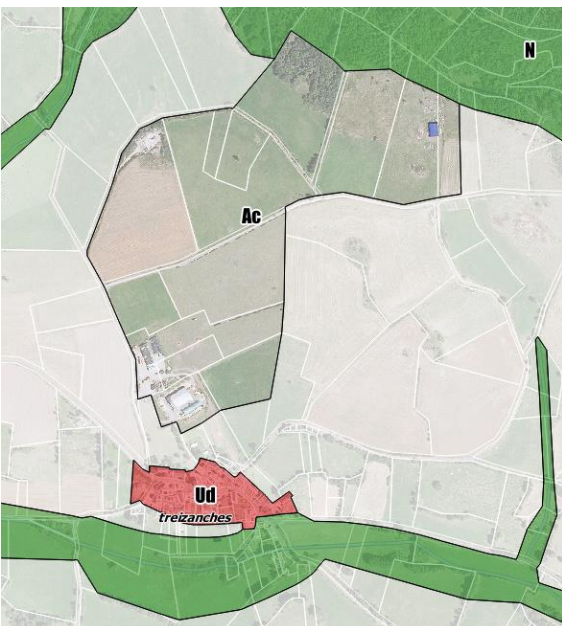
De part et d'autre du village de Freydefont, 2 exploitations existantes sont identifiées. Les emprises définies permettent le développement éventuel des exploitations.



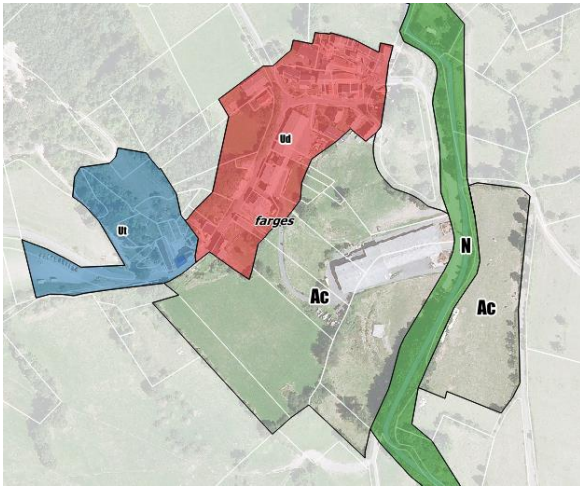
Lambre : Une zone Ac libre permettra d'accueillir un nouvel exploitant ou le développement d'une exploitation existante.



Les Arnats : le village est marqué par une vocation agricole forte, présente surtout en partie sud. Le zonage Ac défini regroupe plusieurs exploitations existantes et offre du potentiel pour leur développement.



Treizanches : le nord du village est marqué par la présence d'activités agricoles. Le zonage Ac offre du potentiel de développement et a cherché à s'éloigner de la zone urbaine du village afin de réduire les éventuelles nuisances.



Farges : la vocation agricole est très présente, notamment par la présence de la Ferme Bellonte à vocation tant agricole que touristique. Le zonage du PLU a pris en compte le passage d'une trame bleue et opte pour des zones Ac distinctes, permettant de préserver la continuité écologique. Les zones Ac offre du potentiel pour répondre aux besoins de développement.



Sailles : L'exploitation agricole est identifiée. Le zonage Ac offre du potentiel pour son développement.

I. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	
<u>Destinations et sous-destinations :</u>	
<u>Sont interdites :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. - Commerces et activités de service, - Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire. 	
<u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions destinées à l'habitation sont interdites à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> * des habitations nécessaires aux exploitations agricoles. * de l'extension des habitations existantes sous réserve que cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique et qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m². 	<p><i>Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron.</i></p> <p><i>Les espaces agricoles sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce principe</i></p>

<p>* de la construction d'annexes des habitations existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</p>	<p><i>permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.</i></p>
<p>- Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics autorisés sous conditions : *d'être liés aux locaux techniques des administrations publiques et assimilés.</p>	
<p>*qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	
<p>- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ✱, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</p>	<p><i>L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.</i></p>
<p>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles.</p>	
<p><u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u> Non réglementé.</p>	
<p>II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Volumétrie et implantation des constructions :</u></p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p>	
<p>Les nouvelles constructions doivent s'implanter suivant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	
<p>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :</p>	
<p>*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,</p>	
<p>*Les projets d'extension et de surélévation.</p>	
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p>	
<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété 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.</p>	
	
<p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les cas suivants :</p>	
<p>*aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p>*à la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,</p>	
<p>*à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,</p>	

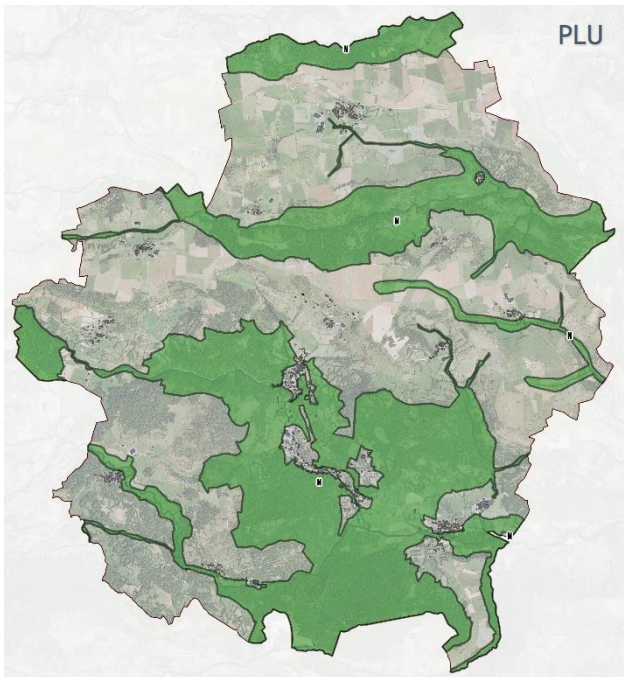
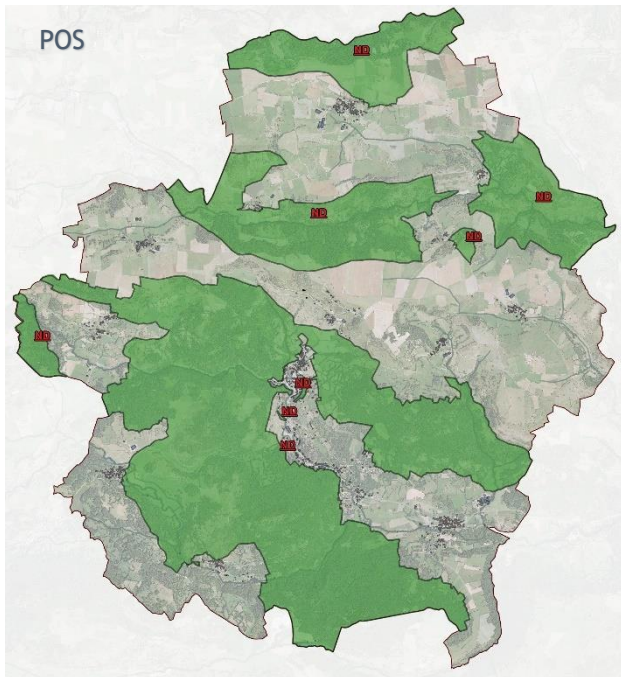
<p>*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p><u>Emprise au sol :</u></p>	
<p>L'emprise au sol est limitée à 40%.</p>	
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p>	
<p>Cette hauteur ne peut excéder sur une verticale donnée :</p>	
<p>*6 m pour les habitations,</p>	
<p>*5 m pour les serres,</p>	
<p>*15 m pour les bâtiments agricoles, les silos,</p>	
<p>*3 m pour les annexes autorisées pour les habitations existantes.</p>	
<p>Les extensions sont autorisées pour une hauteur équivalente à l'existant sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.</p>	
<p>La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u></p>	
<p>- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.</p>	
<p>- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</p>	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<p>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et l'imitation de matériaux sont interdits.</p>	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<p>- Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45 et 55°.</p>	
<p>- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.</p>	
<p>- Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :</p>	
<p>* Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés.</p>	
<p>* Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé, sans toutefois dépasser une pente de 50%.</p>	
<p>* Aux annexes de l'habitation.</p>	
<p>- L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.</p>	<p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p>
<p>- Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits.</p>	
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<p>- L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière.</p>	
<p>- Les haies mono essences sont interdites.</p>	
<p>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</p>	
<p><u>Stationnement :</u></p>	
<p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p>	
<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p><u>Stationnement des cycles :</u></p>	
<p>Non réglementé.</p>	
<p>III. Equipements et réseaux</p>	



<p><u>Desserte par les voies publiques ou privées :</u></p> <p><u>Accès :</u> Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p> <p><u>Voirie :</u> Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p> <p><u>Eau potable :</u> Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p><u>Eaux pluviales :</u> Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	
<p><u>Assainissement :</u> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p><u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u> Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	

LES ZONES NATURELLES

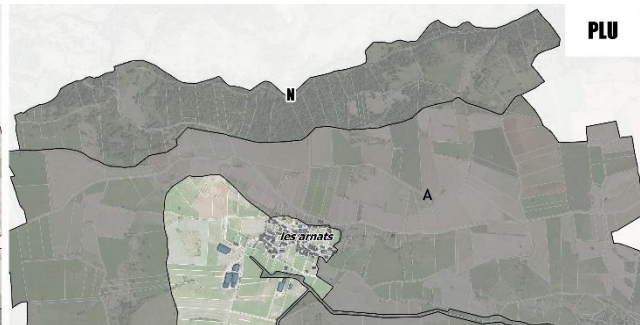
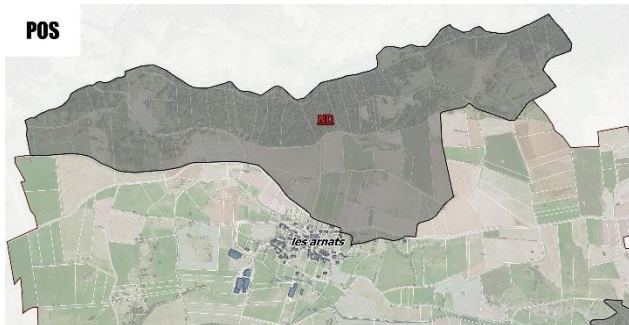
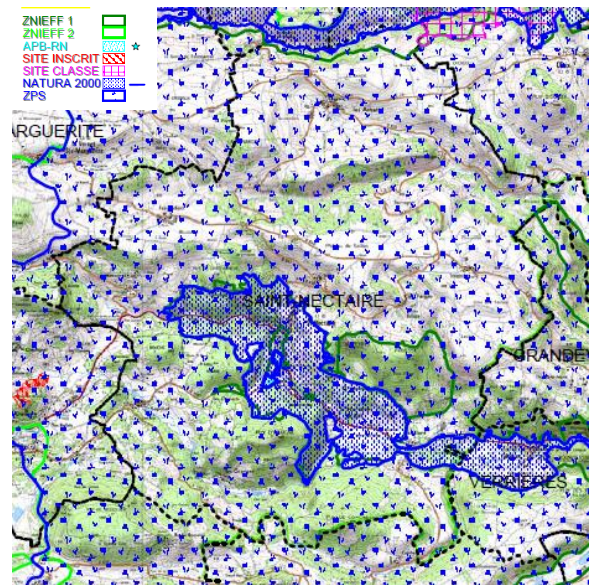
ZONAGE
REGLEMENT



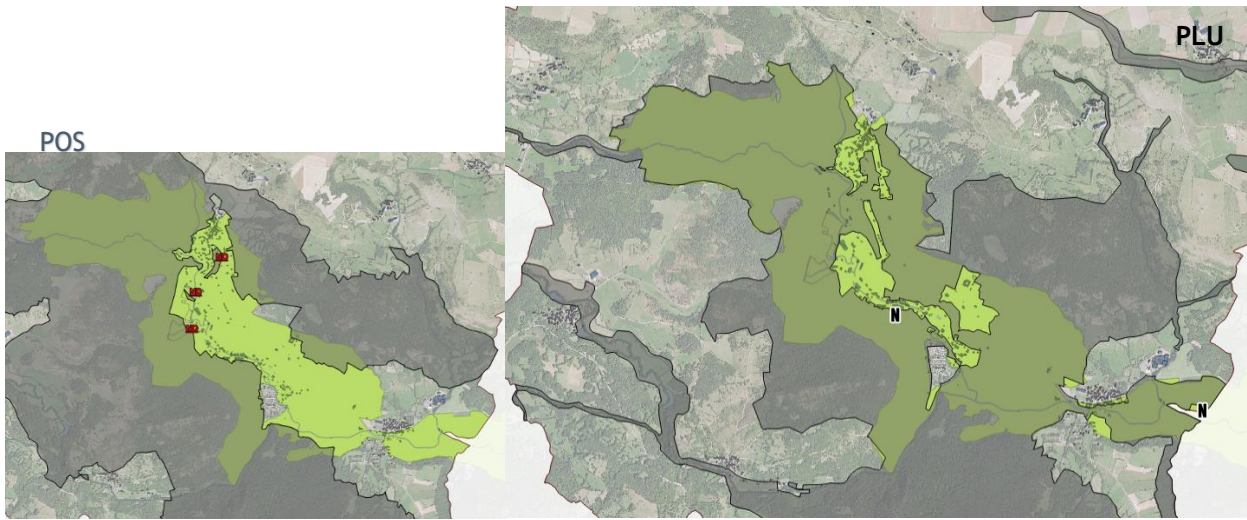
La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt -notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

En terme de superficie, les zonages naturels proposés par le PLU sont légèrement réduits au bénéfice des zones A (construction limitée).

La totalité de la commune est couverte par un large site Natura 2000. Il n'est pas possible de classer l'intégralité du territoire communal en zone N. Les choix du PLU visent à renforcer les corridors écologiques (notamment en terme de continuités) et à protéger les milieux naturels les plus sensibles.



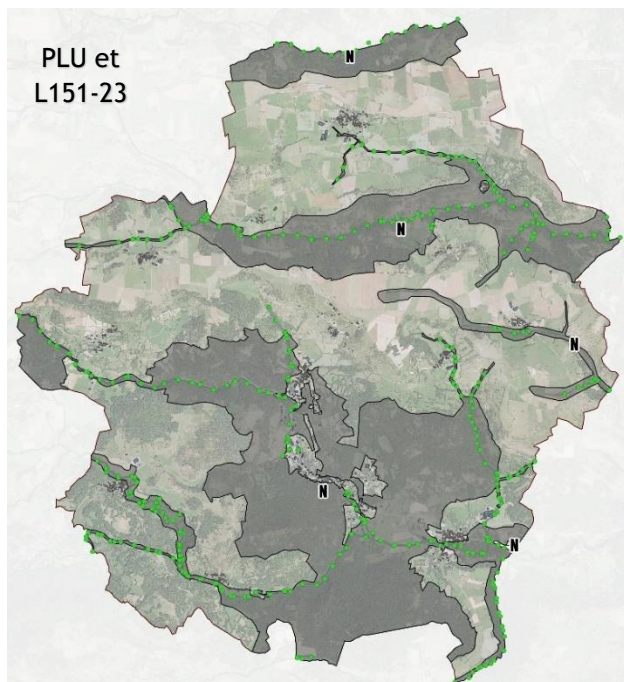
Les Gorges de le Monne : le PLU propose une réactualisation du zonage se traduisant par une réduction de la zone. Les espaces situés entre les Gorges et le village des Arnats, affichant plutôt une vocation agricole marquée, sont déclassés de la zone naturelle. Le PLU propose de les reclasser en zone A. Le principe de constructibilité très limitée en zone A permet de conserver un certain équilibre et ne rompt pas avec l'ambition de préserver ces espaces.



La carte ci dessus superpose le zonage N du PLU et l'emprise du site Natura 2000 (gîte du pays des couzes) lequel couvre le vallon du Fredet puis la vallée de la couze Chambon. L'intérêt de ce site Natura 2000 concerne essentiellement les gîtes de populations de chauve-souris. Le zonage du PLU a cherché un équilibre avec les espaces urbains et propose un agrandissement des espaces protégés en N. Ce zonage N se réalise notamment par un déclassement notable des zones urbaines/d'urbanisation future prévues au POS.

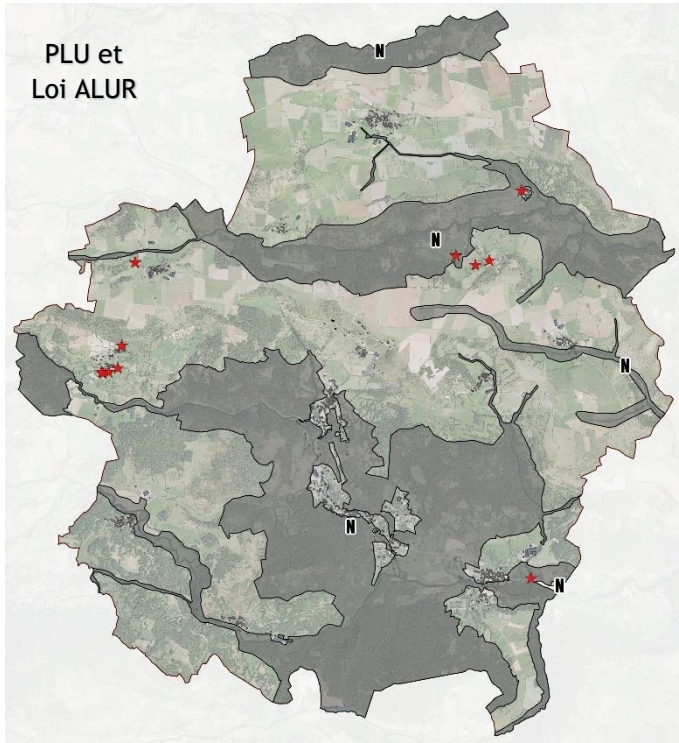


Plateau de Champille : le zonage N cherche à préserver la silhouette des plateaux qui composent les paysages emblématiques du territoire.



Afin de mieux préserver les ripisylves encadrant les cours d'eau, le PLU propose d'identifier les ripisylves existantes et de les préserver au moyen de l'article L.151-23.



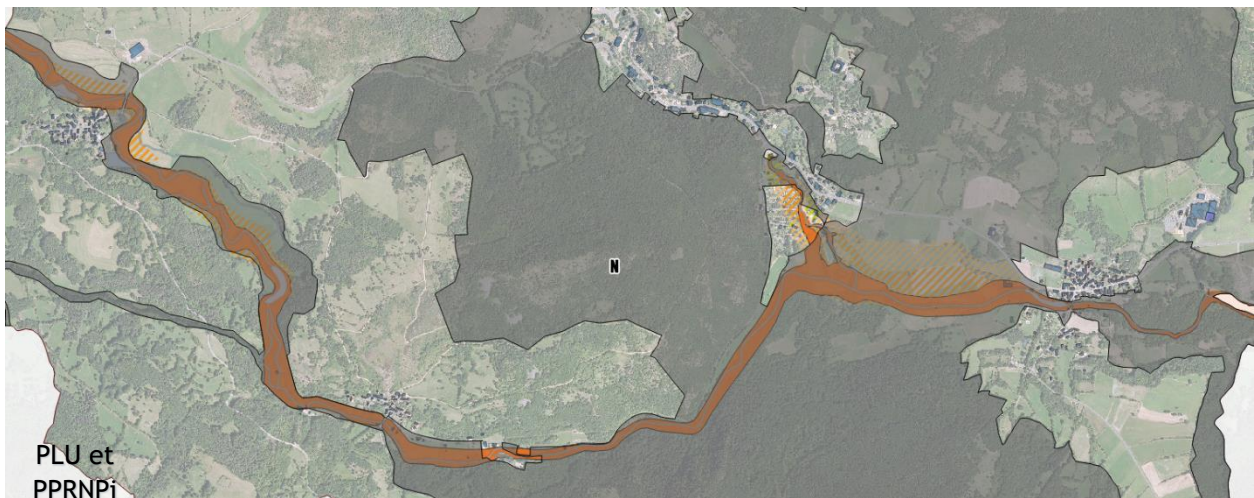


Les espaces classés en N sont ponctués de quelques constructions existantes à vocation d'habitat. Le règlement de la zone N prend en compte cette particularité et autorise la vocation d'habitat dans certaines conditions. De plus, certains bâtiments existants sont identifiés au plan de zonage par une étoile « ★ » laquelle indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.

Les constructions identifiées dans ce cadre sont localisées et décrites dans le Règlement (pièce 4.1).



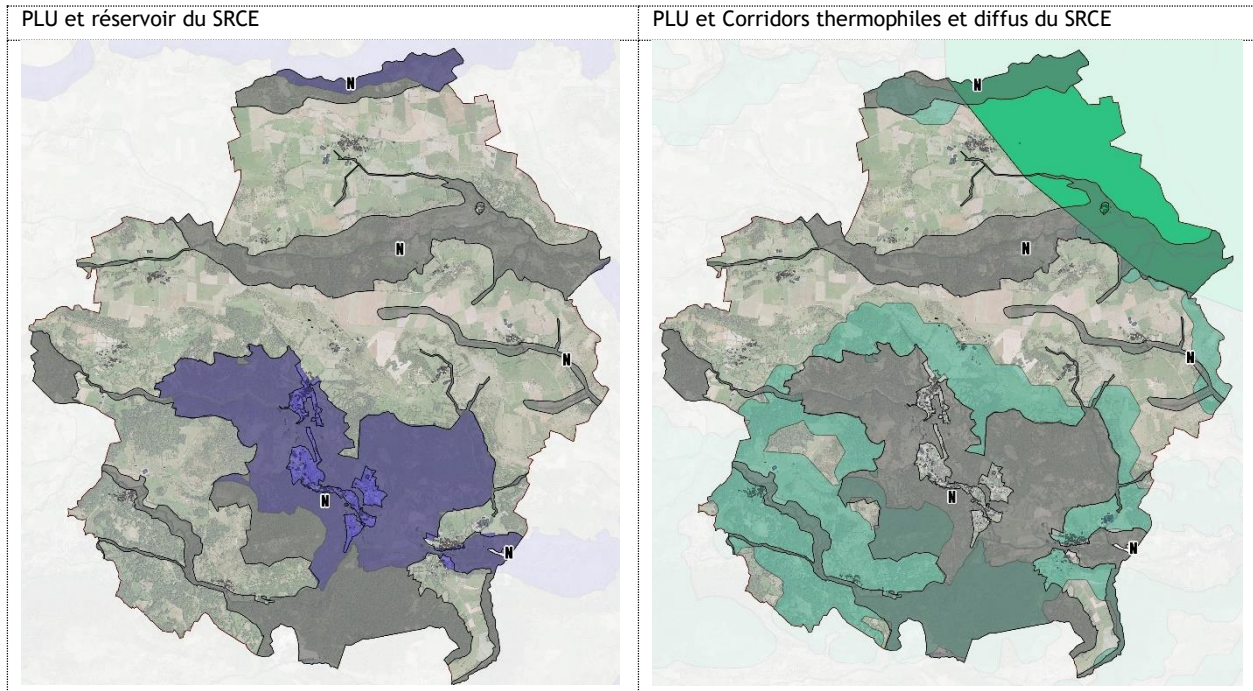
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNPi annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.



Dans les secteurs à risques naturels autre que celui de l'inondation, il est impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

La définition des zonages N a pris en compte les trames bleues et vertes du SRCE.

- Les réservoirs écologiques du SRCE sont intégralement pris en compte dans le zonage N.
- L'adéquation des zones N et A (construction limitée) concourent à préserver les corridors thermophiles et diffus.



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

Destinations et sous-destinations :

Sont interdites :

- Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'actions sociales, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- Commerce et activités de service.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

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

- Les constructions à usage d'exploitations agricoles et forestières sont interdites à l'exception des extensions des constructions agricoles et forestières existantes.
- Equipements et constructions d'intérêt collectif et à usage des services publics autorisés sous conditions :
 - *d'être liés aux locaux techniques des administrations publiques et assimilés.
 - *qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions destinées à l'habitation sont interdites à l'exception :
 - o de l'extension des habitations existantes sous réserve :
 - *que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m²,

Au sein des zones N existent des bâtiments agricoles existants. La zone N vise à préserver les espaces et paysages. En application de ce principe, les nouvelles constructions agricoles sont interdites. Cependant, afin de ne pas condamner la vocation existante, le PLU autorise l'extension de l'existant.

Pour être en conformité avec la Loi ALUR et la Loi Macron.

Les espaces agricoles sont ponctués par endroits de constructions existantes à vocation d'habitat. Afin de ne pas augmenter le mitage, les constructions neuves sont interdites. Seuls l'entretien et la rénovation sont permises, car il s'agit de maintenir la vocation habitat existante. L'extension de l'existant dans la continuité permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui tout en limitant l'effet de mitage. Ce



<p>*que cette extension de ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</p> <ul style="list-style-type: none"> o de la construction d'annexes pour les habitations existantes sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> *que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe, *que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal. 	<p><i>principe permet d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.</i></p> <p><i>Les nouvelles constructions d'habitation restent interdites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ★ sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. 	<p><i>L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles. 	
<p><u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u></p>	
<p>Non réglementé.</p>	
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	
<p><u>Volumétrie et implantation des constructions :</u></p>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u></p> <p>Implantation libre.</p>	<p><i>Permettre au projet de trouver la meilleure insertion possible vis-à-vis du paysage environnant, sachant que seules les extensions sont permises.</i></p>
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u></p> <p>Implantation libre.</p>	
<p><u>Emprise au sol :</u></p>	
<p>L'emprise au sol est limitée à 20%.</p>	
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p>La hauteur d'une construction est mesurée sur une verticale donnée, à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p>	
<p>Les extensions sont autorisées pour une hauteur équivalente à l'existant sans toutefois dépasser la hauteur de la construction existante.</p>	<p><i>Pour une meilleure insertion, pour éviter les décrochements.</i></p>
<p>La hauteur des annexes autorisées pour les habitations existantes ne peut excéder 3 m sur une verticale donnée.</p>	
<p>La règle de hauteur est libre pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</p>	
<p><u>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. 	<p><i>Pour une meilleure insertion possible dans l'environnement de proximité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits. 	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45 et 55°. 	<p><i>Ces principes permettent de respecter les caractéristiques architecturales du secteur tout en proposant de nouvelles possibilités (toiture terrasse, toiture terrasse végétalisée ou retant les eaux pluviales, toiture végétalisée en pente, ...).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions relatives aux toitures et couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas : 	
<ul style="list-style-type: none"> * Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés. 	<p><i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé, sans toutefois dépasser une pente de 50%. 	<p><i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux tel que le verre, le translucide.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> *Aux annexes de l'habitation. 	<p><i>Des pentes trop fortes sur de petites superficies peuvent apparaître incongrues et mal s'insérer dans le paysage environnant.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture. 	<p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p>



<ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures sur rue et en limites séparatives seront végétalisées. Les murs pleins sont interdits. 	<p><i>Ces principes visent une meilleure insertion dans le paysage environnant. L'absence de murs pleins favorise le déplacement de la petite faune et réduit la fragmentation du territoire.</i></p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet d'un traitement végétalisé au moins égal à 50% de la superficie totale des espaces libres de l'unité foncière. 	<p><i>Pour des raisons de protection des biens et des hommes. Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono essences sont interdites. 	<p><i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme, et de protection de la biodiversité locale.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Dans le cadre des éléments paysagers à protéger repérés dans le règlement graphique au titre des espaces boisés classés et de l'article L.151-23, les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. 	<p><i>L'article L.151.23 identifie les ripisylves encadrant les cours d'eau.</i></p>
<p>Stationnement :</p>	
<p>Stationnement des véhicules motorisés :</p>	
<p>Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p>Stationnement des cycles :</p>	
<p>Non réglementé.</p>	
<p>Equipements et réseaux</p>	
<p>Desserte par les voies publiques ou privées :</p>	
<p>Accès :</p>	
<p>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>Voirie :</p>	
<p>Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en termes de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</p>	
<p>Desserte par les réseaux :</p>	
<p>Eau potable :</p>	
<p>Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.</p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p>
<p>Faux pluviales :</p>	
<p>Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur pluvial ou unitaire. En cas de rejet dans un réseau unitaire, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation du gestionnaire de ce réseau. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas de refus du gestionnaire du réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p>	<p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p> <p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Assainissement :</p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe.</p>	
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	
<p>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</p>	
<p>Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i></p>

LES PRESCRIPTIONS DU PLU

1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Article L130-1 modifié par Ordonnance n°2009-1369 du 6 novembre 2009 - art. 2 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (...)».



Le POS actuel définissait des EBC.

L'EBC a pour but de protéger la destination forestière des terrains, là où le maintien de la forêt est jugé nécessaire pour des raisons écologiques, pour le paysage, le cadre de vie ou pour l'économie forestière de la région.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. (L130-1 du Code de l'urbanisme)

Les coupes sont autorisées à condition qu'elles rentrent dans le cadre de la gestion forestière.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable sauf :

- pour l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts
- si les bois et forêts sont soumis au régime forestier (forêts publiques)
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion ou d'un règlement type de gestion
- si les coupes entrent dans le cadre d'une dispense définie par arrêté préfectoral du 8 février 2011 portant dispense de déclaration préalable de coupes d'arbres dans les EBC au titre du L130-1 du Code de l'Urbanisme
- si les coupes font déjà l'objet d'une autorisation délivrée au titre du Code forestier.



La Commune ne souhaite pas conserver ces EBC au futur PLU au regard de plusieurs éléments :

- les boisements présents sur le territoire n'ont pas une valeur écologique exceptionnelle ;
- les boisements se situent essentiellement sur des pentes peu accessibles et des espaces où la roche affleure (le risque d'intervention humaine est peu probant) ;
- historiquement, le paysage du territoire était peu boisé. Les boisements se sont étoffés surtout à partir de la fin du 19e siècle, début 20e siècle.



Rappel du Diagnostic :

La commune de Saint Nectaire a un taux de boisement de 14%. Elle est concernée par une réglementation des boisements (arrêté préfectoral du 01.04.09.).

La carte des boisements Version 2 (2006) est plus précise que la Version 1 (1987-2004), et met en évidence une remontée des feuillus. Cette évolution est bénéfique pour la biodiversité. La carte Version 2 semble afficher une part importante de boisement en mélange (feuillus/conifères). Ces espaces sont en transition et peuvent être à surveiller selon la nature des changements souhaités (tendance plus feuillus ou plus conifères).

2/ Les Emplacements Réservés (ER)

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts. Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

- anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

ER1 – Saint Nectaire Bourg Bas, quartier thermal

Lieu : rue Principale.

Objet : Mise en valeur et aménagement global du bourg. Réhabilitation du marais salé.

Cadastre : section AK, parcelles n° 16, 112 (en totalité).

Surface : 1870 m².

Bénéficiaire : Commune.

Zone PLU : N.



ER2 – Saint Nectaire Bourg Bas, le Parc du Dolmen

Lieu : entre le chemin de la Parre et la Rue Principale.

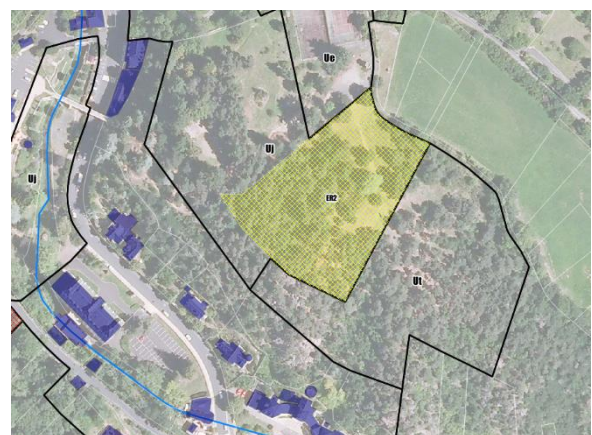
Objet : Mise en valeur du Parc du Dolmen. Extension des équipements de loisirs, avec notamment la réalisation d'un parcours de santé. Cet ER existait au POS (ancien ER2 du POS).

Cadastre : section AK, parcelle 122 (en totalité).

Surface : 7800 m².

Bénéficiaire : Commune.

Zone PLU : Uj.



ER3 – LENTEUGE

Lieu : centre du village.

Objet : Réaliser des stationnements pour répondre aux besoins des résidents (l'urbanisme de ce village est relativement dense, les rues étroites et les constructions existantes ne disposent pas toutes de possibilités de stationner). Réaliser des aménagements paysagers et de loisirs (terrain boules).

Cadastre : section OC, parcelles n° 207, 208, 209 (en totalité).

Surface : 190 m².

Bénéficiaire : Commune.

Zone PLU : Ud.



ZONAGE
RÈGLEMENT

ER4 – Saint Nectaire le Haut

Lieu : entre le chemin du Say et le ruisseau du Fredet, dit « La Montagne Verte ».

Objet : Réhabilitation, réaménagement d'un ancien parc thermal. Quelques arbres remarquables subsistent mais l'ensemble de ce parc a été abandonné. Ce projet s'inscrit dans la mise en valeur globale du bourg et l'aménagement d'une coulée verte.

Cadastre : section AI, parcelles n° 200, 199, 189, 320, 319, 354, 370 en totalité.

Surface : 14 735 m².

Bénéficiaire : Commune.



ER5 – Saint Nectaire le Bas

Lieu : entre le chemin du Say et le ruisseau de Fredet.

Objet : Mise en valeur et aménagement global du bourg. Réhabilitation du marais salé. Protection de nombreuses espèces florales menacées, en voie de disparition.

Cadastre : section AK, parcelles n° 135, 105, 104, 103, 102, 101, 100, 99 en totalité.

Surface : 18 790 m².

Bénéficiaire : Commune.



pg 85

3/ Les Zones non aedificandi

Une zone non aedificandi (ne pouvant recevoir un édifice) est une locution latine indiquant qu'une zone ou une voie (rue, avenue...) n'est pas constructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires ou autres.

Le futur PLU définit plusieurs zones non aedificandi.

Saint Nectaire Bas, quartier thermal.

Lieu : chemin du Say.

Cadastre : section AK, parcelle 72 (partiellement).

Surface : 2035 m².

Zone PLU : Ue.

Objet : Cette zone Ue accueille actuellement dans sa partie nord, un EHPAD « Résidence Jeanson ». Le souhait de la Commune est de développer les équipements en faveur des personnes âgées, en confortant ce site. Un second EHPAD devrait voir le jour sur la partie sud de la zone Ue, accompagné d'un parc arboré pour améliorer le cadre de vie des résidents. Cette Zone Non Aedificandi flèche à minima le futur emplacement de ce parc.



Saillant, entrée Ouest.

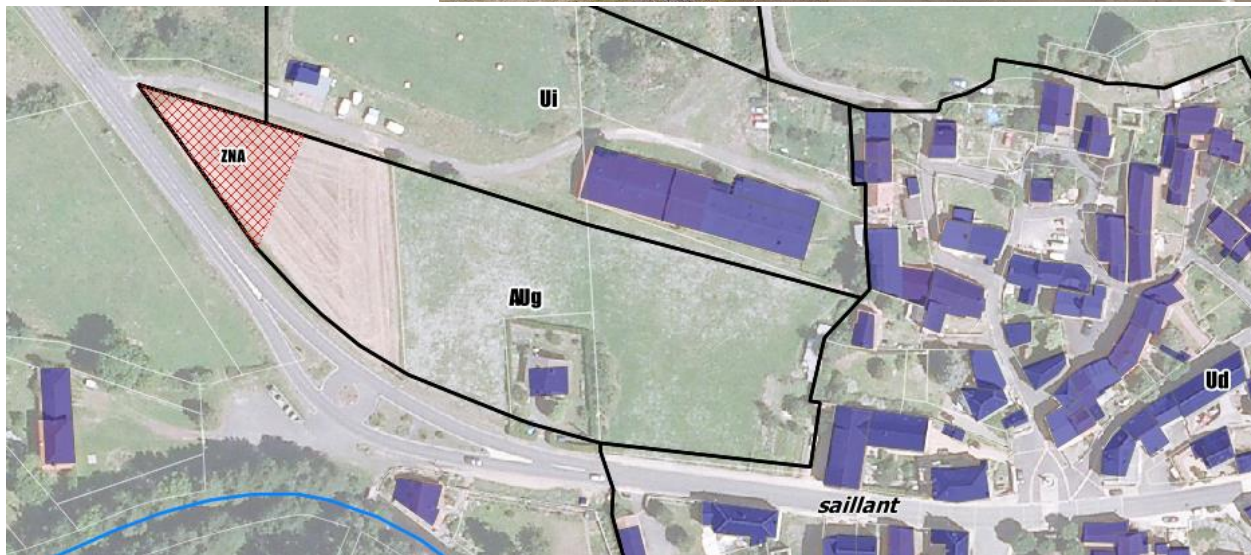
Lieu : RD996.

Cadastre : section AM, parcelle 277 (partiellement).

Surface : 850 m².

Zone PLU : AUg.

Objet : Dans le cadre de la réalisation d'une zone d'urbanisation future en entrée du village de Saillant, une Zone Non Aedificandi est proposée. Elle recevra des aménagements paysagers permettant de marquer la nouvelle entrée du village.



4/ Le changement de destination (Loi Alur ✱)

Le souhait de la commune est de maintenir, préserver et mettre en valeur son patrimoine rural. Le territoire compte de nombreuses fermes agricoles anciennes. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) permettent dans le PLU de prendre en compte ces caractéristiques.

Désormais, dans les zones agricoles A et naturelles N,

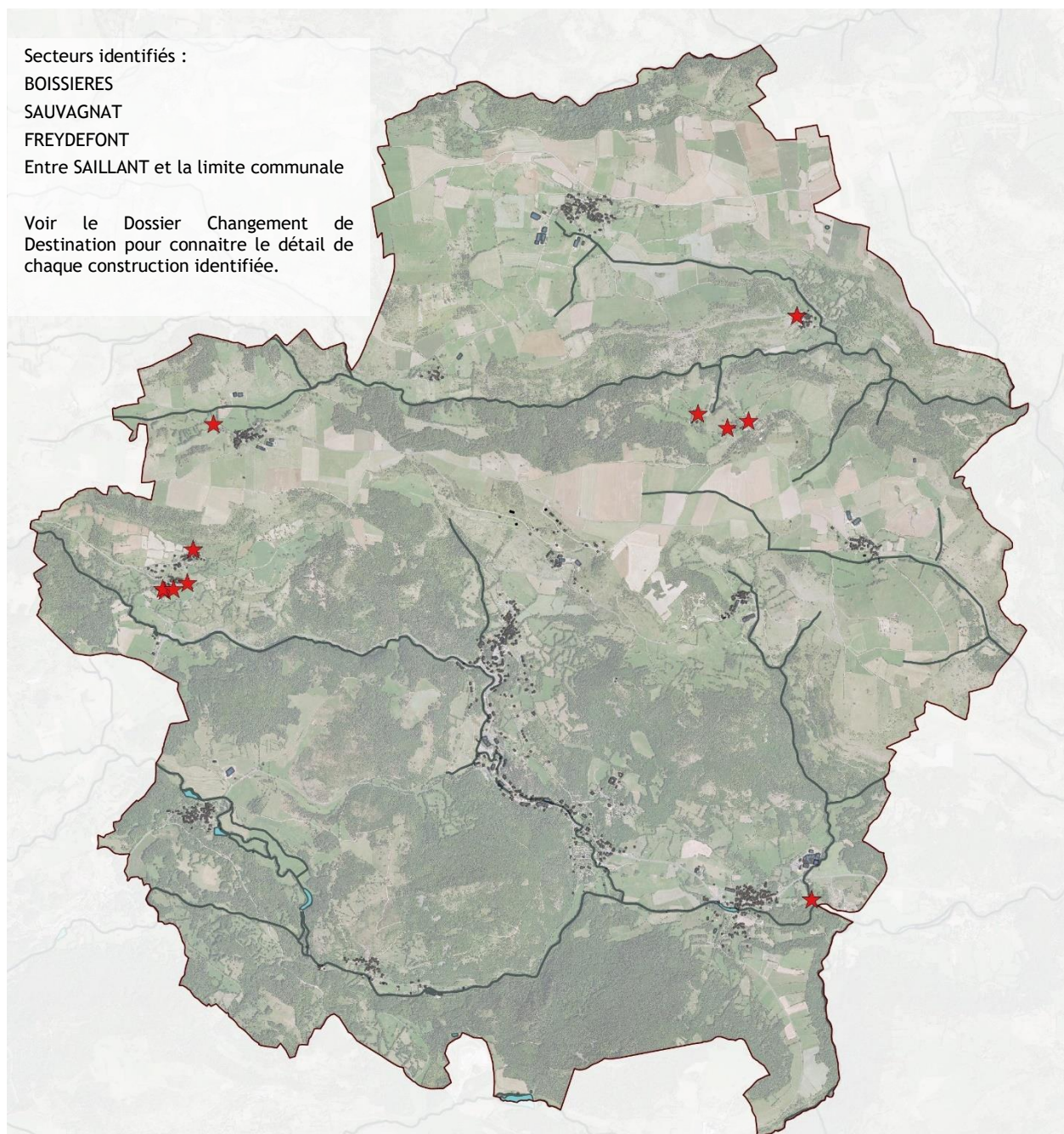
- les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection,
- les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés.

Certaines constructions existantes ont d'ores et déjà une vocation d'habitation, et sont classées en zones agricoles ou naturelles selon leur situation. Les règlements des zones A et N du PLU autorisent leur rénovation (de fait) et leur extension sous conditions (voir Règlement).

La Commune a souhaité réaliser un inventaire des bâtiments existants, n'ayant pas à ce jour de vocation d'habitat, mais pouvant le devenir et n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est favoriser le recyclage et les types de logements. D'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.

Une étoile ✱ signale ces constructions au plan de zonage du PLU et rappelle que le règlement autorise leur changement de destination.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPNAF au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).



5/ L'article L.151-23

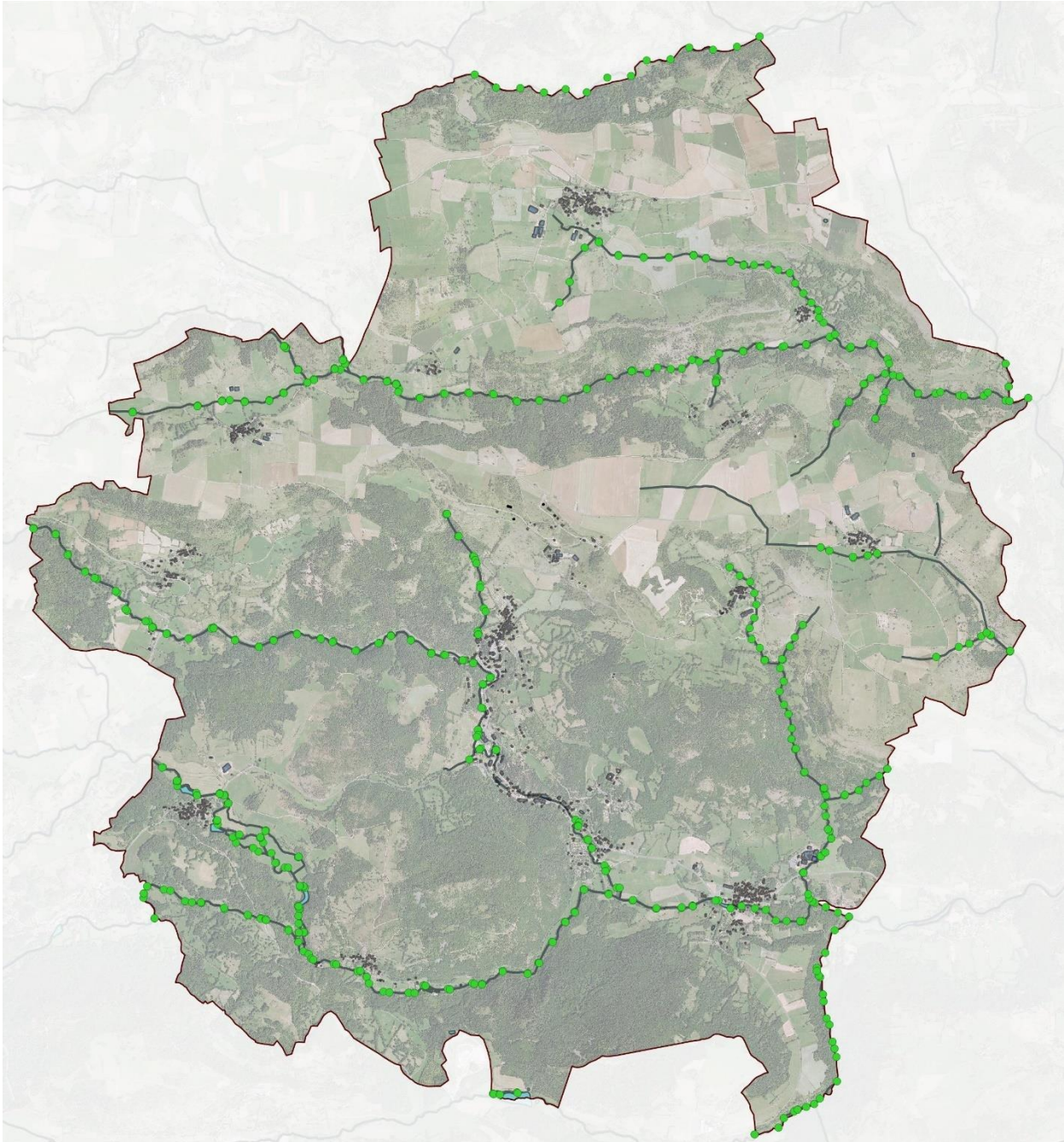
Article L151-23, Modifié par LOI n° 2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le PLU identifie les ripisylves des cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

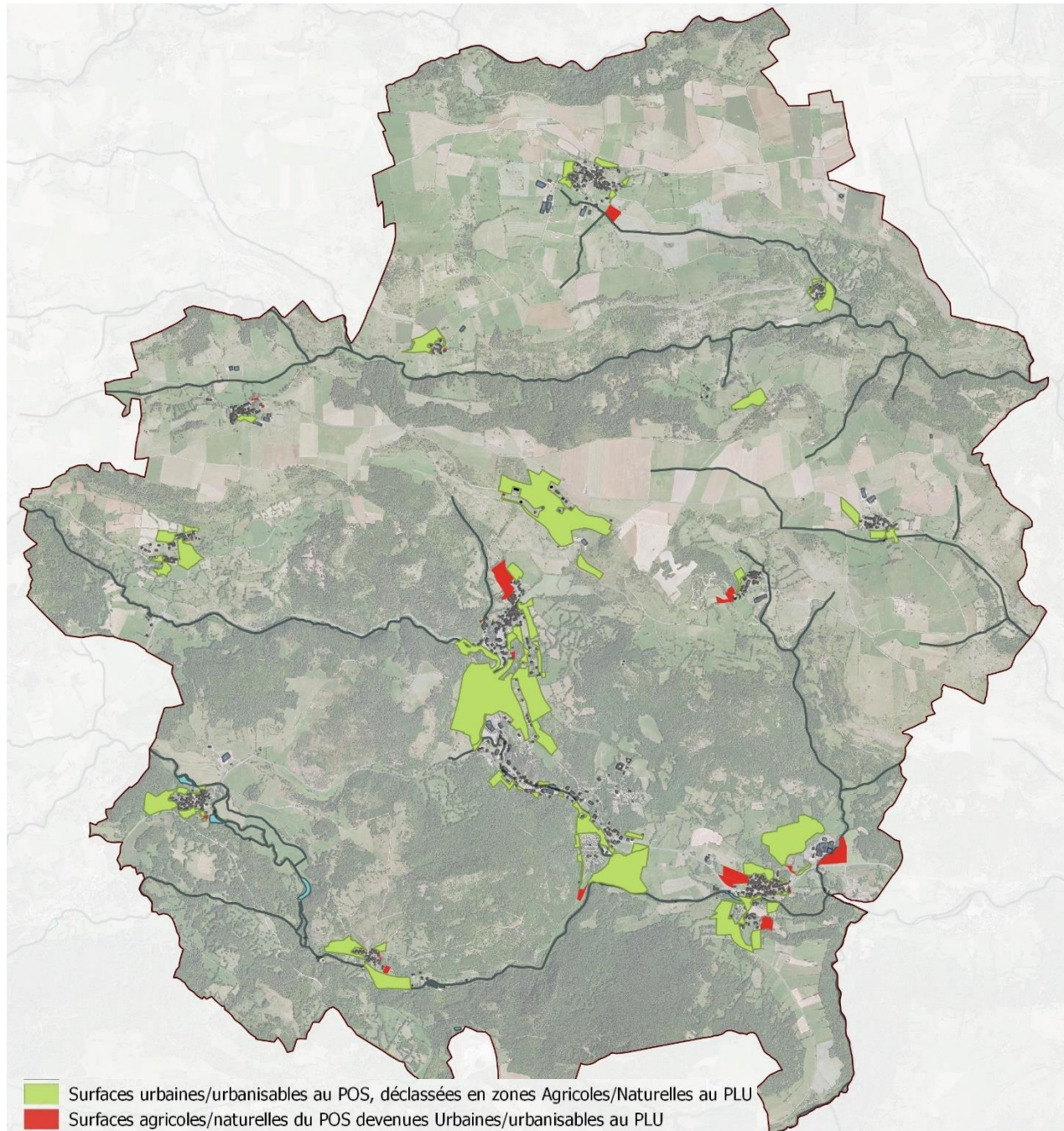
ZONAGE
REGLEMENT



Bilan du Projet

COMPARAISON DES DOCUMENTS D'URBANISME

Le zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du futur PLU montre une évolution positive en matière de consommation foncière par rapport au POS actuel. Les surfaces urbanisées et potentiellement urbanisables ont été réduites à la marge des enveloppes urbaines afin de concentrer les possibilités de développement de manière encadrée. Le zonage du futur PLU a aussi été travaillé dans le but d'initier des continuités écologiques et des coupures vertes.

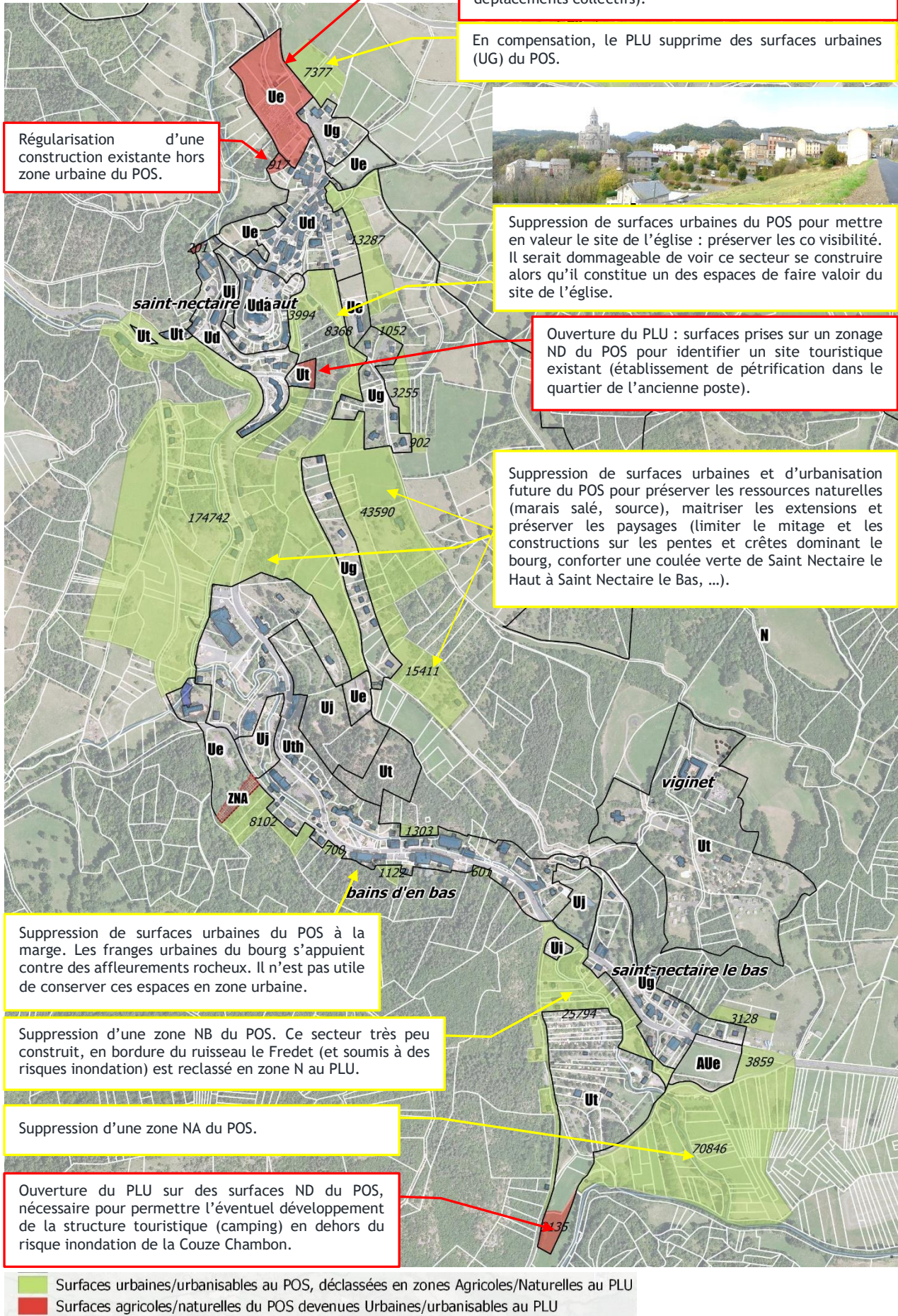


BILAN

Une comparaison des 2 documents d'urbanisme (POS actuel et futur PLU) permet de mettre en évidence les différences d'évolution. Les modifications de zonages entre les 2 documents interviennent surtout en frange des espaces urbanisés. La carte ci-dessus récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage entre POS et PLU.

- Les zones VERTES correspondent à des espaces urbanisables (ou d'urbanisation future) du POS actuel que le futur PLU propose de déclasser en faveur des zones agricoles ou naturelles.
- Les zones ROUGES correspondent à des ouvertures à l'urbanisation du futur PLU. Il s'agit de secteurs inconstructibles au POS actuel que le futur PLU propose de reclasser en zone urbaines. Ces modifications constituent pour l'essentiel des régularisations d'état de fait (constructions ou aménagements existants situés en dehors du zonage actuel).

Le Bourg de SAINT NECTAIRE



BILAN

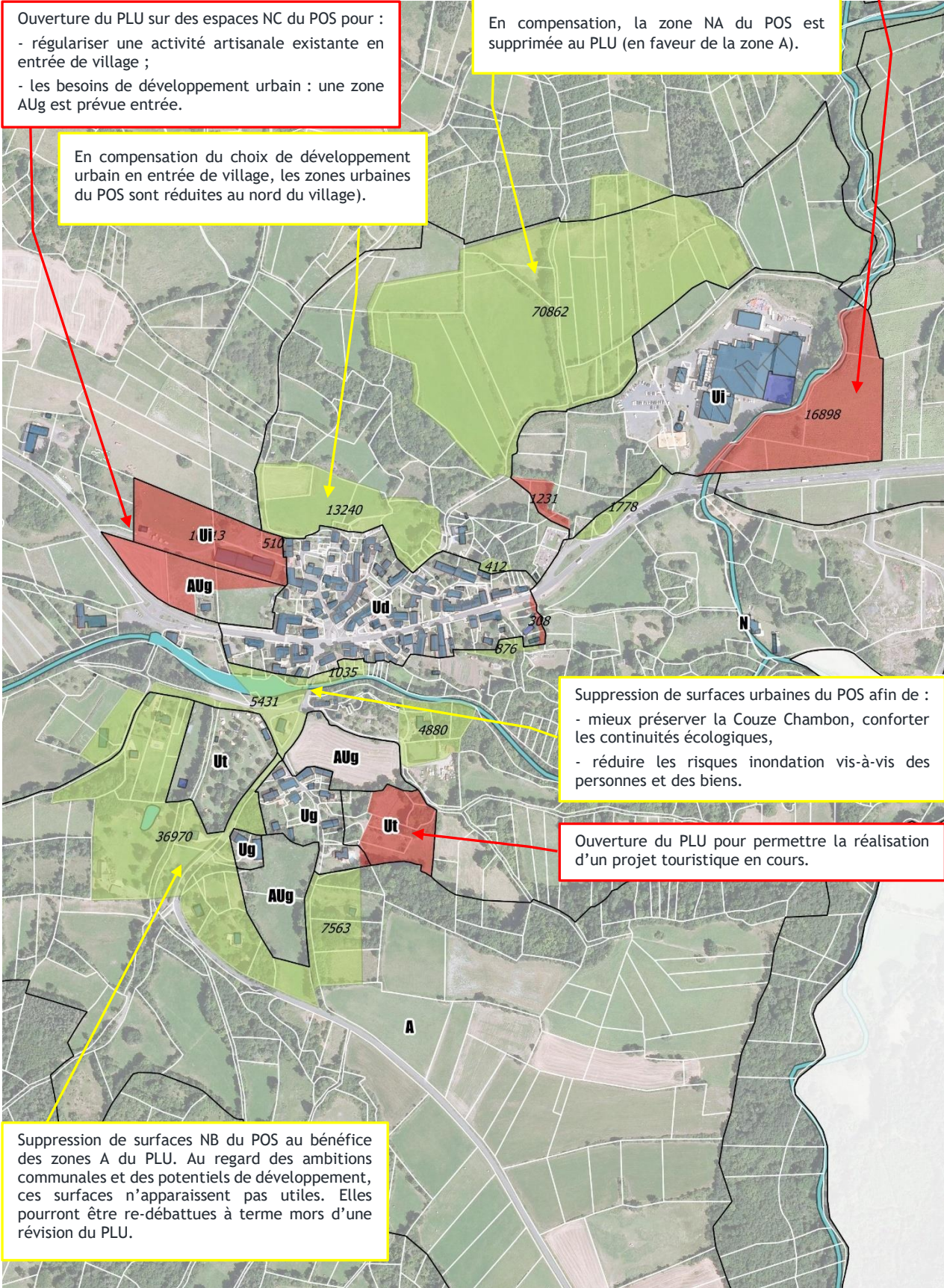
SAILLANT

Ouverture du PLU sur des espaces NC du POS pour les besoins de développement de la Laiterie.

Ouverture du PLU sur des espaces NC du POS pour :
 - régulariser une activité artisanale existante en entrée de village ;
 - les besoins de développement urbain : une zone AUg est prévue entrée.

En compensation, la zone NA du POS est supprimée au PLU (en faveur de la zone A).

En compensation du choix de développement urbain en entrée de village, les zones urbaines du POS sont réduites au nord du village).



BILAN

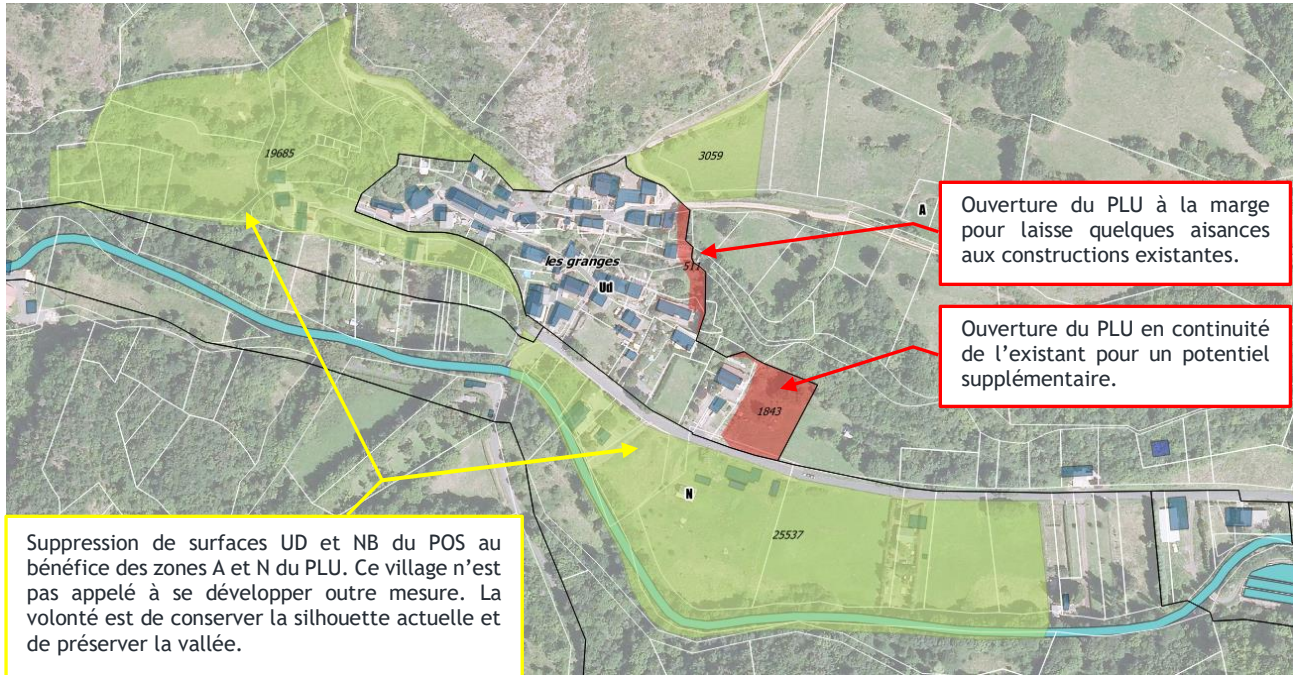
Suppression de surfaces urbaines du POS afin de :
 - mieux préserver la Couze Chambon, conforter les continuités écologiques,
 - réduire les risques inondation vis-à-vis des personnes et des biens.

Ouverture du PLU pour permettre la réalisation d'un projet touristique en cours.

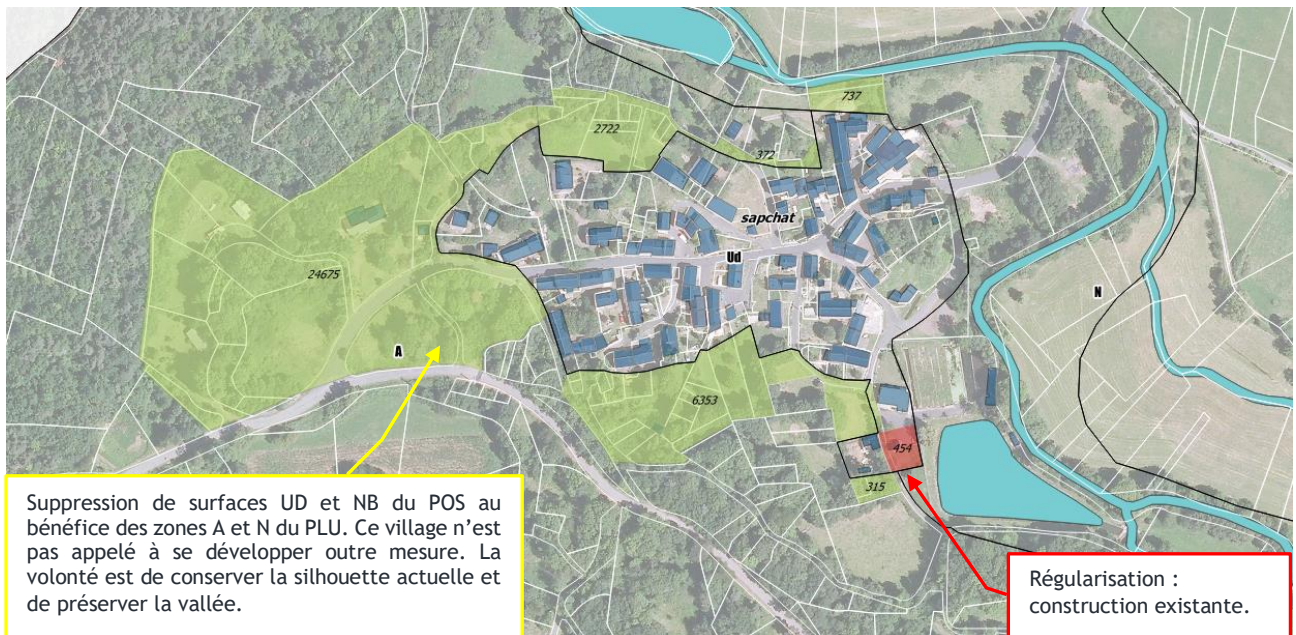
Suppression de surfaces NB du POS au bénéfice des zones A du PLU. Au regard des ambitions communales et des potentiels de développement, ces surfaces n'apparaissent pas utiles. Elles pourront être re-débattues à terme lors d'une révision du PLU.

- Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
- Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

Les GRANGES



SAPCHAT



- Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
- Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

BOISSIERES

Forte suppression des zones UD et NB du POS au bénéfice des zones A au PLU. Au regard de l'urbanisation aérée de l'existant, le PLU fait le choix de densifier tout d'abord les espaces intermédiaires (AUg).

Au regard de l'urbanisme très peu dense et compte tenu du nombre de constructions sur ce secteur, le PLU fait le choix de les reclasser en zone Agricole. Le règlement de la zone A gère la vocation d'habitation.

Ouverture du PLU à la marge pour une compatibilité entre le parcellaire et le zonage.



FREYDEFONT

Régularisation

Suppression de surfaces Uda du POS en faveur de la zone Ac destinée à l'exploitation agricole située sur le secteur.

- Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
- Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

LAMBRE

Ce village isolé n'est pas appelé à se développer outre mesure. Au contraire, la volonté est de préserver cet écrin ancien lové dans les replis du relief. Le PLU propose la suppression de surfaces urbaines du POS, en faveur de la zone agricole.



Ouverture du PLU à la marge pour laissez quelques aisances aux constructions existantes.



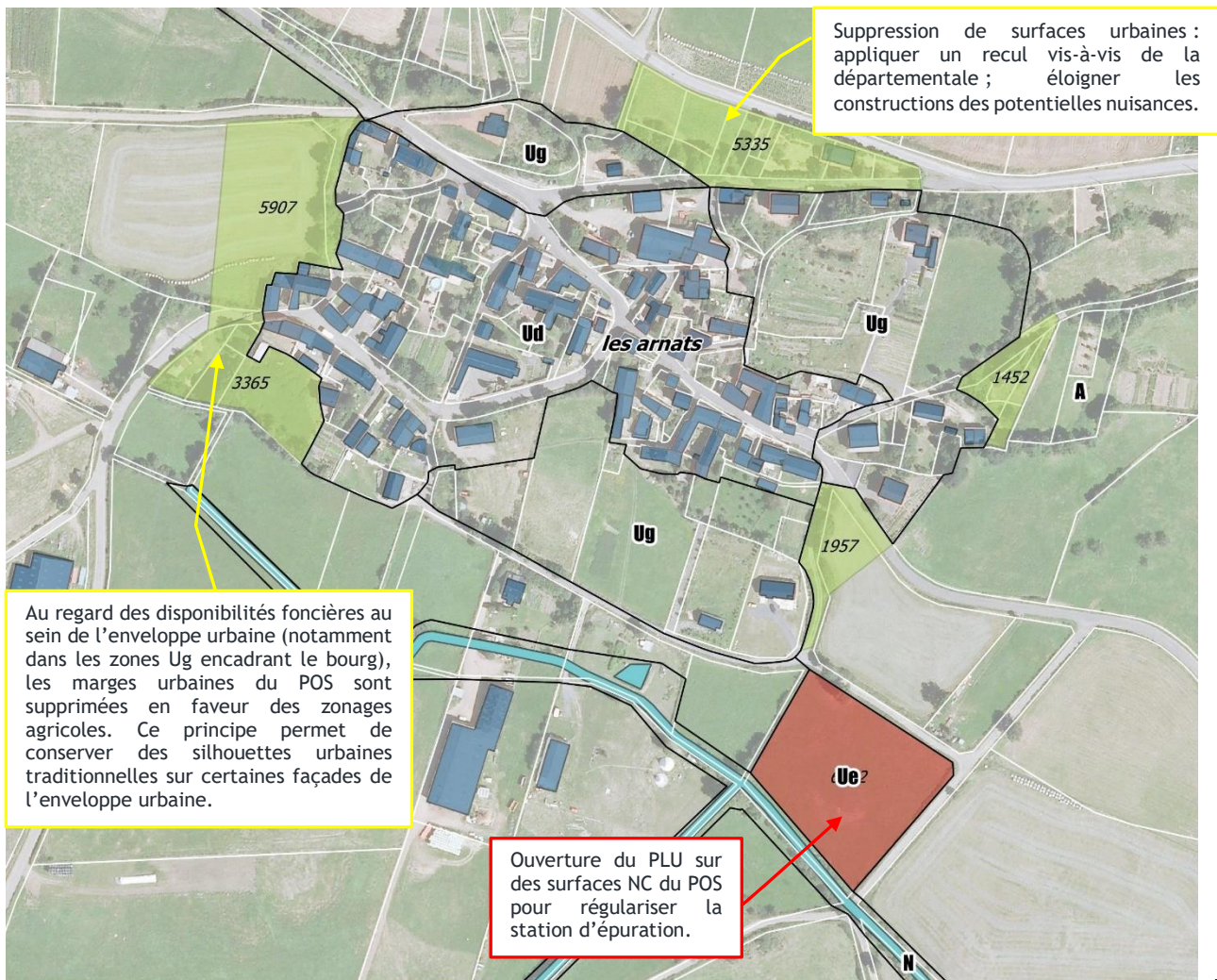
BILAN

Les ARNATS

Suppression de surfaces urbaines : appliquer un recul vis-à-vis de la départementale ; éloigner les constructions des potentielles nuisances.

Au regard des disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine (notamment dans les zones Ug encadrant le bourg), les marges urbaines du POS sont supprimées en faveur des zonages agricoles. Ce principe permet de conserver des silhouettes urbaines traditionnelles sur certaines façades de l'enveloppe urbaine.

Ouverture du PLU sur des surfaces NC du POS pour régulariser la station d'épuration.



LENTEUGES



Ce village isolé n'est pas appelé à se développer outre mesure. Au contraire, la volonté est de préserver cet écrin ancien lové dans les replis du relief. Le PLU propose la suppression de surfaces urbaines du POS, en faveur de la zone naturelle.

BILAN



SAUVAGNAT



Au regard du nombre de constructions et de la situation isolée du hameau, le PLU considère qu'il n'y a pas lieu de conserver un zonage urbain sur ce site à l'ambiance résolument agricole. Le règlement de la zone A autorise la vocation d'habitat isolé et gère son évolution possible pour répondre aux besoins d'habiter, et ne pas favoriser l'abandon.

Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
 Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

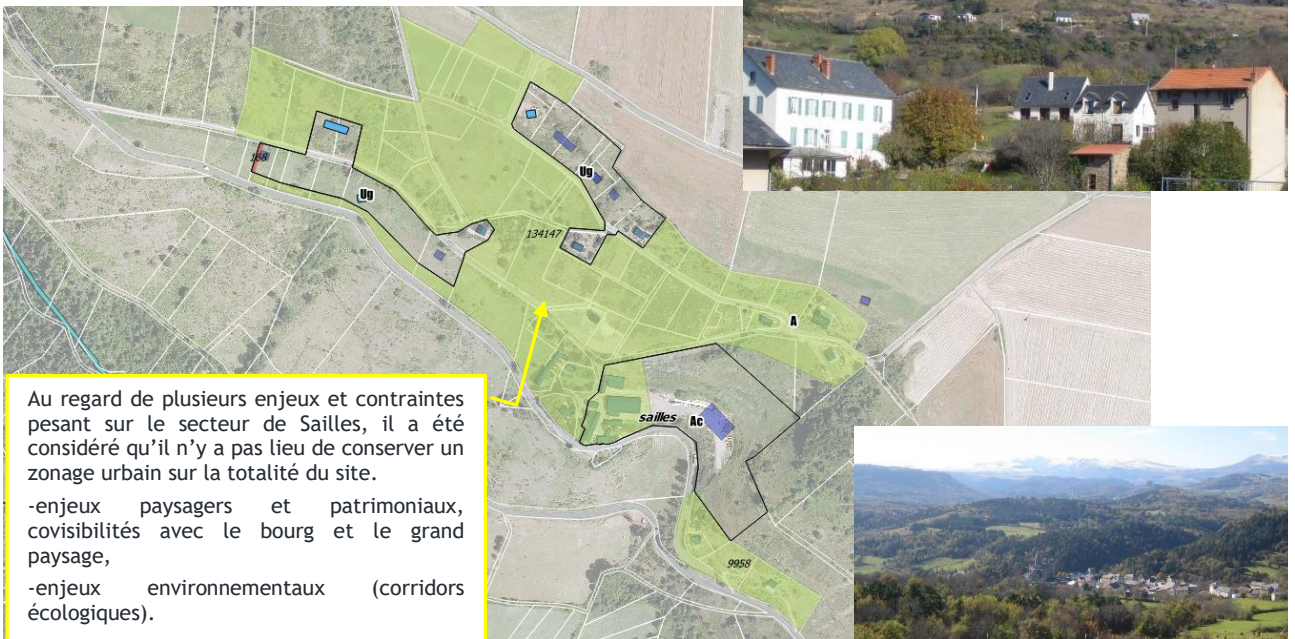
TREIZANCHES



Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Au contraire, la volonté est de préserver sa silhouette urbaine traditionnelle.



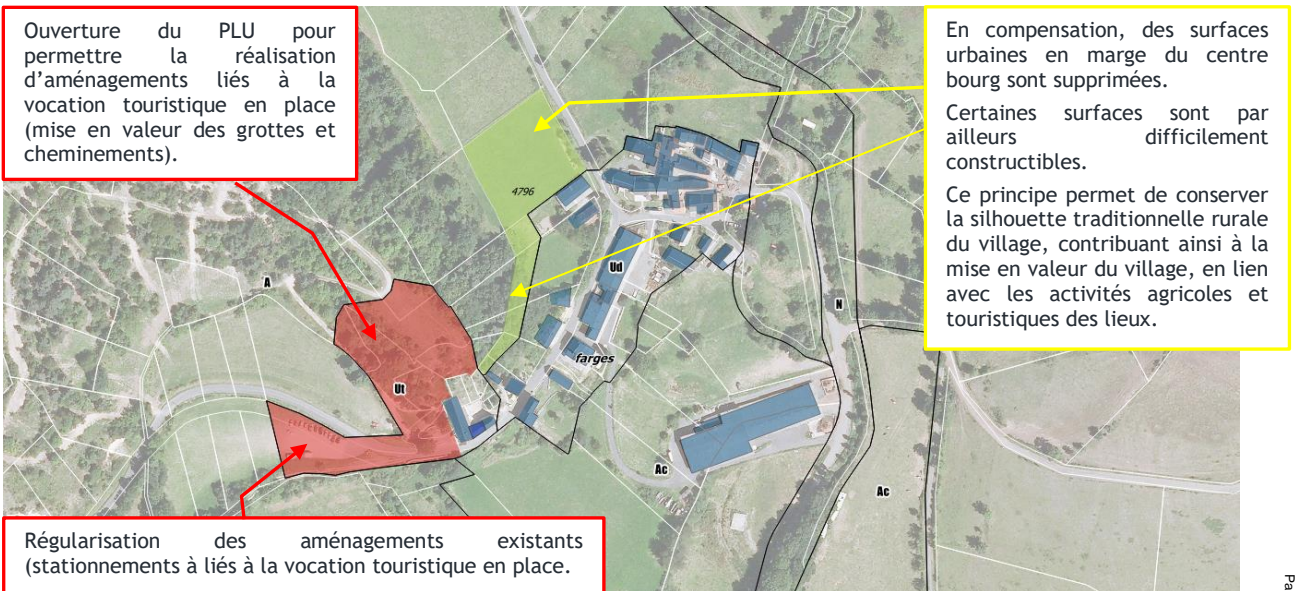
SAILLES



Au regard de plusieurs enjeux et contraintes pesant sur le secteur de Sailles, il a été considéré qu'il n'y a pas lieu de conserver un zonage urbain sur la totalité du site.

- enjeux paysagers et patrimoniaux, covisibilités avec le bourg et le grand paysage,
- enjeux environnementaux (corridors écologiques).

FARGES



Ouverture du PLU pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la vocation touristique en place (mise en valeur des grottes et cheminements).

En compensation, des surfaces urbaines en marge du centre bourg sont supprimées. Certaines surfaces sont par ailleurs difficilement constructibles. Ce principe permet de conserver la silhouette traditionnelle rurale du village, contribuant ainsi à la mise en valeur du village, en lien avec les activités agricoles et touristiques des lieux.

Régularisation des aménagements existants (stationnements à liés à la vocation touristique en place.)

ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL DU PLU

Rappels des projets communaux en matière d'Habitat et d'Urbanisme

Le projet communal vise à préserver l'écrin du bourg de Saint Nectaire (notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique), et à conforter les villages majeurs et les plus attractifs du territoire (Les ARNATS, SAILLANT et BOISSIERES).

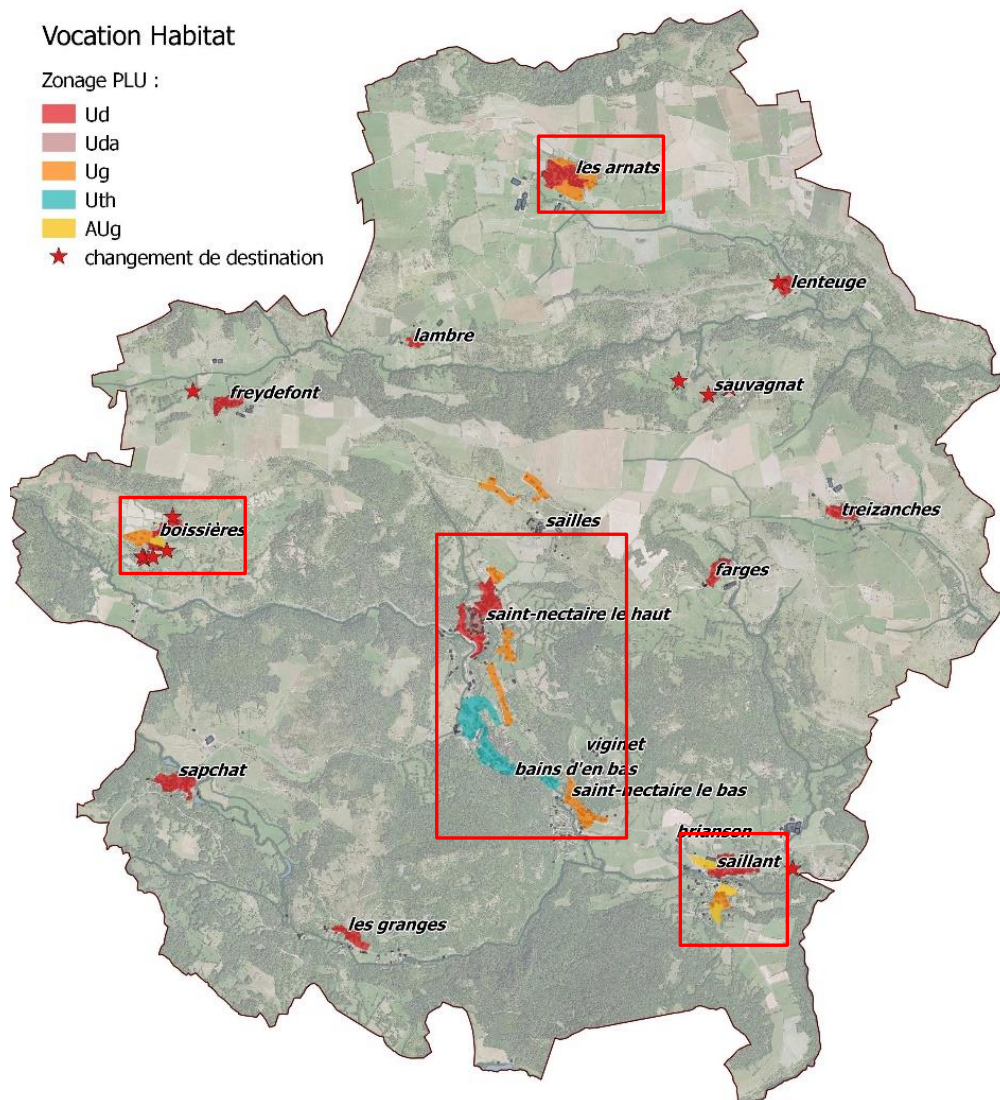
- Un des objectifs du PLU est de préserver les vues sur le bourg de Saint Nectaire et les grands paysages qui s'y associent. Cette volonté de mettre en valeur le territoire communal explique en partie les raisons pour lesquelles le PLU n'ouvre que peu de nouvelles extensions urbaines (et les a fortement réduites) et que les choix de développement sur portent plus sur les villages principaux.
- Les ARNATS : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. Au regard de la configuration des espaces, des accès possibles et des réseaux, il n'a pas été jugé utile de mettre en place des zones AUg sur les potentiels fonciers identifiés sur le village des ARNATS. Les accès à ces espaces sont possibles depuis les voies existantes.
- BOISSIERES : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. L'objectif est de regrouper l'enveloppe urbaine étalée du village pour retrouver une unité plus groupée. Les zonages sont resserrés et visent à densifier l'existant. La zone AUg a une position intermédiaire entre les groupements bâtis, et vise à créer un lien, une « couture » entre les quartiers. La configuration de la zone (accès, surfaces) nécessite une OAP pour s'assurer d'une organisation urbaine adaptée.
- SAILLANT : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. Les zones de développement prévues au PLU (AUg) sont cadrées par des OAP. Elles constituent les futures entrées du village.

BILAN

Vocation Habitat

Zonage PLU :

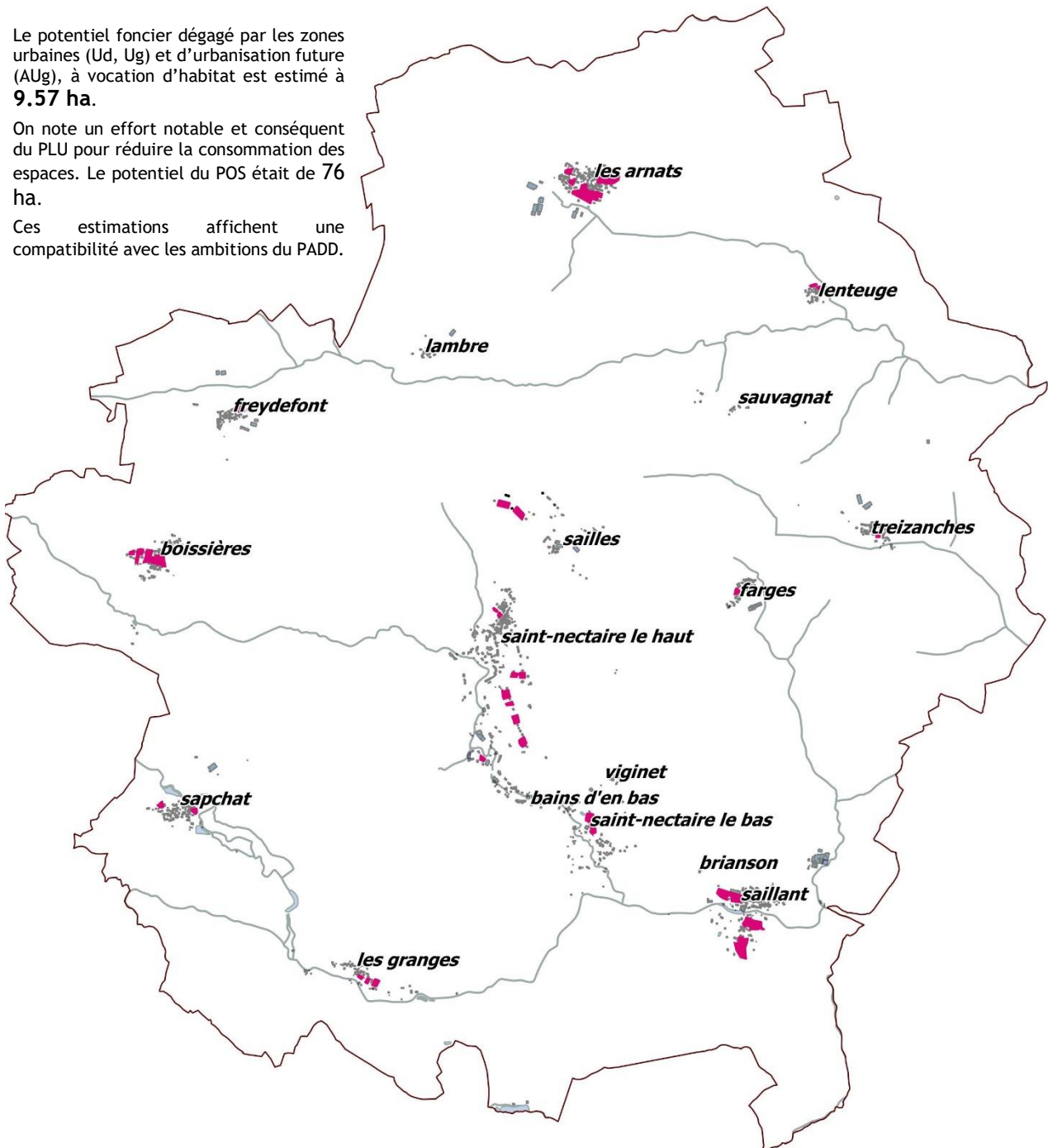
- Ud
- Uda
- Ug
- Uth
- AUg
- ★ changement de destination



Le potentiel foncier dégagé par les zones urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg), à vocation d'habitat est estimé à **9.57 ha**.

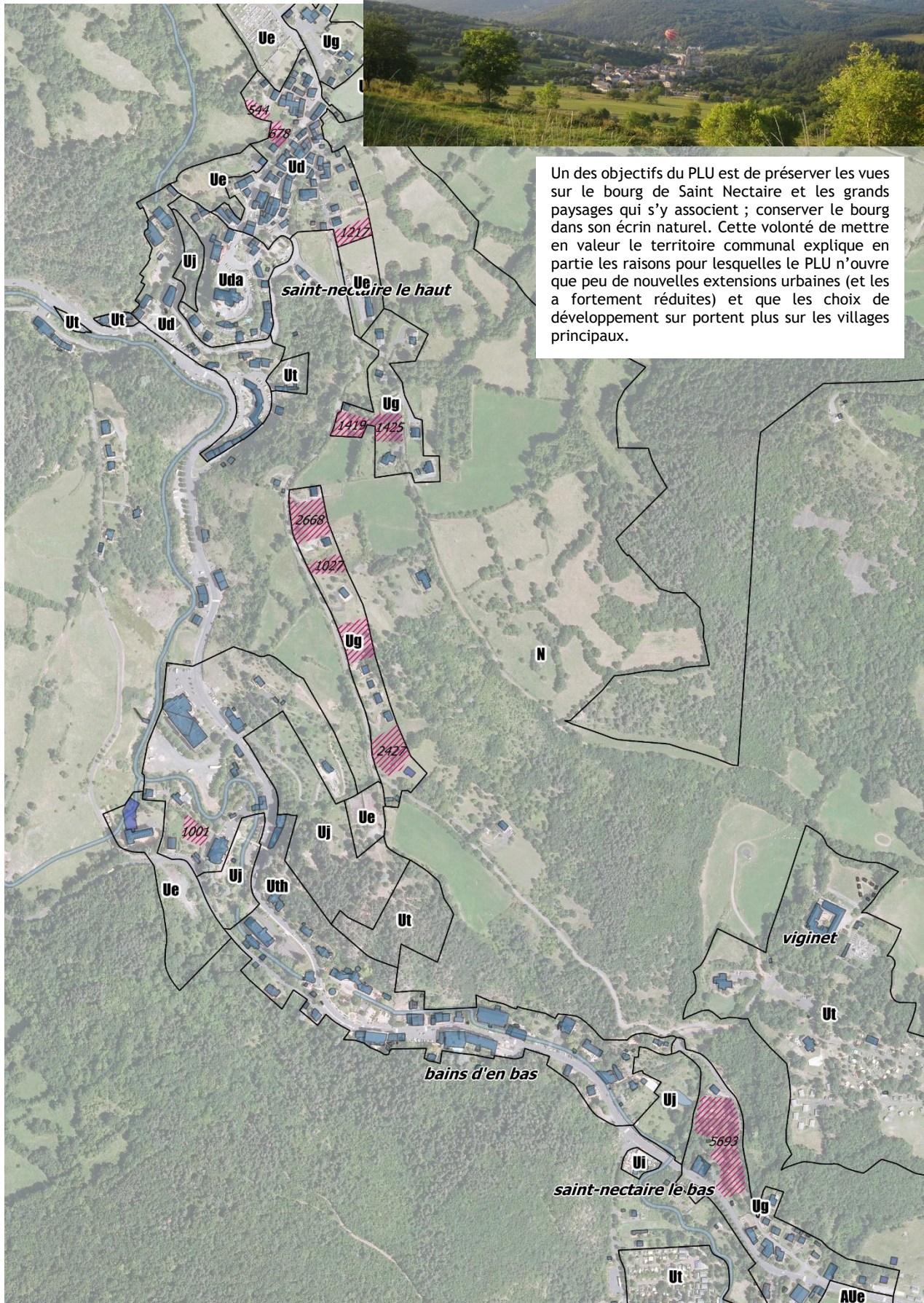
On note un effort notable et conséquent du PLU pour réduire la consommation des espaces. Le potentiel du POS était de 76 ha.

Ces estimations affichent une compatibilité avec les ambitions du PADD.



BILAN

Le BOURG de SAINT NECTAIRE



Un des objectifs du PLU est de préserver les vues sur le bourg de Saint Nectaire et les grands paysages qui s'y associent ; conserver le bourg dans son écrin naturel. Cette volonté de mettre en valeur le territoire communal explique en partie les raisons pour lesquelles le PLU n'ouvre que peu de nouvelles extensions urbaines (et les a fortement réduites) et que les choix de développement sur portent plus sur les villages principaux.



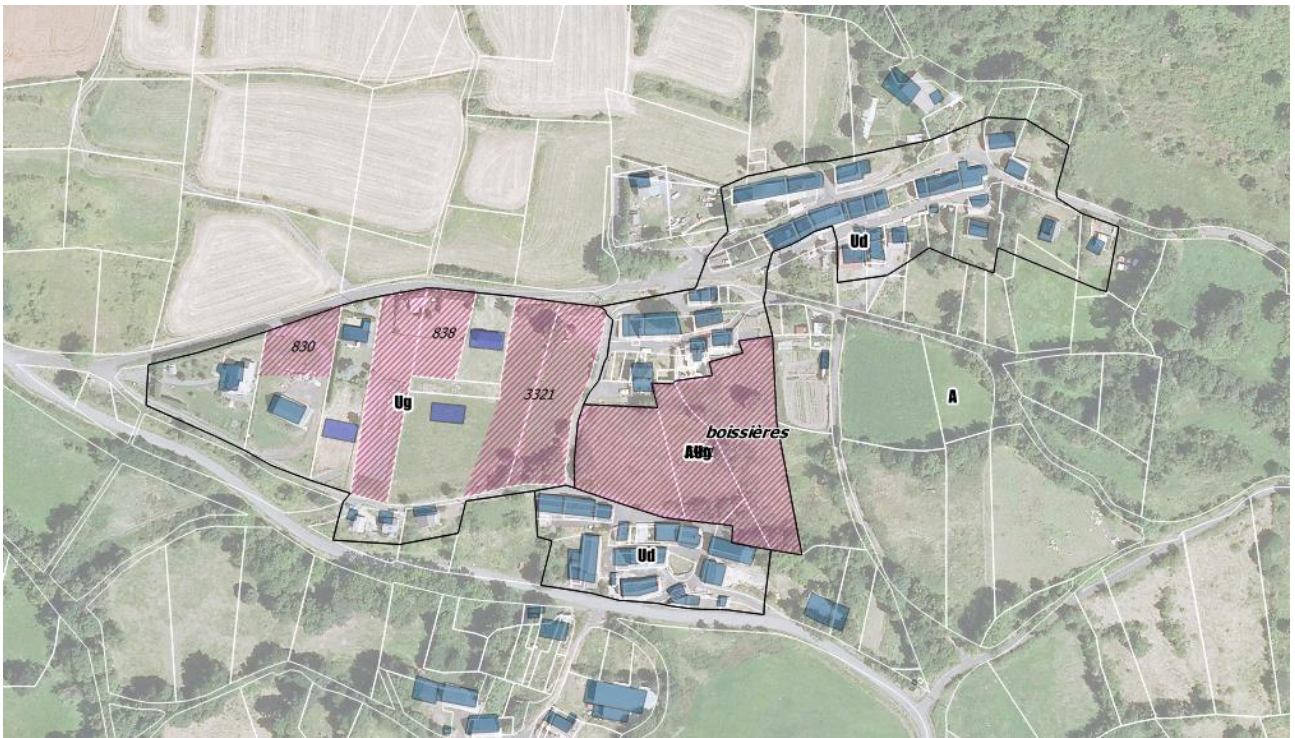
Les ARNATS

Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD (avec ceux de Boissières et Saillant). Au regard de la configuration des espaces, des accès possibles et des réseaux, il n'a pas été jugé utile de mettre en place des zones AUg sur les potentiels fonciers identifiés sur le village des ARNATS (contrairement à Boissière et Saillant qui font l'objet d'une OAP). Les accès à ces espaces sont possibles depuis les voies existantes.

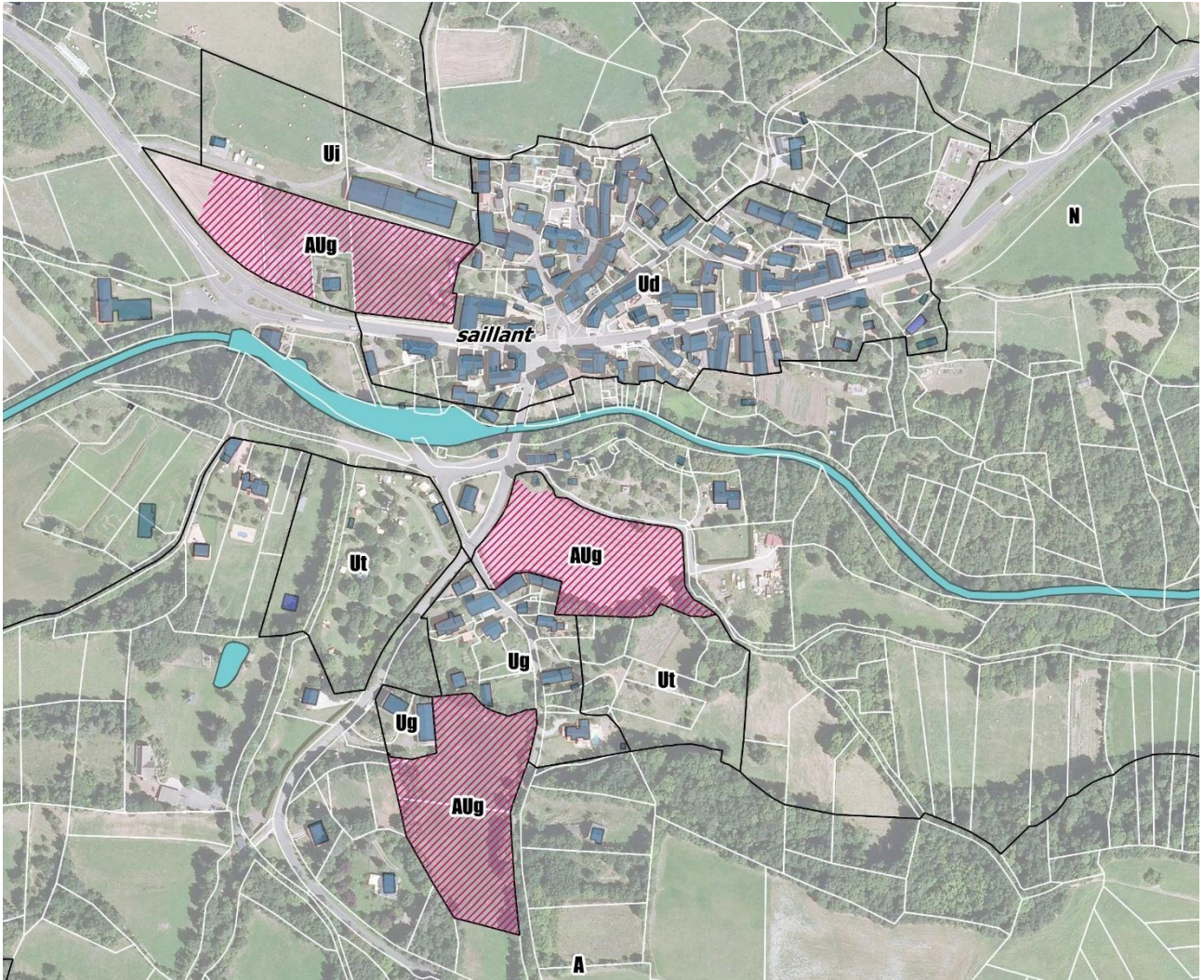


BILAN

BOISSIERES : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. L'objectif est de regrouper l'enveloppe urbaine étalée du village pour retrouver une unité plus groupée. Les zonages sont resserrés et visent à densifier l'existant. La zone AUg a une position intermédiaire entre les groupements bâtis, et vise à créer un lien, une « couture » entre les quartiers. La configuration de la zone (accès, surfaces) nécessite une OAP pour s'assurer d'une organisation urbaine adaptée.



SAILLANT : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. Les zones de développement prévues au PLU (AUg) sont cadrées par des OAP. Elles constituent les futures entrées du village.

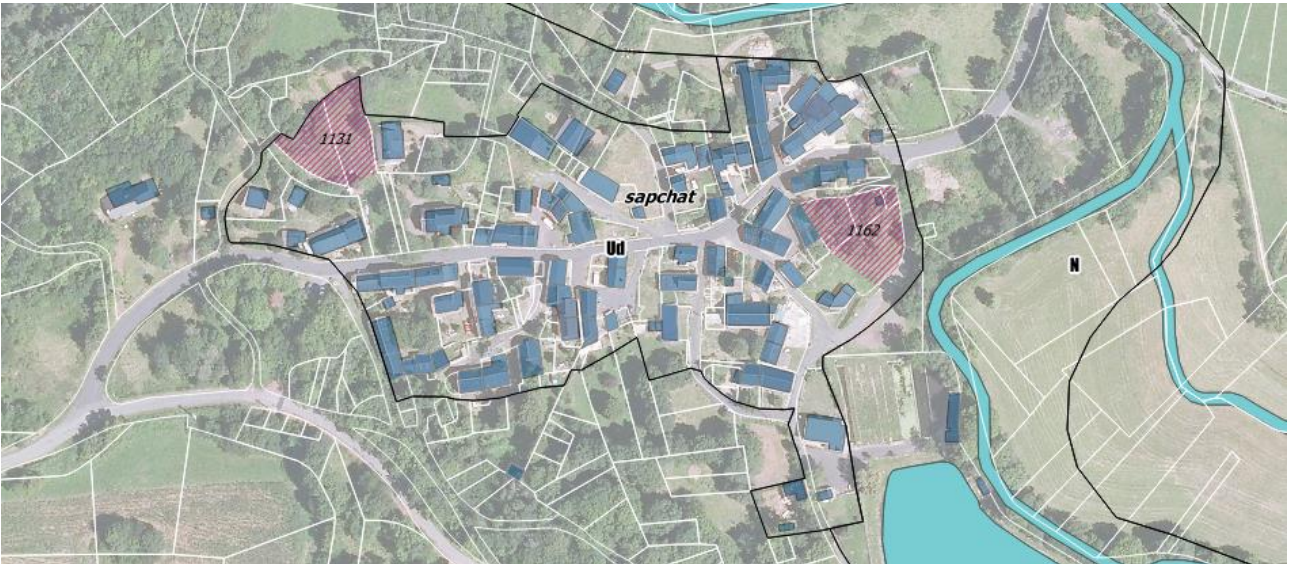


BILAN

Les GRANGES



SAPCHAT



BILAN

FREYDEFONT



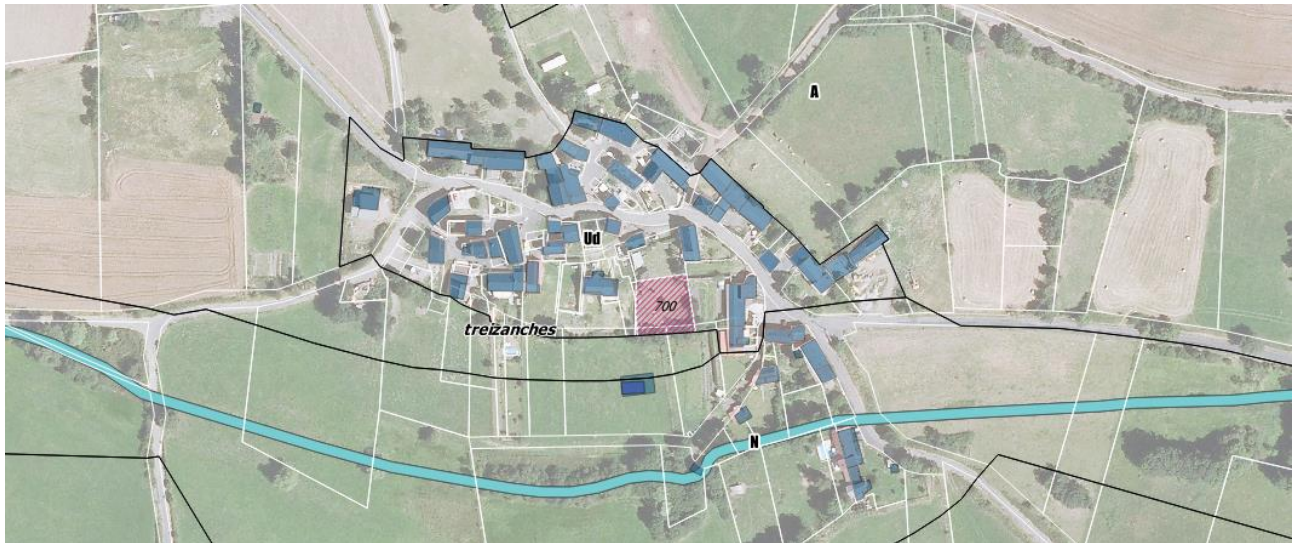
LENTEUGES



FARGES



TREIZANCHES



BILAN

SAILLES : Des PC sont en cours (identifiés avec un rectangle bleu clair). Les réseaux existants sont récents. Le PLU a cependant cherché à resserrer les zonages Ug.



Evaluation environnementale du projet

EE du PLU / Démographie : Impacts positifs

Traduction au PADD

Les ambitions démographiques de la commune de SAINT NECTAIRE sont de se rapprocher des 790-800 habitants environ en 2032.

Ces ambitions se basent sur un scénario intermédiaire raisonnable, se rapprochant des projections du PLH et ne concernant que la population communale permanente.

Ces choix démographiques s'expliquent par la croissance communale des dernières décennies (faible mais continue) ; et par l'essor de la vocation touristique du secteur du Sancy dont la commune bénéficie et souhaite conforter. Plusieurs projets forts sont en cours d'analyse sur le territoire (notamment l'extension de la Laiterie de Saillant, la restructuration du centre de Thermadore). Ces derniers vont générer un apport de nouvelles populations nécessitant des besoins en logements supplémentaires.

Traduction au PLU

Le PLU propose pour répondre aux besoins de la Vocation Habitat

- des zones urbaines (Ud, Ug). Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes du bourg et des villages principaux (les plus développés). Ces zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offrent des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.
- et des zones d'urbanisation (AUg). Afin de répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités foncières des zones urbaines, le PLU propose des zones d'urbanisation future AUg définies dans les enveloppes urbaines actuelles.
- Les sites bâtis existants implantés de manière ponctuelle sur le territoire communal (hameaux peu denses, fermes isolées) sont identifiés en zones agricoles ou naturelles (A, N) selon le secteur où ils se trouvent. Les zones A et N autorisent l'habitat existant, permettent le recyclage des logements existants, autorisent des extensions sous certaines conditions (voir règlement) permettant ainsi aux sites actuels de continuer à "vivre" et de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et de demain.

Le projet communal vise à préserver l'écrin du bourg de Saint Nectaire (notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique), et à conforter les villages majeurs et les plus attractifs du territoire (Les ARNATS, SAILLANT et BOISSIERES).

Les estimations du potentiel foncier dégagé par le PLU répondent aux ambitions démographiques communales.

Impacts potentiels

- Les zones urbaines / à urbaniser ont été notablement diminuées en adéquation avec les ambitions démographiques. Les possibilités offertes par le POS affichaient un déséquilibre voire une incompatibilité avec les grands plans/programmes actuels visant la réduction de la consommation des espaces.
- Seule une partie d'une des 4 zones AUg correspond à une ouverture du PLU. Les autres surfaces AUg avaient déjà au POS une vocation urbanisable.

BILAN

EE du PLU / Economie, Services, Equipements, Tourisme : Impacts positifs

Traduction au PADD

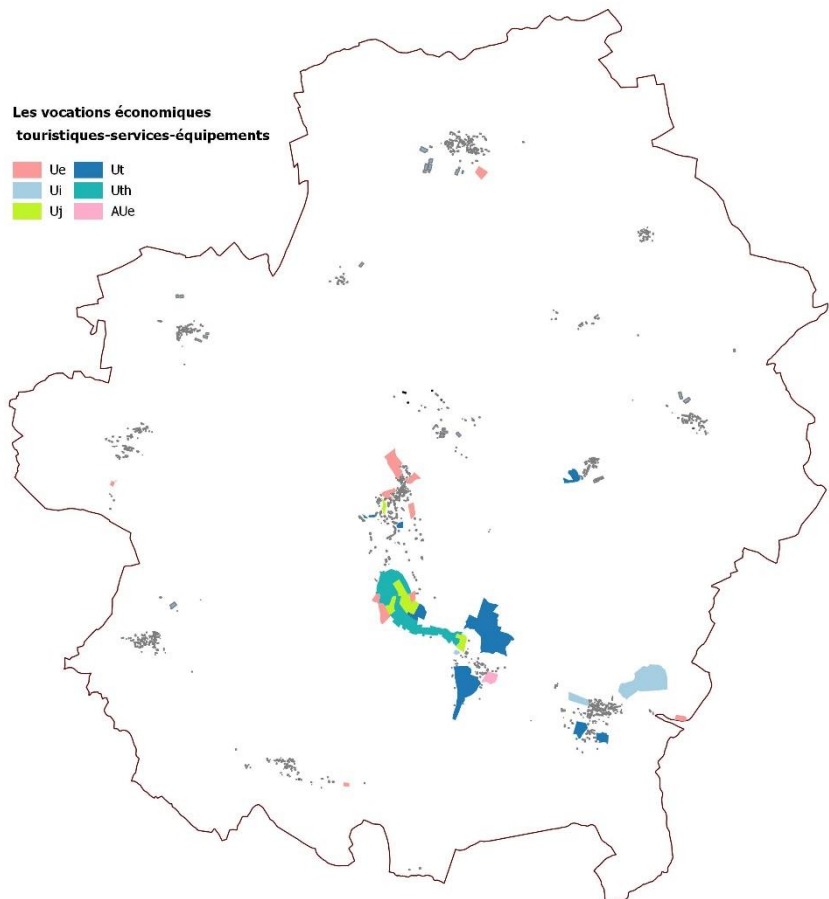
Axe 2 : Développer les activités économiques et touristiques.

Les activités économiques présentes sur la commune de SAINT NECTAIRE sont liées à 3 domaines :

- l'activité agricole, basée essentiellement sur l'élevage
- l'activité thermale qui subit une période difficile
- l'activité touristique, basée sur la découverte des richesses patrimoniales, tant naturelles, qu'architecturales et culturelles.

Traduction au PLU

- Les zones urbaines (Ud, Ug) autorisent les services, commerces et équipements.
- Les sites à vocation touristique existants sont identifiés au PLU dans des zones spécifiquement dédiées à cette vocation (Ut, Uj, Uth).
- Le PLU définit des zones Ue, AUe spécifiquement dédiées aux équipements d'intérêt général ou collectif. Les zones Ue ciblent des sites existants ou en cours de développement pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures.
- Les sites à vocation d'activités (artisanales et industrielles) existants sont identifiés en Ui.



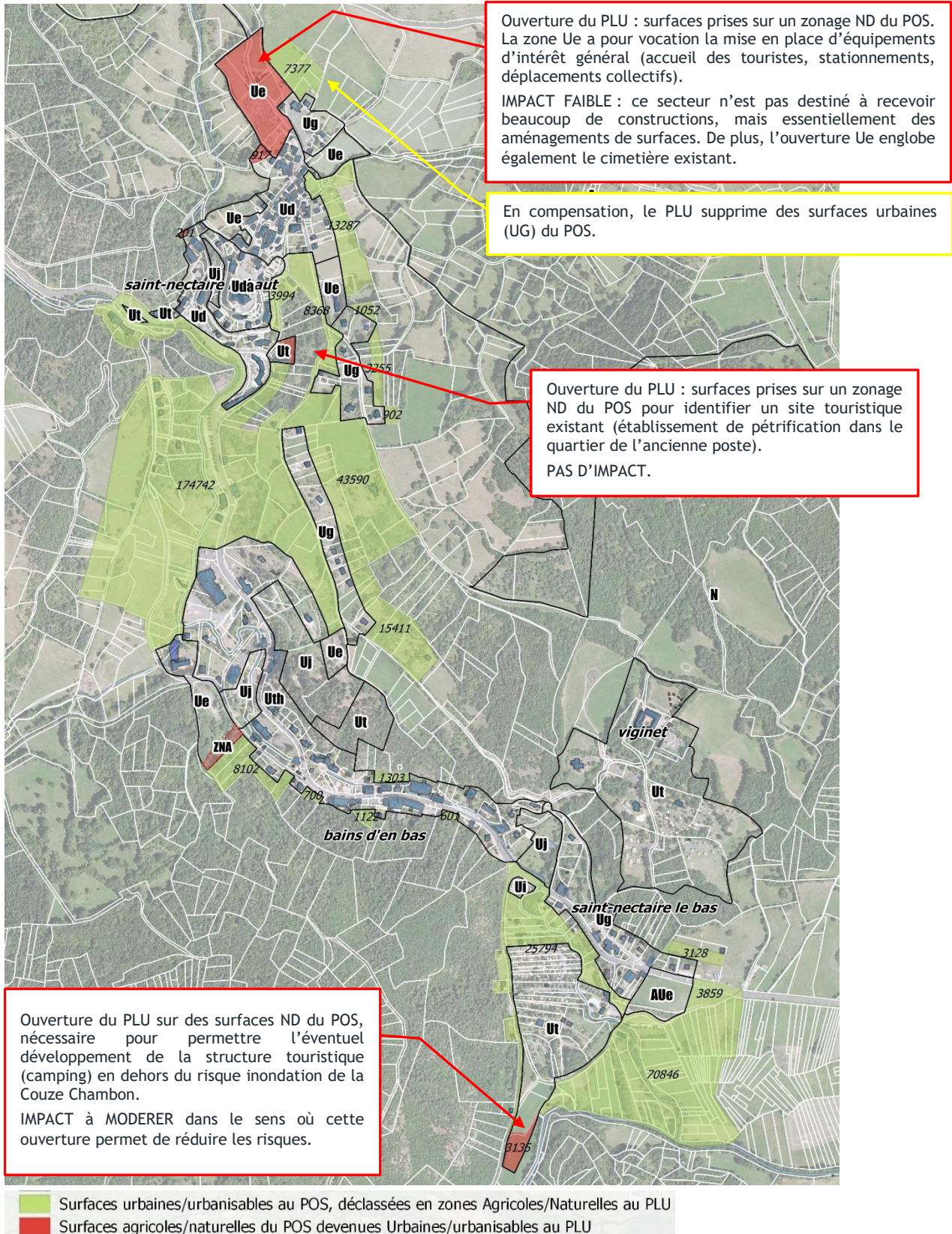
Impacts potentiels

- L'identification des stations d'épuration en zone Ue ne peut pas s'apparenter à une ouverture du PLU. Il s'agit surtout de flécher des sites existants. Aucun projet n'est prévu. Ce transfert d'appellation de zone est sans conséquence d'un point de vue environnemental.
- Pas d'impact non plus pour les zones Uj, Uth, AUe et la plupart des zones Ut, Ui dans le sens où il s'agit de flécher des sites existants et que ces sites étaient déjà classés dans des zonages urbains du POS.

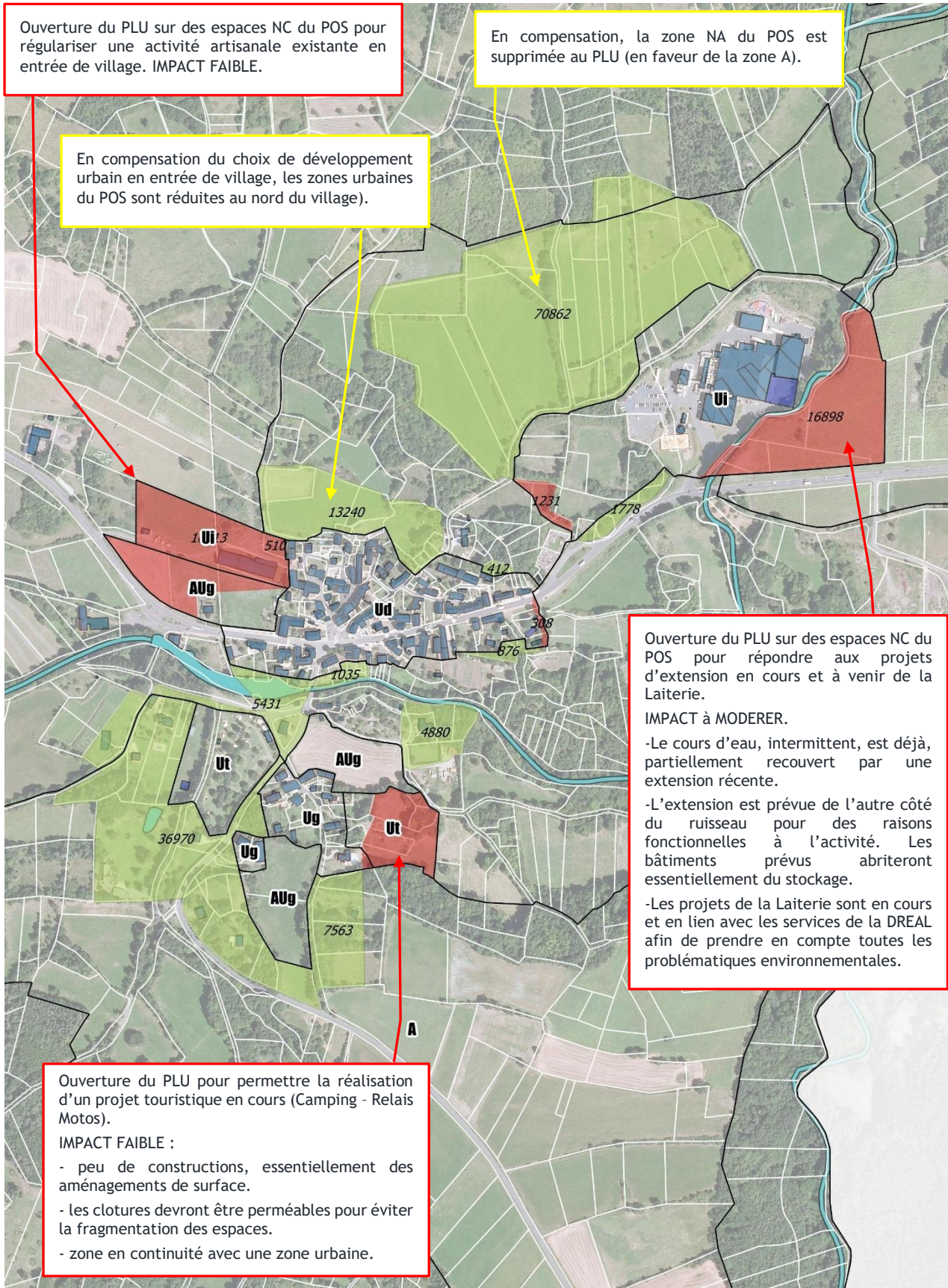
Quelques ouvertures du PLU sont opérées :

- Pour régulariser des situations existantes (et qui ne se trouvaient pas dans des zonages appropriés)
- Pour permettre quelques projets d'implantation et de développement de l'existant identifiés.

Ces ouvertures du PLU sont reprises ci-dessous.



SAILLANT

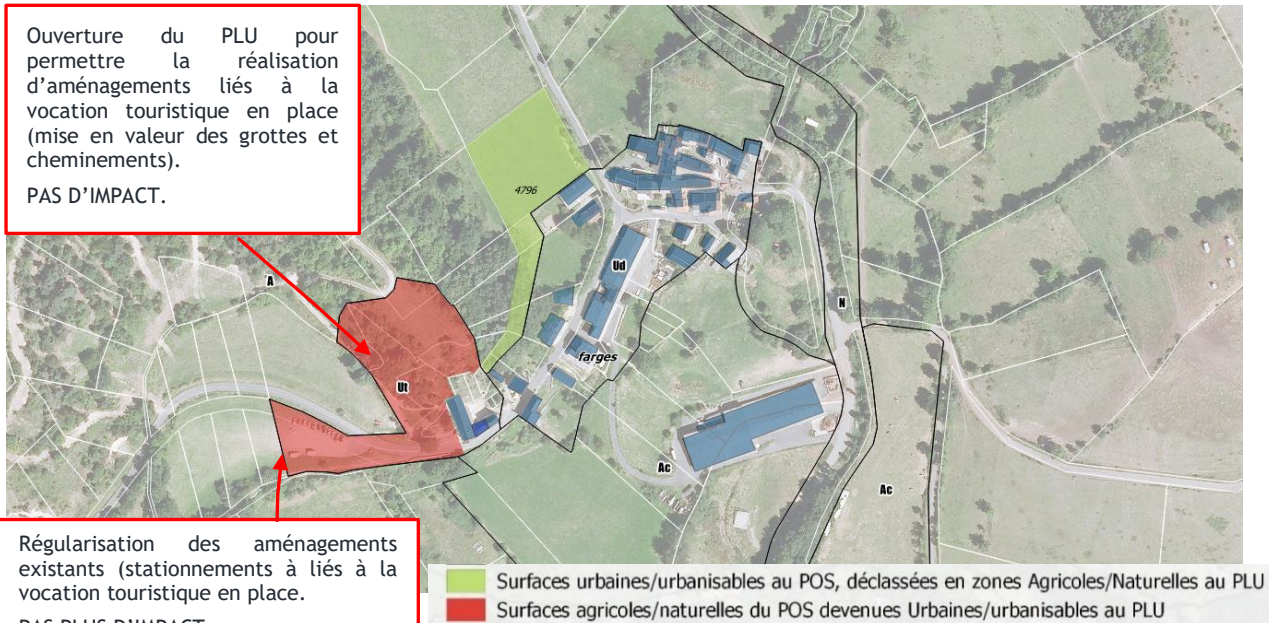


BILAN

FARGES

Ouverture du PLU pour permettre la réalisation d'aménagements liés à la vocation touristique en place (mise en valeur des grottes et cheminements).
PAS D'IMPACT.

Régularisation des aménagements existants (stationnements à liés à la vocation touristique en place).
PAS PLUS D'IMPACT.

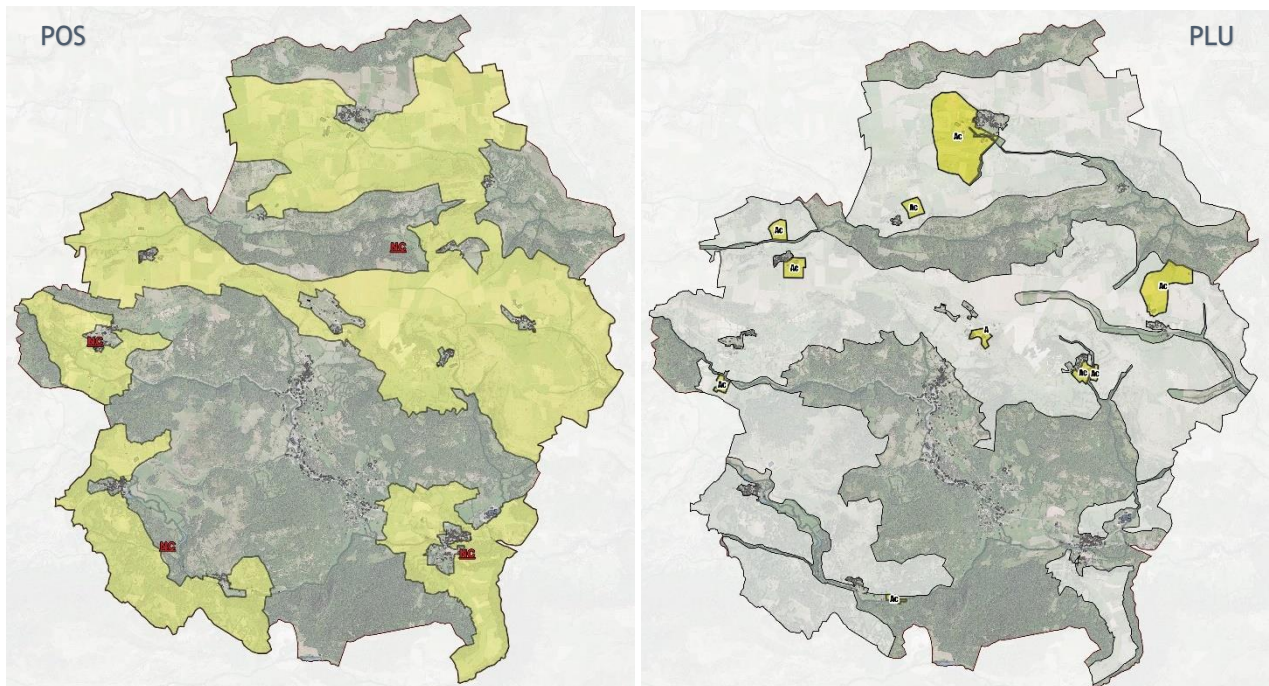


EE du PLU / Agriculture : Impacts modérés

Traduction au PADD : DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES : Maintenir l'activité agricole.

- En préservant les terres agricoles sur l'ensemble du territoire.
- En permettant le développement de la Laiterie de Saillant.

Traduction au PLU



Le POS identifiait un seul type de zone agricole (NC) réservée aux besoins des exploitations.

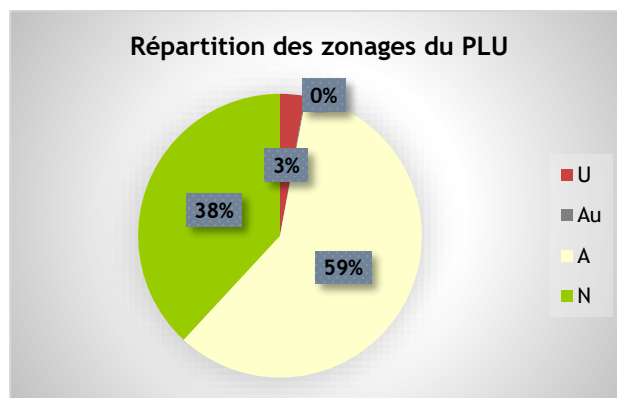
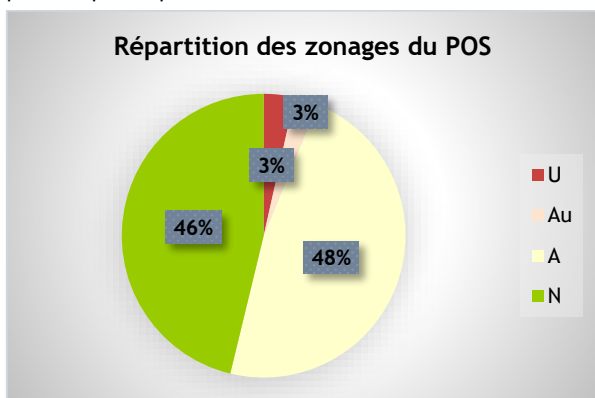
Le PLU propose une redéfinition des zones agricoles afin de prendre en compte notamment les enjeux paysagers et écologiques. Les modifications générales apportées par le PLU sont les suivantes :

- Le principe de zones agricoles entièrement constructibles est abandonné. Le PLU propose des zones Ac réservées aux exploitations (correspondant ainsi aux zones NC du POS) ; et des zones A où la constructibilité est très limitée (car l'objectif est la préservation des terres agricoles et des paysages). La zone A vise à limiter le mitage de nouvelles constructions.
La définition des zonages A du PLU résulte d'un croisement de plusieurs éléments : le POS, le RPG indiquant les parcelles déclarées à la PAC, la photo aérienne, les enjeux paysagers et environnementaux identifiés dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, ...
- Les zonages agricoles découlent de plusieurs réunions regroupant les agriculteurs de la commune, la mairie et la Chambre Départementale de l'Agriculture.

La définition des zonages Ac du PLU résulte d'un croisement de plusieurs éléments : le POS, la localisation des exploitations, l'analyse du foncier agricole (étude CER 2013), l'enquête agricole permettant de préciser les besoins et projets à venir des exploitants, les enjeux paysagers et environnementaux identifiés dans le cadre du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement, ...

Impacts potentiels

Les zonages Ac sont par conséquent réduits au bénéfice des zones A. Cependant, d'une manière globale, les zones A et Ac couvrent plus d'espaces que le POS.



Mesures compensatoires

La forte réduction des zones urbaines et urbanisables du PLU actuel induit un impact positif au bénéfice des espaces agricoles et naturels.



EE du PLU / Mobilité : Impacts modérés

Traduction au PADD

La problématique des stationnements sur le Bourg est une des orientations du PADD. De plus, d'autres mesures participent indirectement à réduire les déplacements : maîtriser l'étalement urbain, améliorer les déplacements doux autour du bourg (dans le cadre de la mise en valeur touristique).

Traduction au PLU

- Les entrées Nord et Sud du Bourg de Saint Nectaire : des zones à vocation d'équipements (Ue et AUe) pour une gestion des flux touristiques (accueil, stationnements, projet de déplacements collectifs). Cette maîtrise des flux permettra de désenclaver le bourg et mettre en valeur les sites patrimoniaux.
- Conforter les cheminements existants :
ER2 - Saint Nectaire Bourg Bas, le Parc du Dolmen : Mise en valeur du Parc du Dolmen. Extension des équipements de loisirs, avec notamment la réalisation d'un parcours de santé.

Impacts potentiels

- Les zones de développement se situent sur les villages principaux des Arnats, Saillant et Boissières, impliquant des impacts vis-à-vis des déplacements. Néanmoins, il est à rappeler que les ambitions de développement de la commune sont modérées.
- L'urbanisation des zones AUg induit la création de nouvelles voiries.

Mesures compensatoires

- Forte réduction des zones urbanisables.
- A l'exception des 3 villages principaux, les autres villages et hameaux isolés ne sont pas appelés à se développer outre mesure. Le PLU cherche à limiter les zonages urbains à l'existant. Les quelques potentiels constructibles restant dans ces villages et hameaux isolés sont mineurs et faibles, et n'induiront guère plus d'impacts.
- Les zones AUg se situent soit dans l'enveloppe urbaine soit en continuité.
- Les OAP visent dès que la configuration des zones le permet, à rendre perméable les futurs quartiers : en favorisant les voies sans impasse et des cheminements doux.
L'exception est la zone AUg de Boissières : une voie à sens unique est proposée mais il est à noter que dans le cadre d'une modification du PLU dans les années à venir, si le besoin de développement apparaît nécessaire, la zone AUg pourra éventuellement être agrandie. L'espace public défini au fond de la zone AUg actuelle pourra s'ouvrir à l'Est et permettre à la voie de traverser d'être ainsi prolongée jusqu'au chemin situé à l'Est. Ce principe permettra ainsi la perméabilité du quartier.
- La mise en place d'une coulée verte accompagnant les différentes séquences du bourg accompagnant et valorisant les cheminements doux existants aux abords du bourg.

EE du PLU / Architecture et Patrimoine : Impacts positifs**Traduction au PADD**

Valoriser l'image du territoire.

Traduction au PLU

Le projet communal vise à préserver l'écrin du bourg de Saint Nectaire (notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique), ce qui explique la forte réduction des zones constructibles en faveur des zonages naturels notamment.

- L'identification d'une zone Uda sur le site de l'église et ses abords. Cette zone englobant la butte vise à préserver et promouvoir les atouts patrimoniaux et paysagers. Aucune nouvelle construction n'est possible.
- Le fléchage de sites patrimoniaux dans les zones Uj, Ut, Uth.

Impacts potentiels

- La suppression de larges superficies autour du bourg permet de préserver les vues qualitatives sur les éléments majeurs du patrimoine.
- La limitation des zones urbaines autour des villages et hameaux visent à conserver les silhouettes traditionnelles.
- Les zones A et N où la constructibilité est très limitée, participent à protéger les paysages et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

EE du PLU / Habitat et Urbanisme : Impacts forts**Traduction au PADD**

Accompagner l'évolution de la population

- Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée
- Promouvoir une politique d'habitat adaptée aux différents besoins des populations et exigences urbaines

Traduction au PLU

Le PLU opère une réduction très notable des surfaces constructibles.

L'objectif a été de positionner les efforts sur le Bourg et les villages principaux, pour conforter la vocation d'accueil. L'organisation urbaine du reste du territoire communal (composée de plusieurs villages et écarts) n'en est pas moins omise, mais prend en compte les ambitions communales de protection des paysages agricoles et naturels, et d'effort de consommation des espaces.

Le projet communal vise à préserver l'écrin du bourg de Saint Nectaire (notamment à des fins de mise en valeur pour le cadre de vie et l'attrait touristique), et à conforter les villages majeurs et les plus attractifs du territoire (Les ARNATS, SAILLANT et BOISSIERES).

- Un des objectifs du PLU est de préserver les vues sur le bourg de Saint Nectaire et les grands paysages qui s'y associent. Cette volonté de mettre en valeur le territoire communal explique en partie les raisons pour lesquelles le PLU n'ouvre que peu de nouvelles extensions urbaines (et les a fortement réduites) et que les choix de développement sur portent plus sur les villages principaux.
- Les ARNATS : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. Au regard de la configuration des espaces, des accès possibles et des réseaux, il n'a pas été jugé utile de mettre en place des zones AUg sur les potentiels fonciers identifiés sur le village des ARNATS. Les accès à ces espaces sont possibles depuis les voies existantes.
- BOISSIERES : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. L'objectif est de regrouper l'enveloppe urbaine étalée du village pour retrouver une unité plus groupée. Les zonages sont resserrés et visent à densifier l'existant. La zone AUg a une position intermédiaire entre les groupements bâtis, et vise à créer un lien, une « couture » entre les quartiers. La configuration de la zone (accès, surfaces) nécessite une OAP pour s'assurer d'une organisation urbaine adaptée.
- SAILLANT : Ce village majeur fait partie des sites de développement inscrits au PADD. Les zones de développement prévues au PLU (AUg) sont cadrées par des OAP. Elles constituent les futures entrées du village.

Impacts potentiels

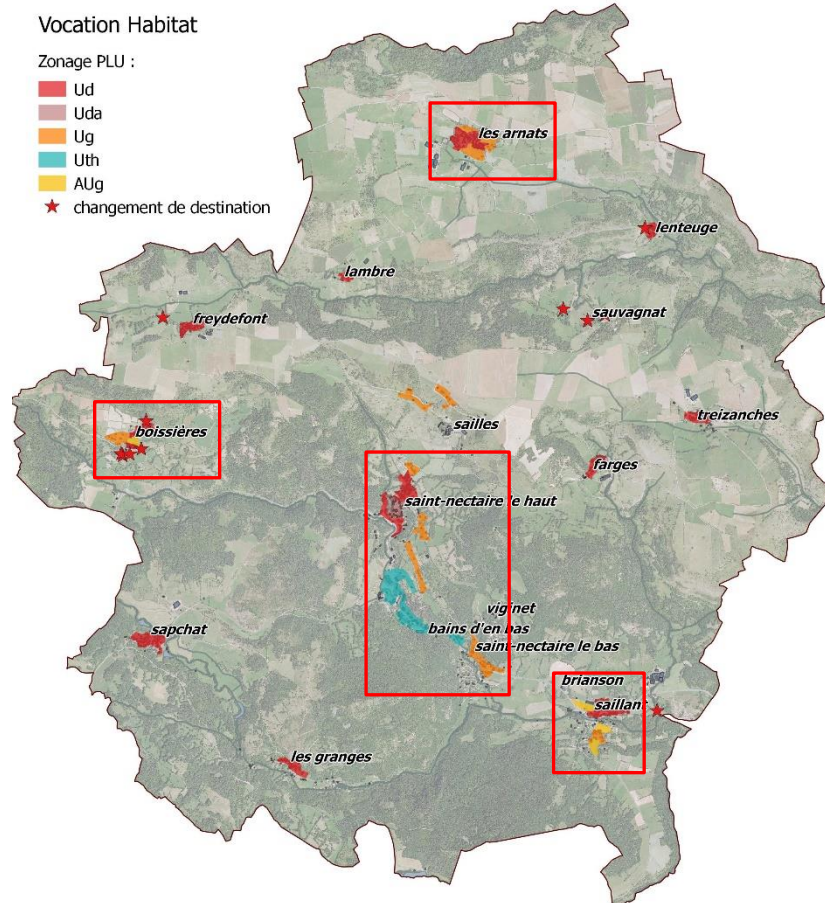
La consommation des espaces agricoles et naturels est inhérente au développement urbain. L'ampleur des impacts est à mettre en lien avec les ambitions de développement de la commune. Le seul maintien des populations en place nécessite de prendre en considération le desserrement des ménages qui va en augmentant.

Moins d'impacts qu'au POS actuel. Pour la définition des zones urbaines la réflexion a pris en considération différents éléments, en autres :

- la volonté de reconsidérer le potentiel urbain offert par le POS actuel en équilibre avec les besoins à venir,
- la conformité avec les directives nationales (économie des espaces, frein au mitage, ...)
- le souhait de préserver des coulées vertes, des zones tampons pour stopper l'urbanisation linéaire.
- Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines et à urbaniser du POS actuel (à l'exception d'une partie de la zone AUg en entrée Ouest de Saillant).

Le repérage des potentialités foncières à vocation d'Habitat disponibles au POS actuel, était estimé à 76 ha. Celles du futur PLU sont estimées à 9.57 ha. On note un effort très notable de la Commune pour réduire la consommation des espaces. Les potentialités dégagées par le futur PLU ont été jugées suffisantes pour répondre au besoin de développement de la commune d'ici 2032.

C'est notamment au regard de cette disponibilité et des projections de développement que le futur PLU a supprimé une partie des zones d'urbanisation future du POS actuel situées en périphérie. Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes.



EE du PLU / Air : Impacts faibles

Traduction au PADD

Pas de traduction directe en faveur de l'amélioration de la qualité de l'air, mais des traductions indirectes :

- Préserver les ressources naturelles
- Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée
- Promouvoir une politique d'économie d'énergie

Traduction au PLU

Pas de stratégie particulière.

Impacts potentiels

Pas plus d'impacts voire moins par rapport à ce qui était prévu au POS, dans le sens où une des volontés du PADD est de maîtriser la consommation des espaces, ce qui s'est traduit au PLU par la réduction très notable des zones urbaines et d'urbanisation future.

Mesures compensatoires

Plusieurs mesures du futur PLU en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme, participent à maintenir une certaine qualité de l'air.

- Les zonages N couvrent les corridors écologiques et protègent ainsi les trames vertes (constructions interdites).
- L'article L.151-23 protège les ripisylves des cours d'eau.
- Les zones A et N favorisent le maintien des trames vertes.
- Les zones urbaines sont réduites : Les lieux dits éloignés ou déconnectés des enveloppes urbaines sont déclassés en zones agricoles et naturelles. Dans ces zones, les nouvelles constructions à vocation d'habitation sont interdites, ce qui permet de lutter contre l'augmentation des déplacements et la dégradation de la qualité de l'air.
- Des cheminements doux sont proposés dans les OAP des zones AUg.
- Dans le règlement : Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont interdites, ainsi que les essences allergènes.

EE du PLU / Eau : Impacts faibles

- L'accueil de nouvelles populations et/ou activités sur le territoire communal va induire des risques plus importants de contamination des eaux et de ruissellements.
- L'imperméabilisation des sols par l'urbanisation réduit l'infiltration des eaux pluviales vers les nappes d'eaux souterraines et aux prélèvements importants d'eau par l'agriculture et d'autres activités éventuelles.

Traduction au PADD

- Préserver les ressources naturelles

Traduction au PLU

- Les grands espaces naturels et paysagers de la commune sont couverts par de larges zonages naturels N et agricoles A. L'ensemble du réseau hydrographique est identifié en zone N.
- Le ruisseau du Fredet qui soit borde soit traverse le bourg de Saint Nectaire est pris en compte dans la mesure des possibilités. Le ruisseau a été classé le plus possible en zone N, à l'exception des secteurs très urbanisés traversés.
- Le recul vis-à-vis des cours d'eau est à minima de 5m.

Impacts potentiels

Peu ou pas d'impacts. La continuité des trames bleues et vertes est recherchée dans les zonages du PLU.

Mesures pour limiter, réduire, compenser :

D'autres mesures participent à limiter ou réduire les impacts potentiels :

- La maîtrise de l'étalement urbain et la forte réduction des zones urbanisables.
- L'utilisation de l'Article L151-23, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81. Le PLU identifie les ripisylves des cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux.

BILAN

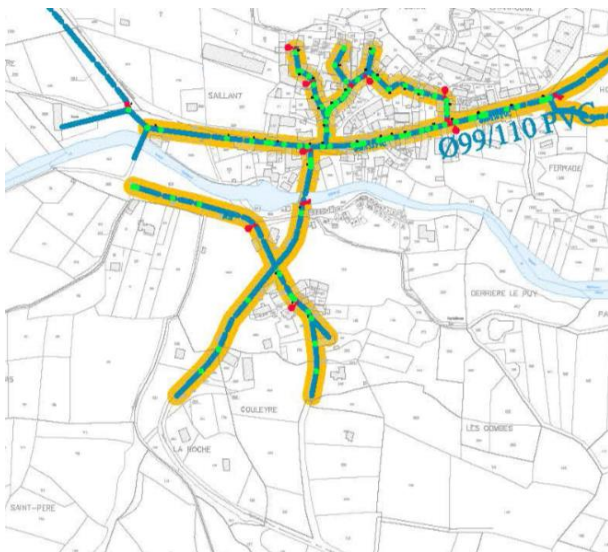
EE du PLU / Eau Potable : Impacts faibles

Traduction au PADD

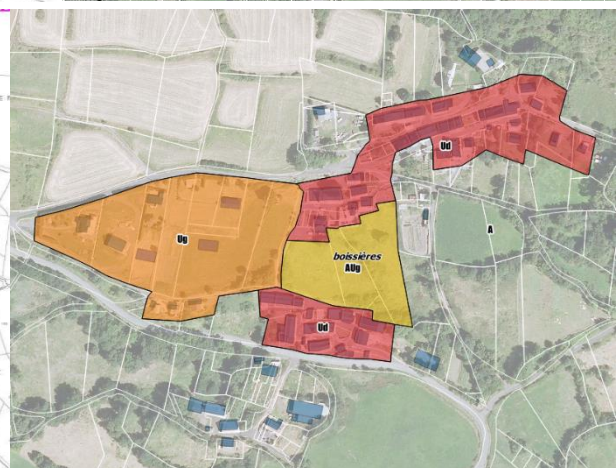
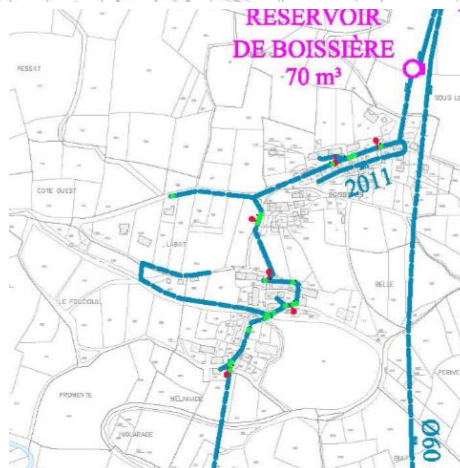
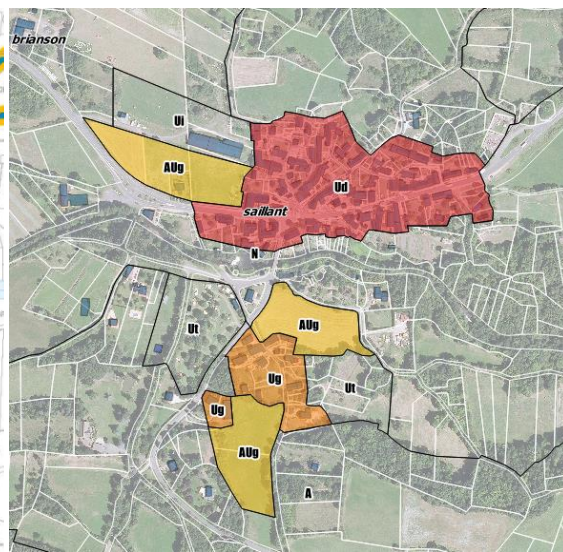
Pas de traduction directe si ce n'est la volonté de maîtriser la consommation des espaces (ce qui induit une maîtrise des extensions des réseaux), et de préserver les ressources locales d'une manière générale.

Traduction au PLU

Plan réseau Eau Potable - SAFEGE



Zonage PLU



Le PLU n'apporte pas de modification majeure. Le principe des zones urbaines et d'urbanisation future est conservé.

Le futur PLU propose la mise en place de plusieurs zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court/moyen terme (AUg). Les capacités des réseaux d'eau potable situés à proximité de chaque zone sont suffisantes au regard de l'urbanisation envisagée sur chacune de ces zones.

Le règlement des zones urbaines et d'urbanisation future du futur PLU rappelle que toute construction doit être raccordée au réseau.

Concernant les captages : pas de traduction spécifique au PLU. Les sites de captages se situent en zone N.

Impacts potentiels

Pas d'impacts sur les captages. Le PLU n'envisage pas de projet spécifique sur ces sites, qui relèvent des Servitudes d'Utilité Publique.

L'accueil éventuel de nouvelles populations va accentuer la pression sur une demande supérieure en eau potable, mais cette ressource n'apparaît pas comme une problématique pour la commune ; et les objectifs de développement de la commune sont modérés.

Mesures pour limiter, réduire, compenser

- Réduction notable des zones urbaines et d'urbanisation future. Réduction du mitage.
- Il est nécessaire de rappeler que le règlement d'un PLU ne peut pas prescrire de modalités de gestion des sols. Il peut encadrer certains usages (dont la liste est limitée à neuf destinations principales, cf. art. R. 123-9 C. urb.) et émettre des prescriptions qui entrent dans le cadre des autorisations d'urbanisme (notamment les affouillements et exhaussements et les conditions de raccordement aux réseaux).



EE du PLU / Assainissement : 😊 Impacts modérés

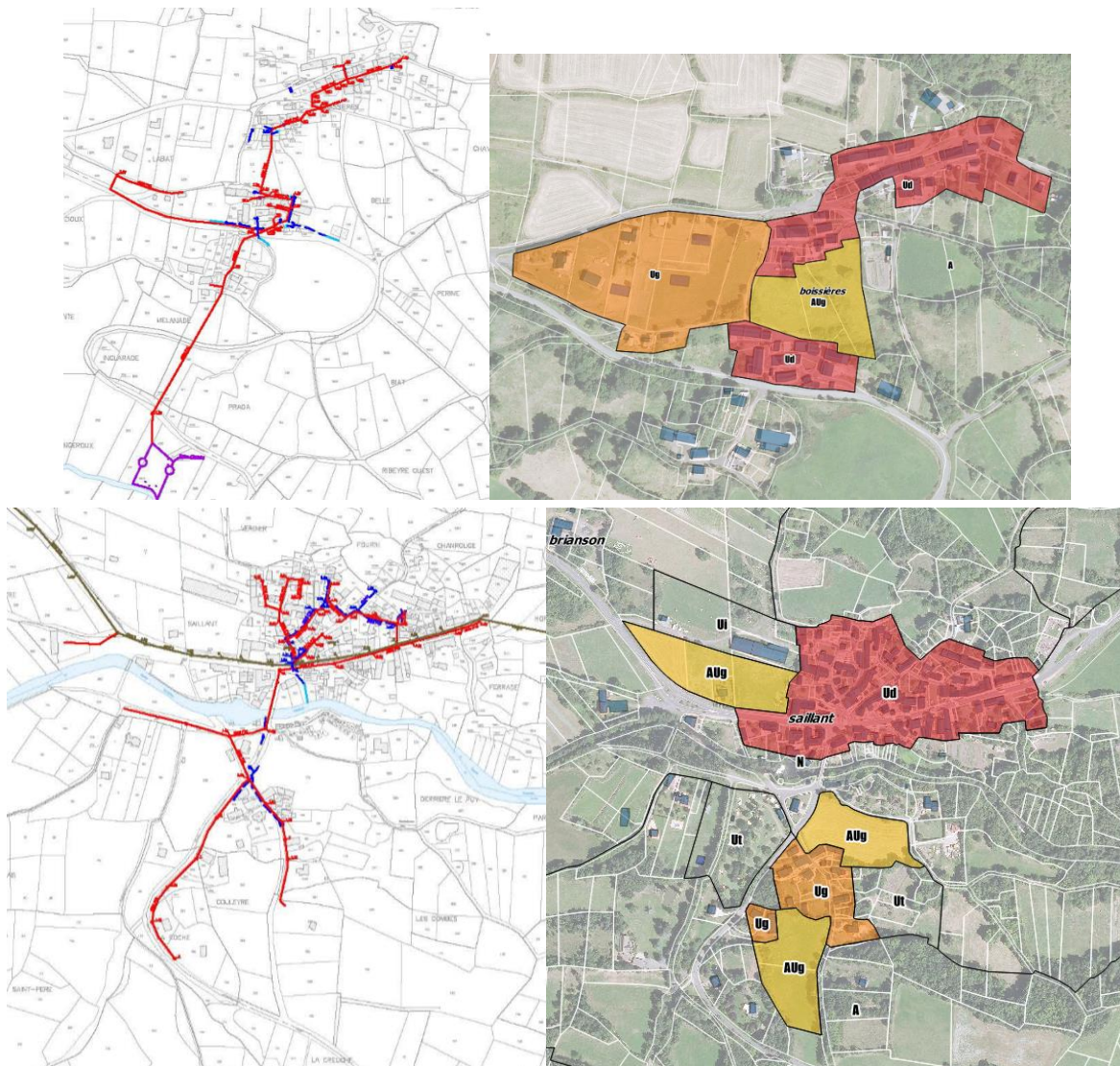
Traduction au PADD

Pas de traduction directe à part la volonté de maîtrise de consommation des espaces, ce qui induit une maîtrise des extensions de réseaux.

Traduction au PLU

Plan réseau Assainissement - SAFEGE

Zonage PLU



Le futur PLU propose la mise en place de plusieurs zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, à court/moyen terme (AUg). Les capacités des réseaux d'eau potable situés à proximité de chaque zone sont suffisantes au regard de l'urbanisation envisagée sur chacune de ces zones.

Impacts potentiels

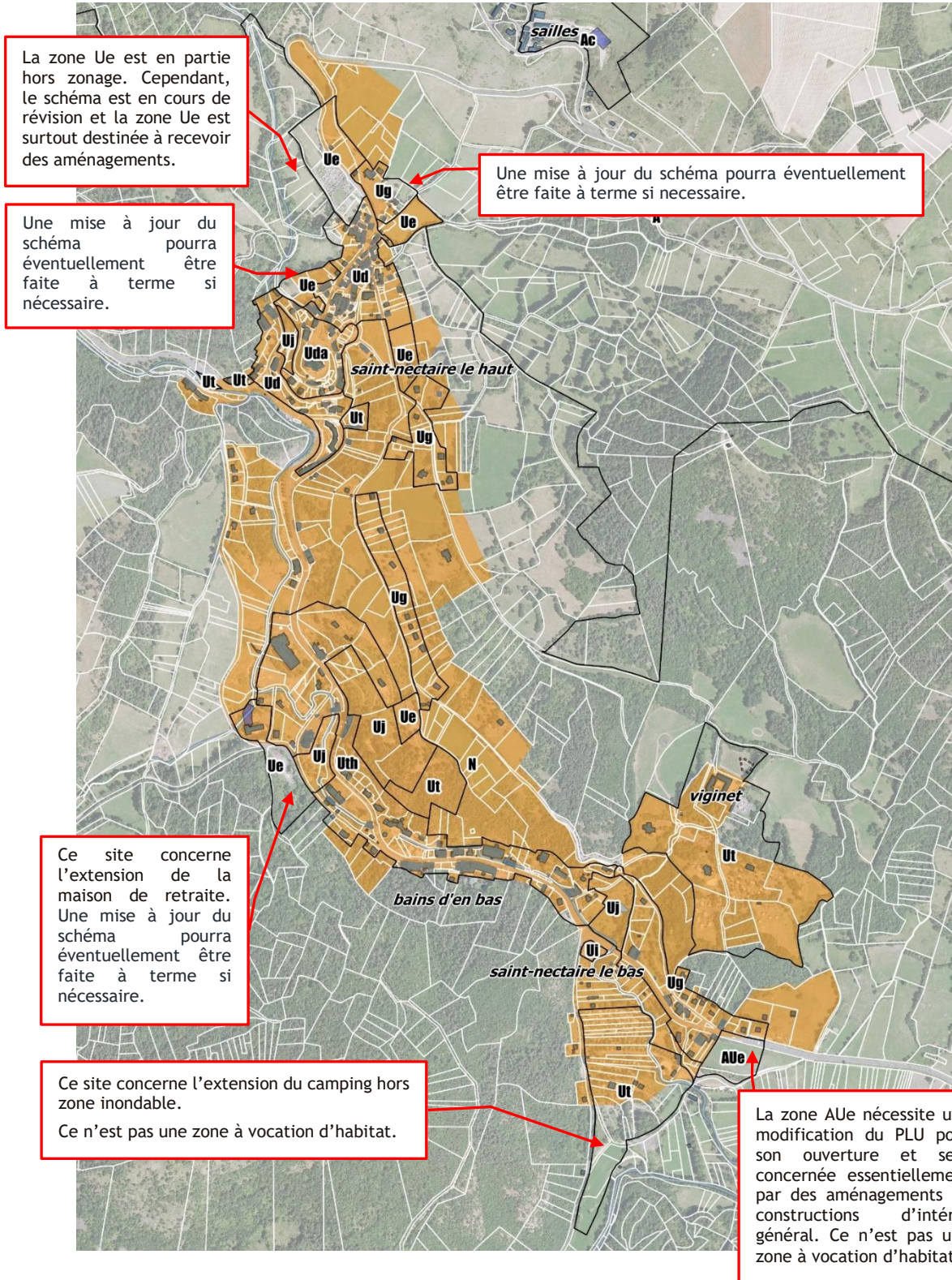
L'accueil éventuel de nouvelles populations va accentuer la pression sur les réseaux et les capacités techniques. Les stations d'épuration ne sont saturées.

Mesures pour éviter, réduire, compenser

Le règlement définit les modalités de raccordement au réseau d'assainissement collectif, et les modalités de réalisation de l'assainissement non collectif, en se référant aux règlements de service et, pour la définition des secteurs concernés par l'assainissement collectif ou ceux concernés par l'assainissement non collectif, au schéma d'assainissement.

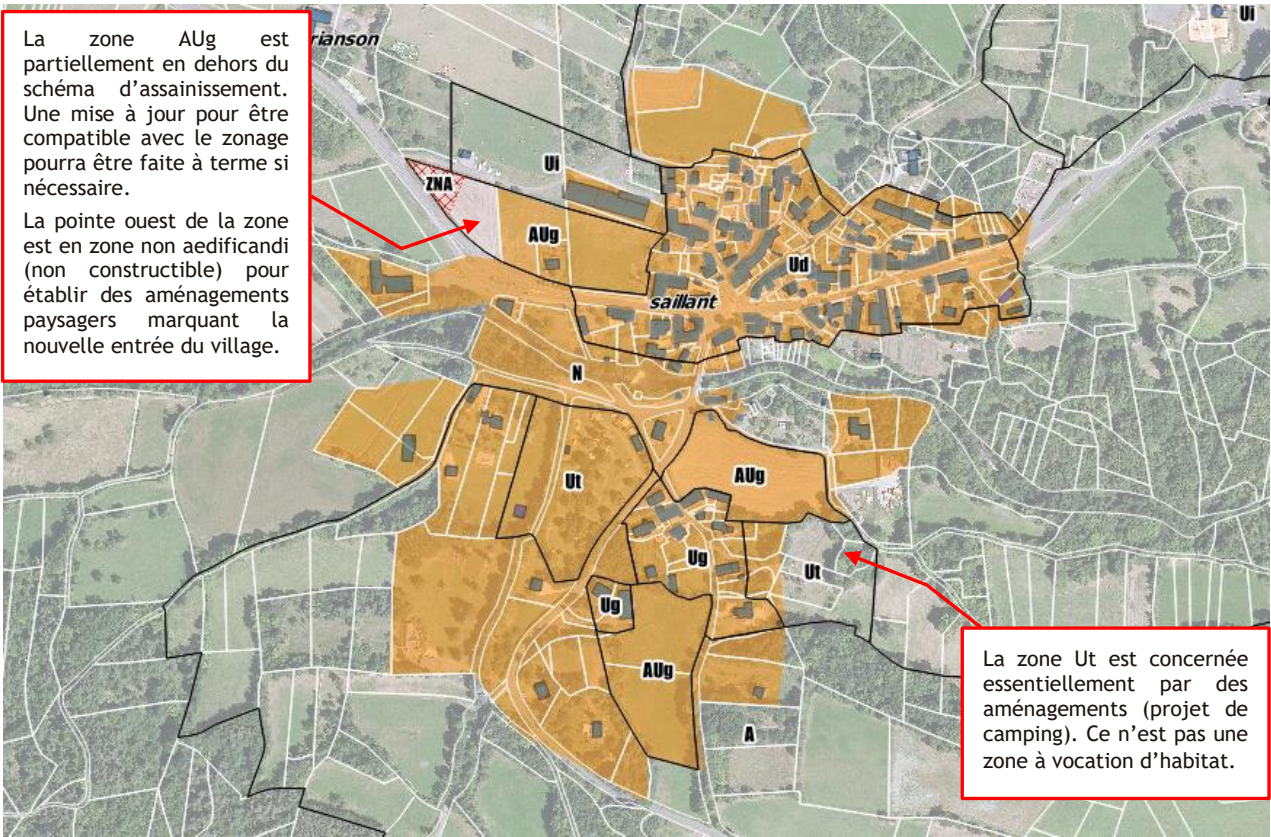
Les OAP préconisent de limiter la perméabilité des sols.

Le zonage d'assainissement.

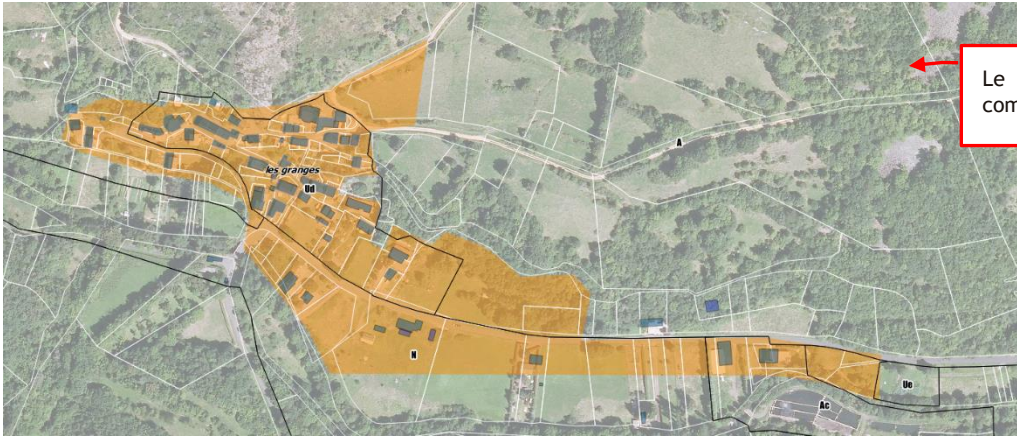


La zone AUg est partiellement en dehors du schéma d'assainissement. Une mise à jour pour être compatible avec le zonage pourra être faite à terme si nécessaire.

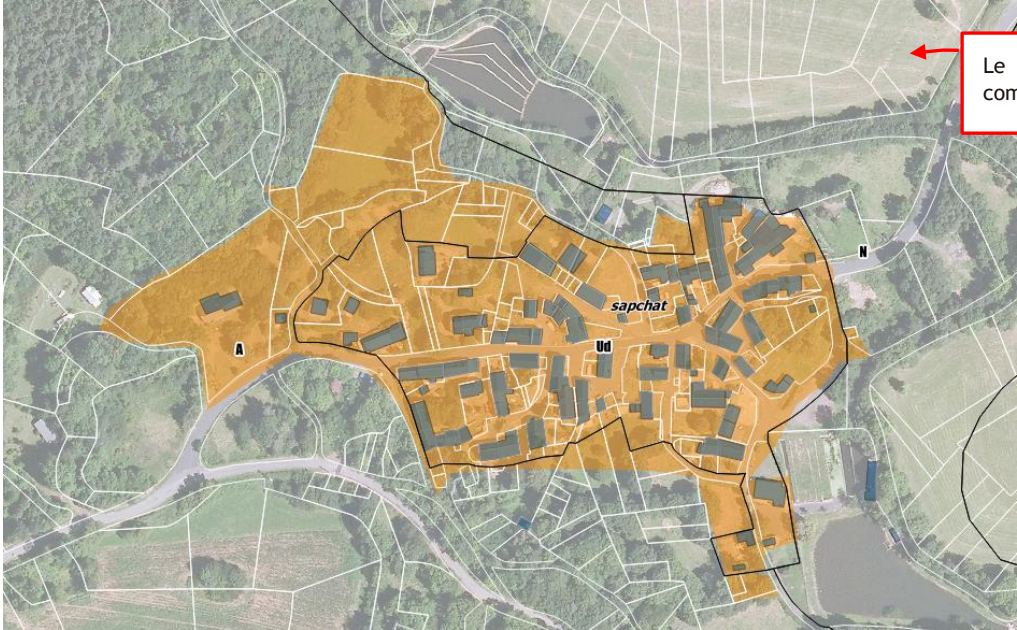
La pointe ouest de la zone est en zone non aedificandi (non constructible) pour établir des aménagements paysagers marquant la nouvelle entrée du village.



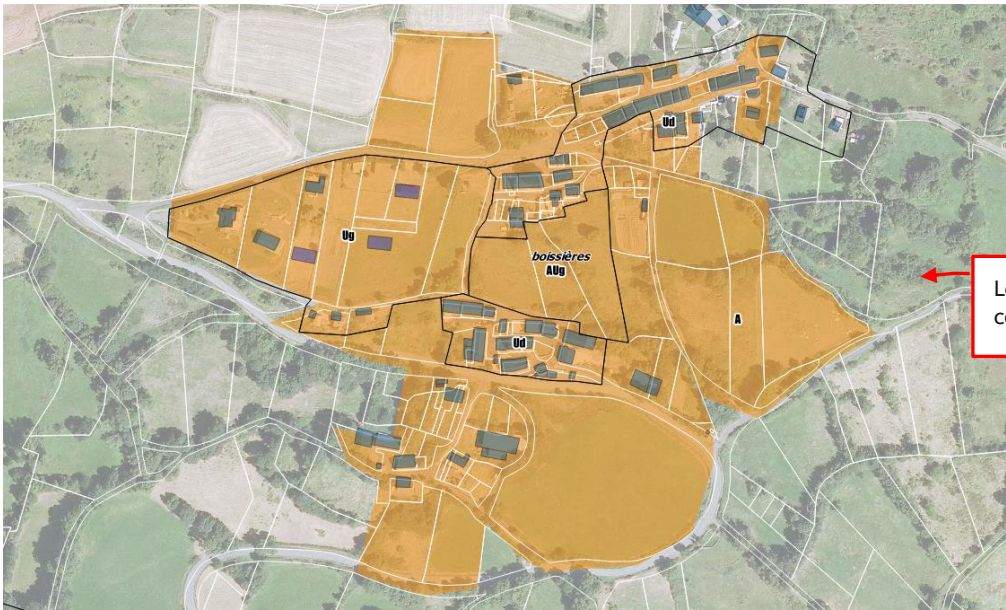
La zone Ut est concernée essentiellement par des aménagements (projet de camping). Ce n'est pas une zone à vocation d'habitat.



Le zonage PLU apparait compatible avec le Schéma.

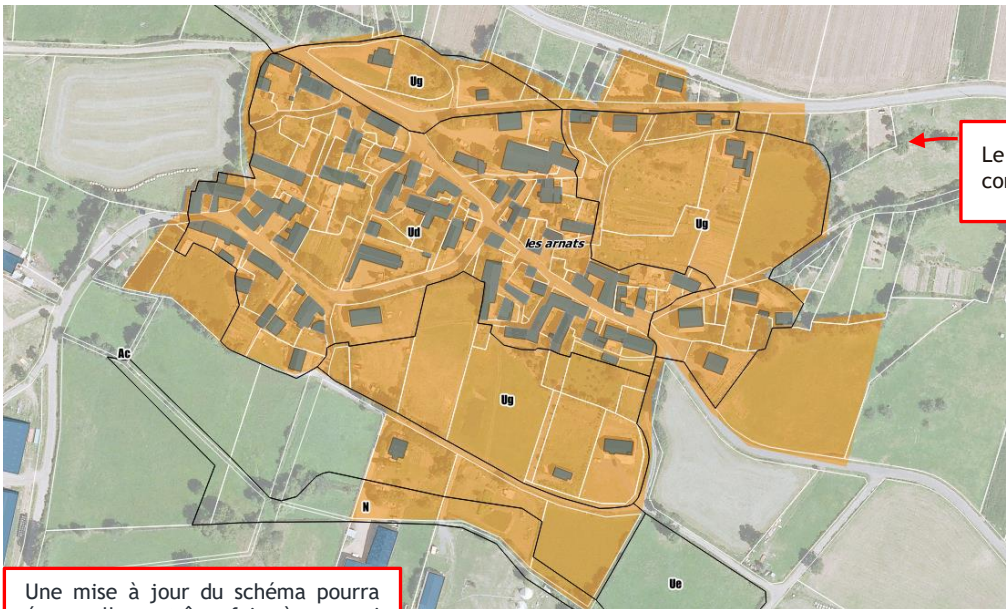


Le zonage PLU apparait compatible avec le Schéma.



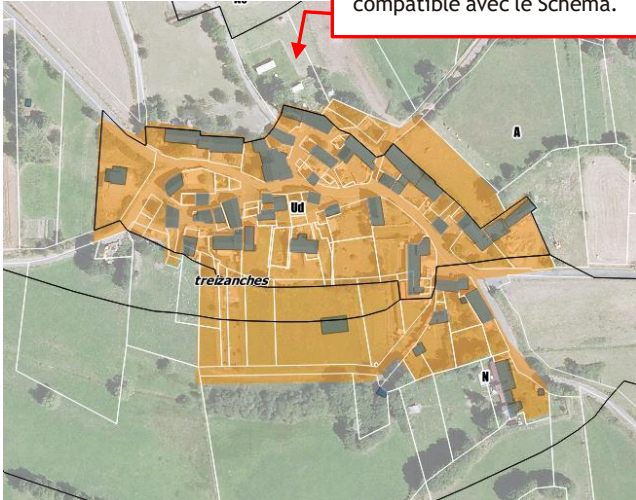
Le zonage PLU apparait compatible avec le Schéma.

BILAN



Le zonage PLU apparait compatible avec le Schéma.

Une mise à jour du schéma pourra éventuellement être faite à terme si nécessaire.



Le zonage PLU apparait compatible avec le Schéma.

EE du PLU / SOLS : Impacts modérés

Traduction au PADD : Pas de traduction. Pas de projet en ce sens.

Traduction au PLU

Pas de traduction spécifique. Pas de projets pouvant générer des impacts négatifs.

Aucun projet de développement n'est prévu sur les sites anciennement pollués.

Impacts potentiels : L'accueil de nouveaux habitants induit une augmentation des déchets ménagers.

Mesures pour éviter, réduire, compenser : Pas de mesure particulière.

EE du PLU / Energies : Impacts positifs

Traduction au PADD

Promouvoir une politique d'économie d'énergie. La commune affiche l'ambition de s'inscrire dans la politique départementale et régionale en matière d'énergies renouvelables, mais, les actions souhaitées ne peuvent pas toutes être traduites par le PLU. Cependant, l'objectif du PLU est de ne pas gêner la possibilité de mettre en œuvre ces actions.

Traduction au PLU

Pas de traduction spécifique. Les énergies renouvelables et tous éléments permettant la réduction des consommations énergétiques de l'habitat sont autorisés dans le règlement de toutes les zones.

Impacts potentiels : Impacts positifs au regard des autorisations du règlement.

Mesures pour éviter, réduire, compenser : Pas de mesure particulière.

BILAN

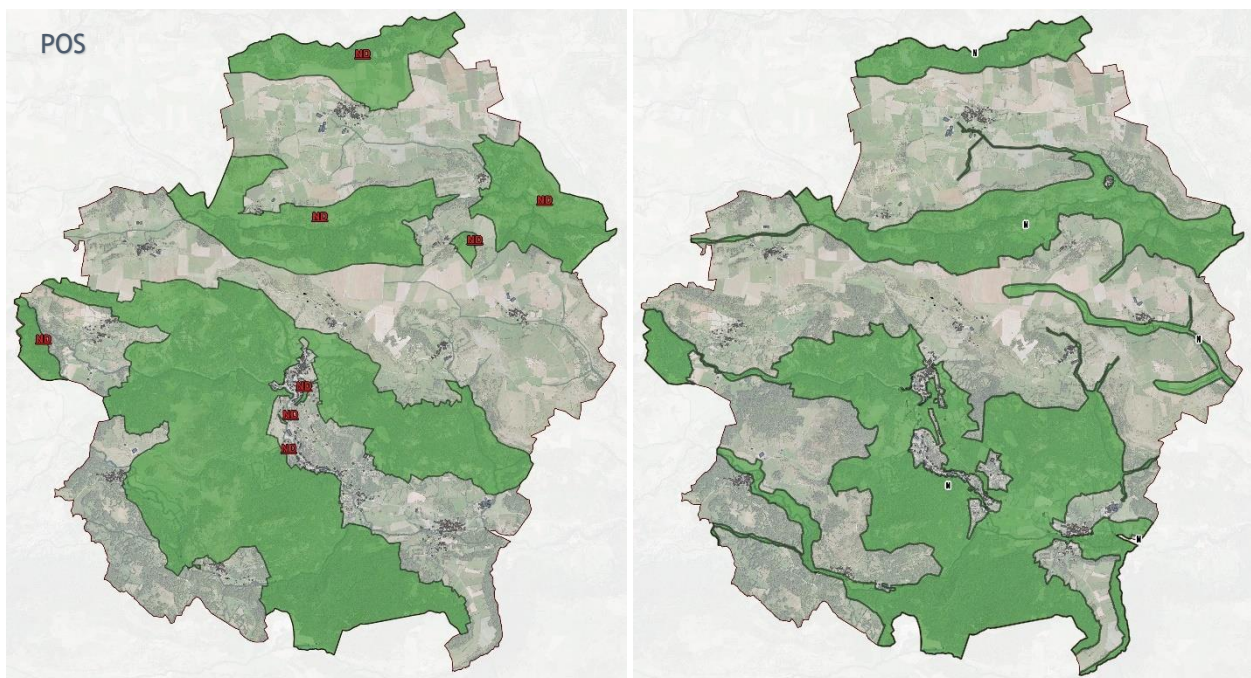
EE du PLU / Espaces naturels et corridors écologiques : Impacts faibles

Traduction au PADD

Traduction directe : **PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS** : Protéger les paysages et les richesses naturelles.

Traduction indirecte : Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée

Traduction au PLU



- Les grands espaces naturels et paysagers de la commune couverts par de larges zonages naturels N et agricoles A
- Afin de mieux préserver les ripisylves encadrant les cours d'eau, le PLU propose d'identifier les ripisylves existantes et de les préserver au moyen de l'article L.151-23.
- Les zones Uj qui ciblent les parcs et jardins d'agrément participent à enrichir la diversité des trames vertes et contribuent à la continuité des corridors.

Impacts potentiels

En terme de superficie, les zonages naturels proposés par le PLU sont légèrement réduits au bénéfice des zones A (construction limitée).

La totalité de la commune est couverte par un large site Natura 2000. Il n'est pas possible de classer l'intégralité du territoire communal en zone N. Les choix du PLU visent à renforcer les corridors écologiques (notamment en terme de continuités) et à protéger les milieux naturels les plus sensibles.

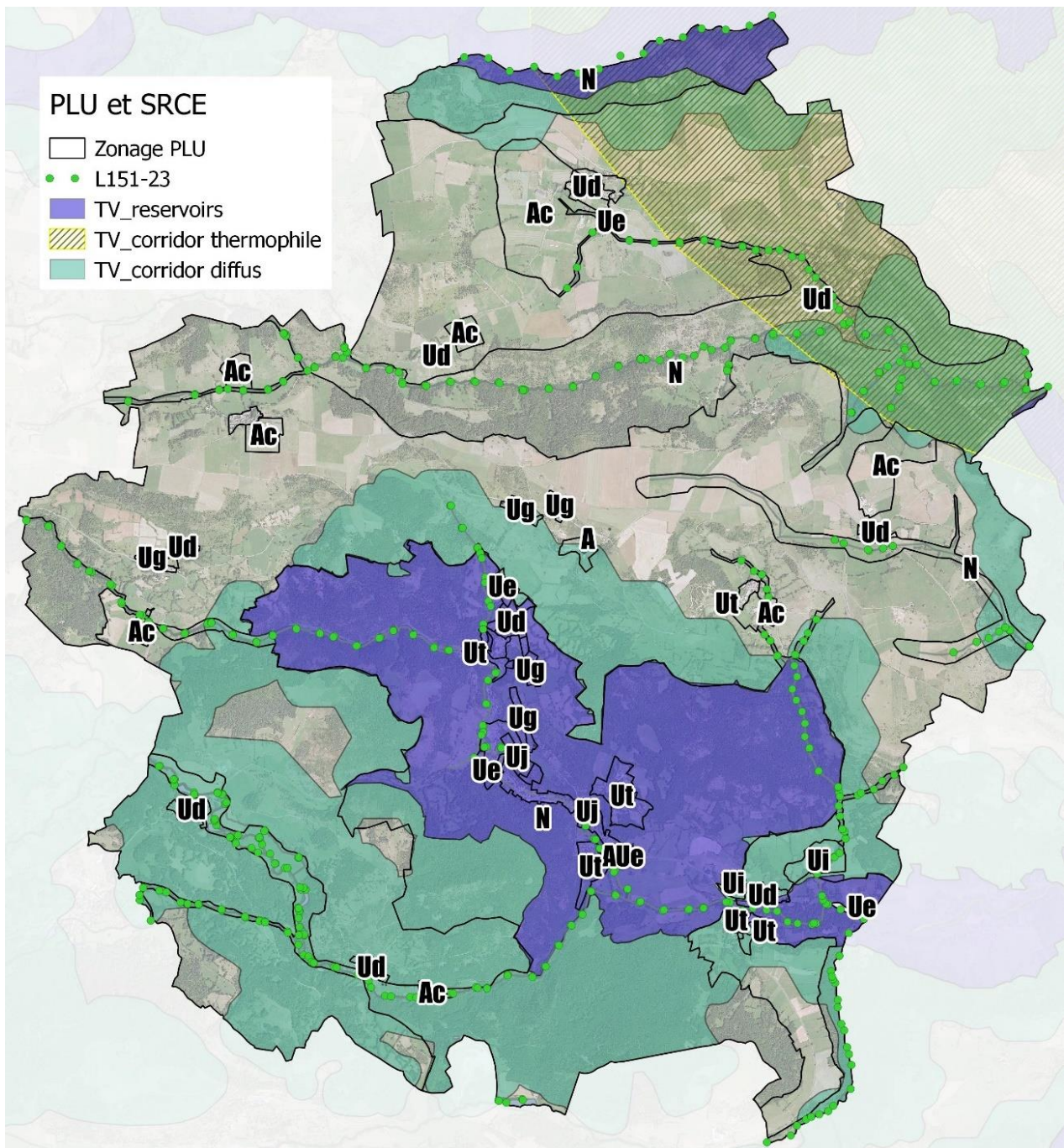
Le développement des activités humaines (habitat, économie...) génère un impact direct sur les espaces naturels et la biodiversité, provoque irrémédiablement une modification des écosystèmes. Ces perturbations ont aussi des effets induits qu'il est difficile d'évaluer à la fois sur la faune et sur la flore.

PLU et SRCE

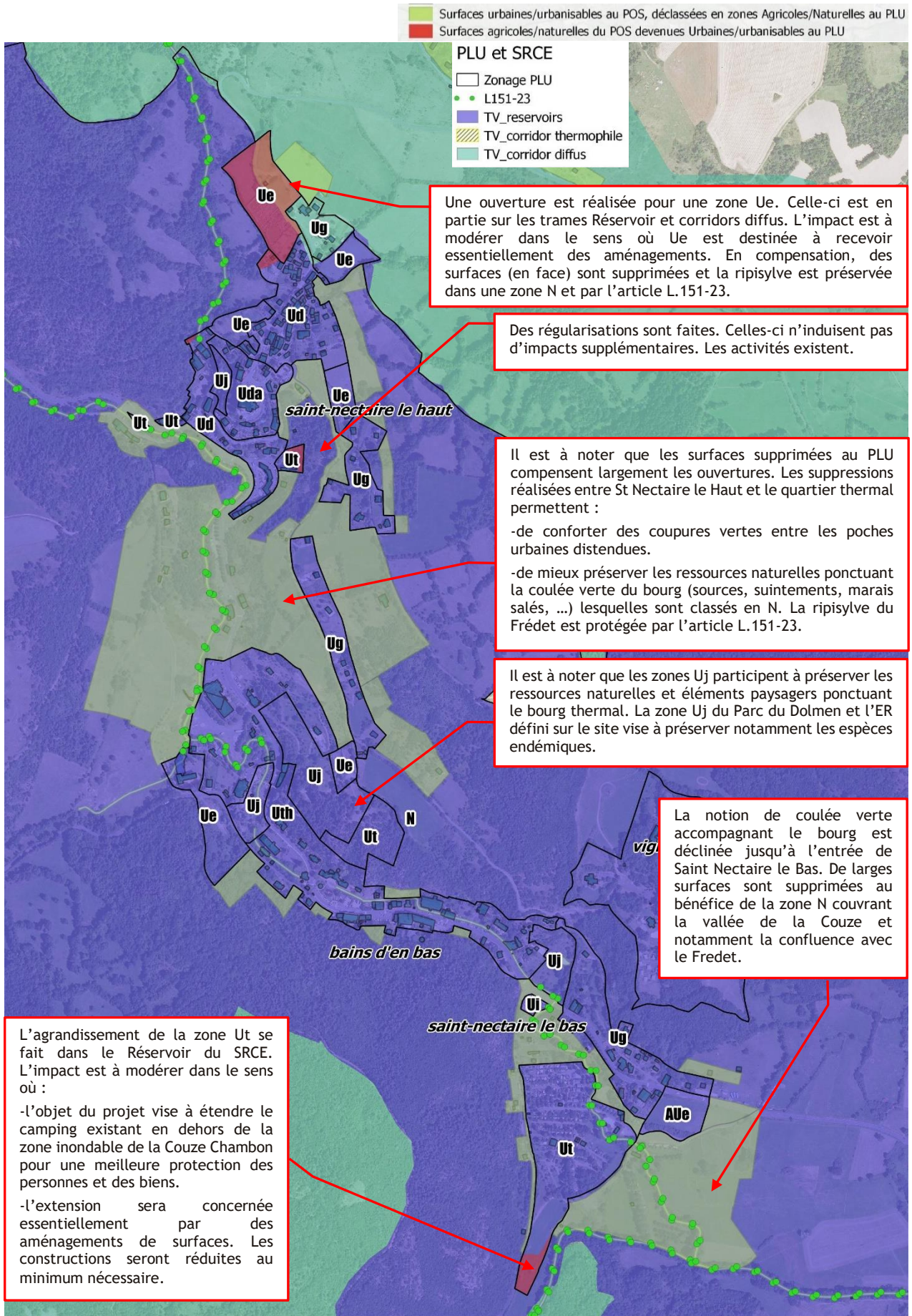
La commune de Saint NECTAIRE est concernée par la présence de Trames Bleues et Vertes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE). Le PLU apparait compatible avec le SRCE.

Saint Nectaire :

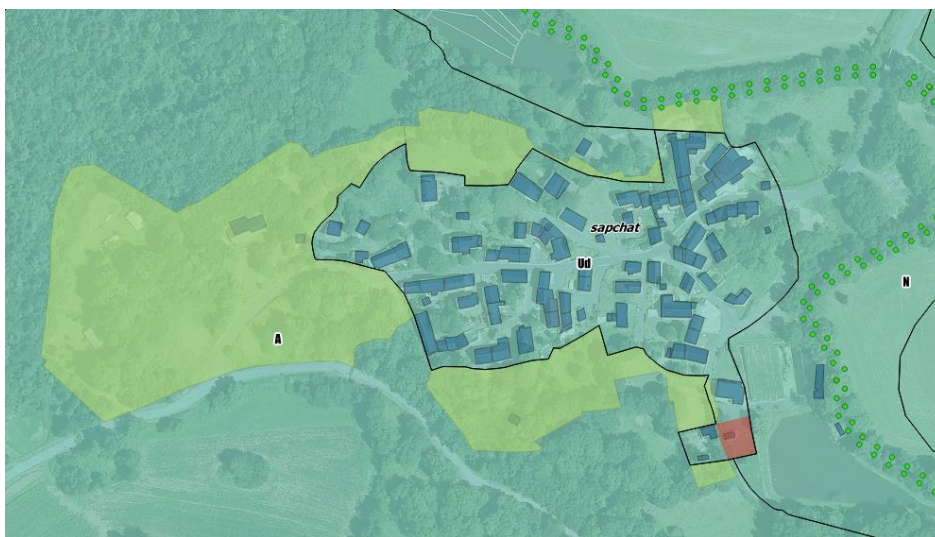
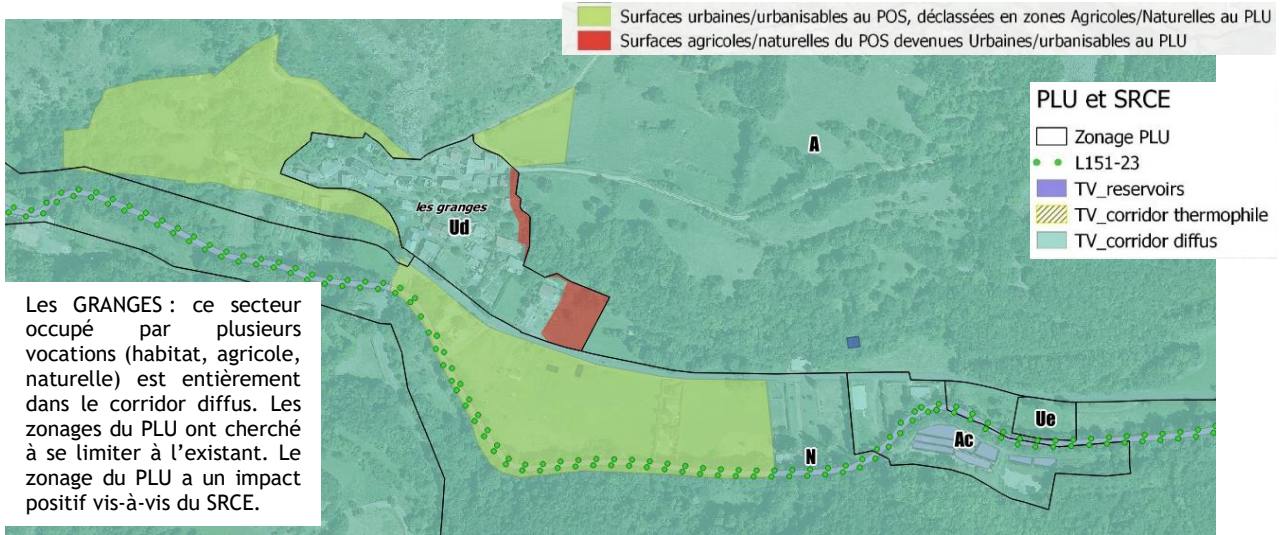
- Une premier Réservoir de biodiversité est identifié au nord de la commune et couvre les Gorges de la Monne. Le secteur correspond au site Natura 2000 ZPS des Gorges de la Monne. Un zonage N couvre l'intégralité du réservoir.
- Le cœur de la commune est identifié comme un réservoir de biodiversité à préserver. Le secteur s'étend de St Nectaire le Haut jusqu'en aval de Saillant, et couvre le ruisseau le Fredet et ses pentes encaissées. Il correspond au site Natura 2000 ZPS Gites des Couzes. La majorité du réservoir est en zone N qui a dû prendre en compte la présence d'enveloppes urbaines.
- Les espaces encadrant la vallée de Fredet sont identifiés comme des corridors écologiques diffus à préserver. Ces espaces couvrent notamment la partie sud de la commune et la vallée de la Couze Chambon. L'essentiel de ce corridor se partage en A et N.
- La frange Nord-Est du territoire est identifiée comme corridor thermophile en pas japonais à préserver ou remettre en état. L'essentiel de ce corridor se partage en A et N.

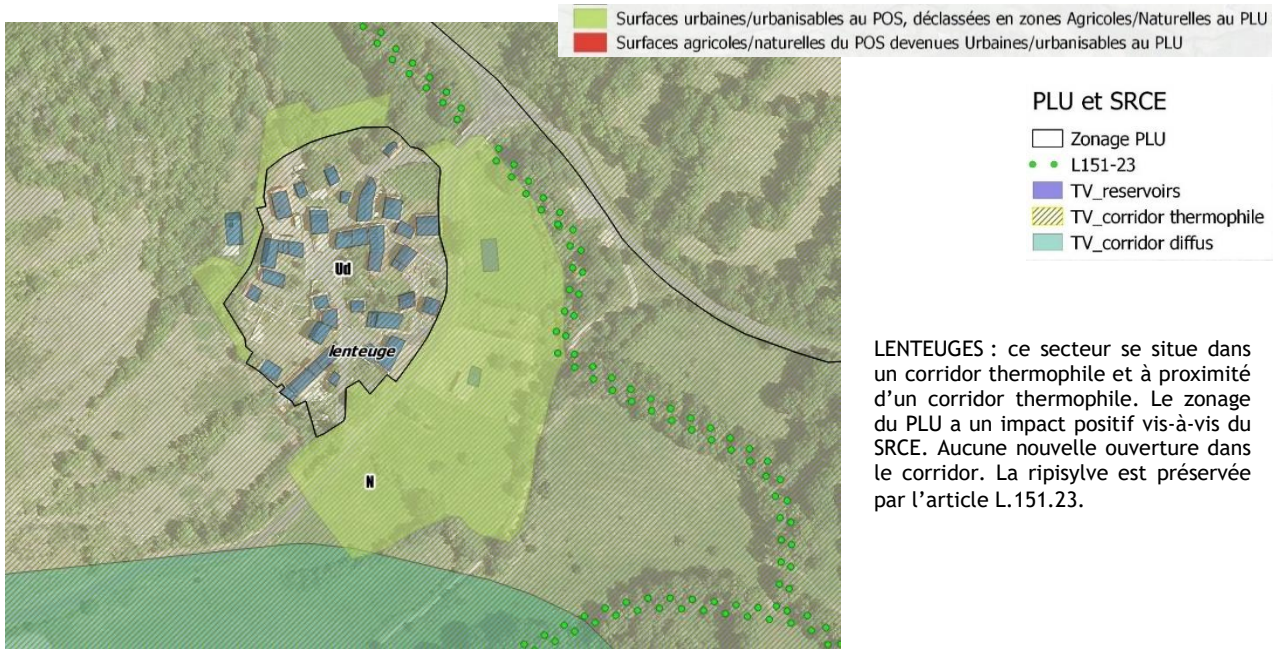


Zooms sur les zones urbaines afin d'apprécier la compatibilité avec le SRCE :

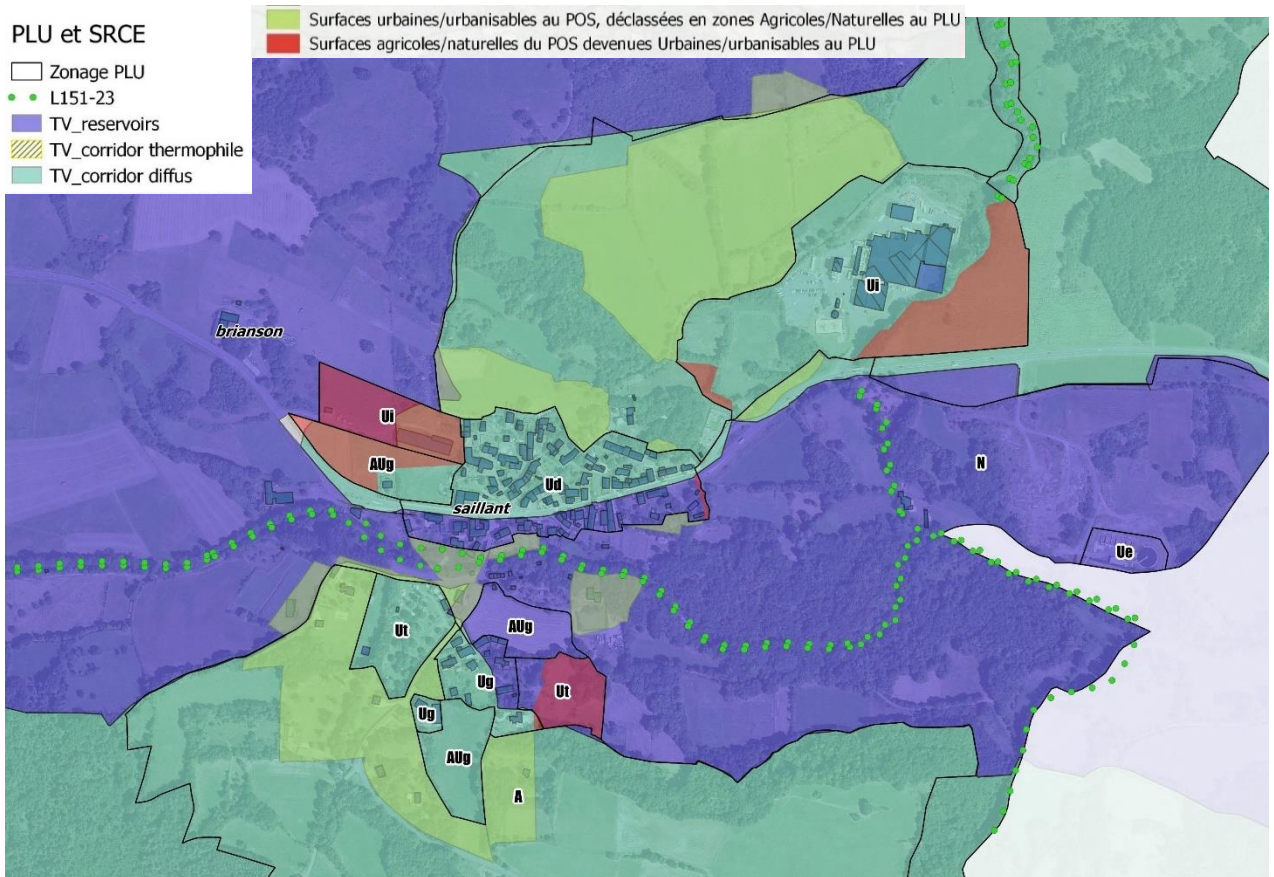


BILAN





LENTEUGES : ce secteur se situe dans un corridor thermophile et à proximité d'un corridor thermophile. Le zonage du PLU a un impact positif vis-à-vis du SRCE. Aucune nouvelle ouverture dans le corridor. La ripisylve est préservée par l'article L.151.23.



SAILLANT : le PLU apporte des modifications majeurs sur ce village couvert par plusieurs trames du SRCE (réservoirs et corridors diffus). Les ouvertures à l'urbanisation du PLU peuvent générer des impacts. En compensation, il est à noter les suppressions de surfaces du POS et notamment l'élargissement de la zone naturelle sur la Couze Chambon. L'article L.151-23 protège la ripisylve.

-Ouverture pour des zones Ui :

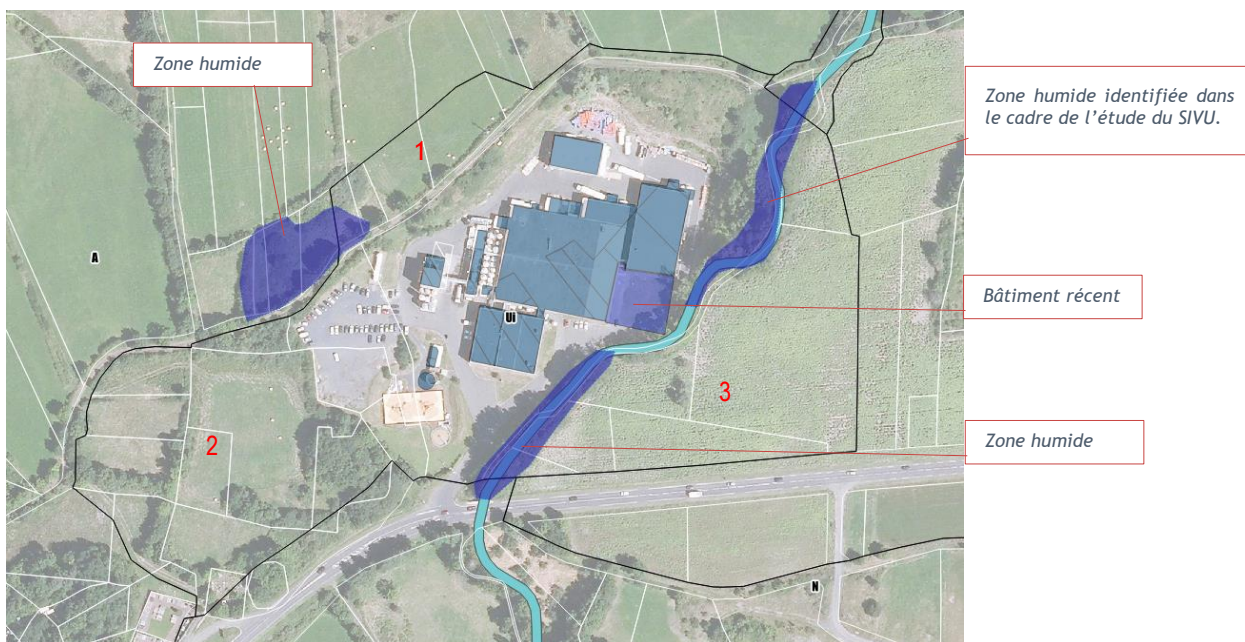
A l'ouest, le PLU régularise une activité existante et laisser quelques surfaces en continuité pour permettre l'éventuel développement de l'activité. Les impacts sont faibles compte tenu de sa situation à proximité du village dense.

A l'est, le PLU propose une ouverture pour répondre aux projets d'extension en cours. L'extension est prévue de l'autre côté du ruisseau pour des raisons fonctionnelles à l'activité. Les bâtiments prévus abriteront essentiellement du stockage. Les projets de la Laiterie sont en cours et en lien avec les services de la DREAL afin de prendre en compte toutes les problématiques environnementales.

1/ au nord-ouest, la mise en place d'une nouvelle voirie au gabarit plus approprié à l'activité a nécessité une adaptation du zonage ;

2/ au sud-ouest, les stationnements actuels sont régularisés et une partie de la zone NA est conservée pour répondre aux besoins de développement.

3/ à l'est, de l'autre côté du cours d'eau, la zone est étendue pour répondre aux projets d'extension en cours et à venir de la Laiterie. Le cours d'eau, intermittent, est déjà, partiellement recouvert par une extension récente.



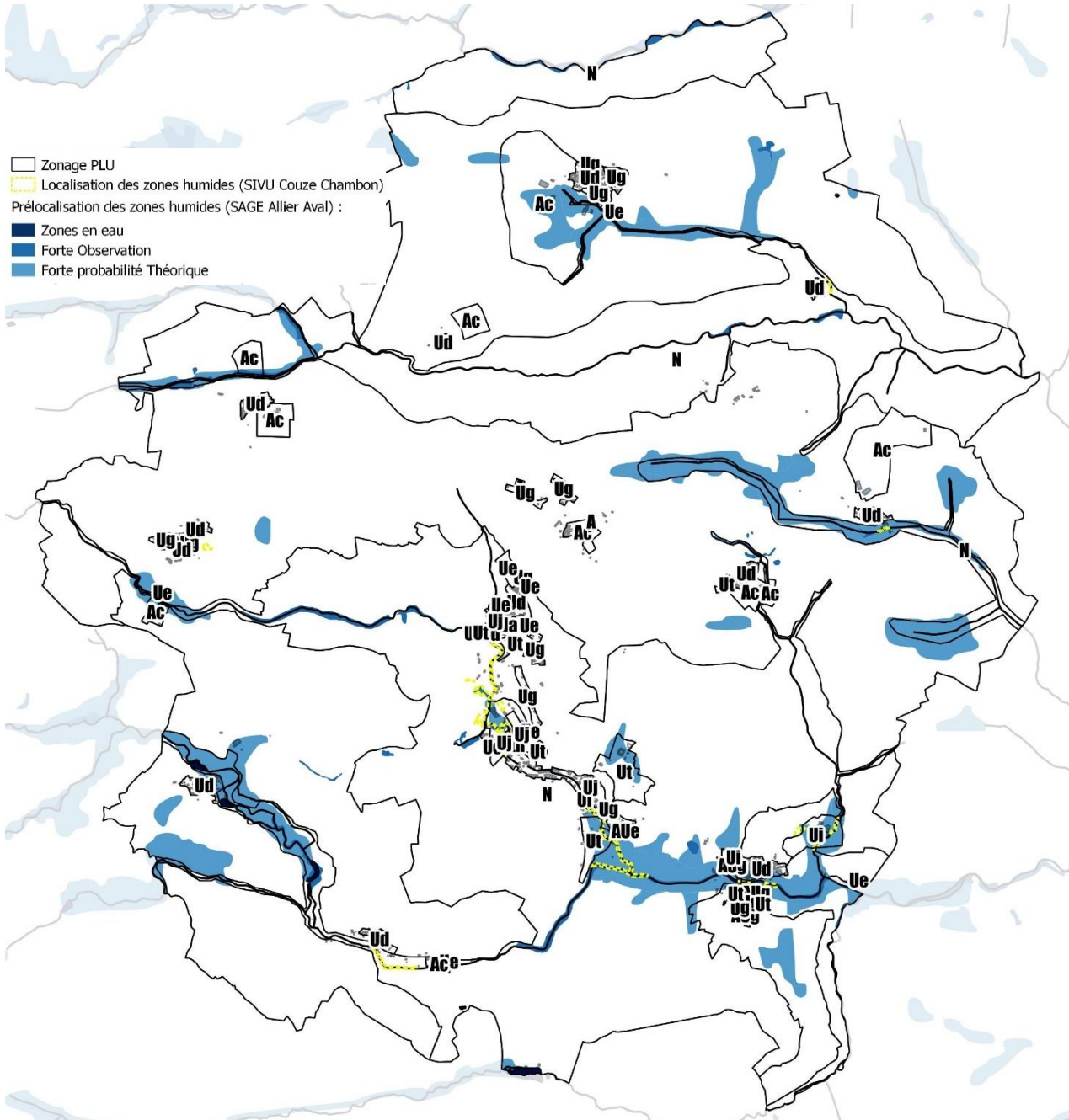
-Ouverture pour une zone AUg : Elle marque désormais la nouvelle entrée du village. Une zone non aedificandi en pointe de la zone rappelle que ces surfaces sont inconstructibles et recevront des aménagements paysagers, compensant en partie l'urbanisation de ce secteur.

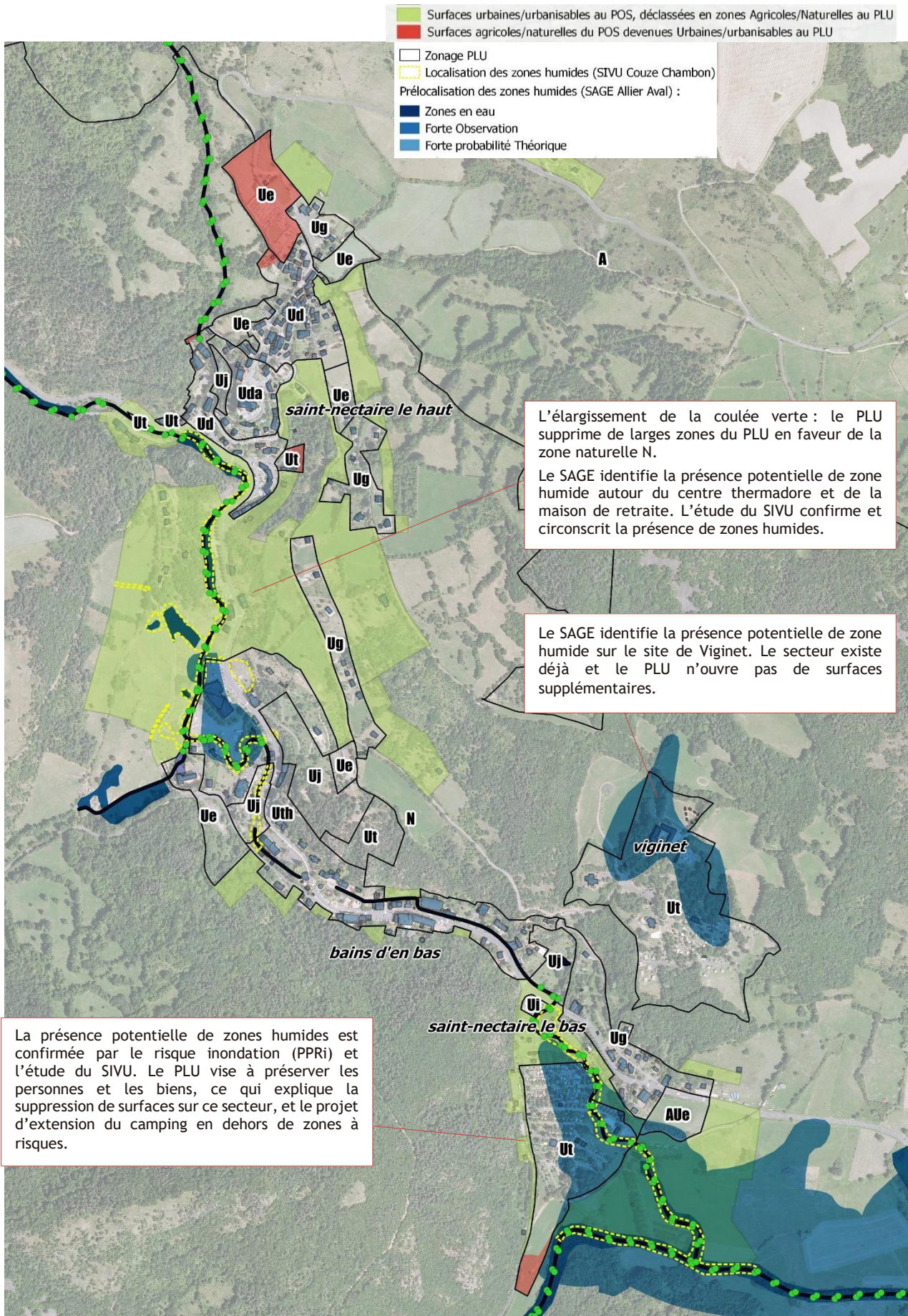
-Ouverture pour une zone Ut : ce site est destiné à recevoir un camping. Les aménagements et constructions seront donc réduits et n'induisent pas d'impacts majeurs.

PLU et Zones Humides

Concernant la présence probable de zones humides, les impacts sont modérés. Les 3 secteurs du PLU qui semblent ou sont concernés par la présence de zones humides sont :

- 2 zones AUg à Saillant (partiellement concernées)
- L'extension de la laiterie.
- L'extension de Thermadore.

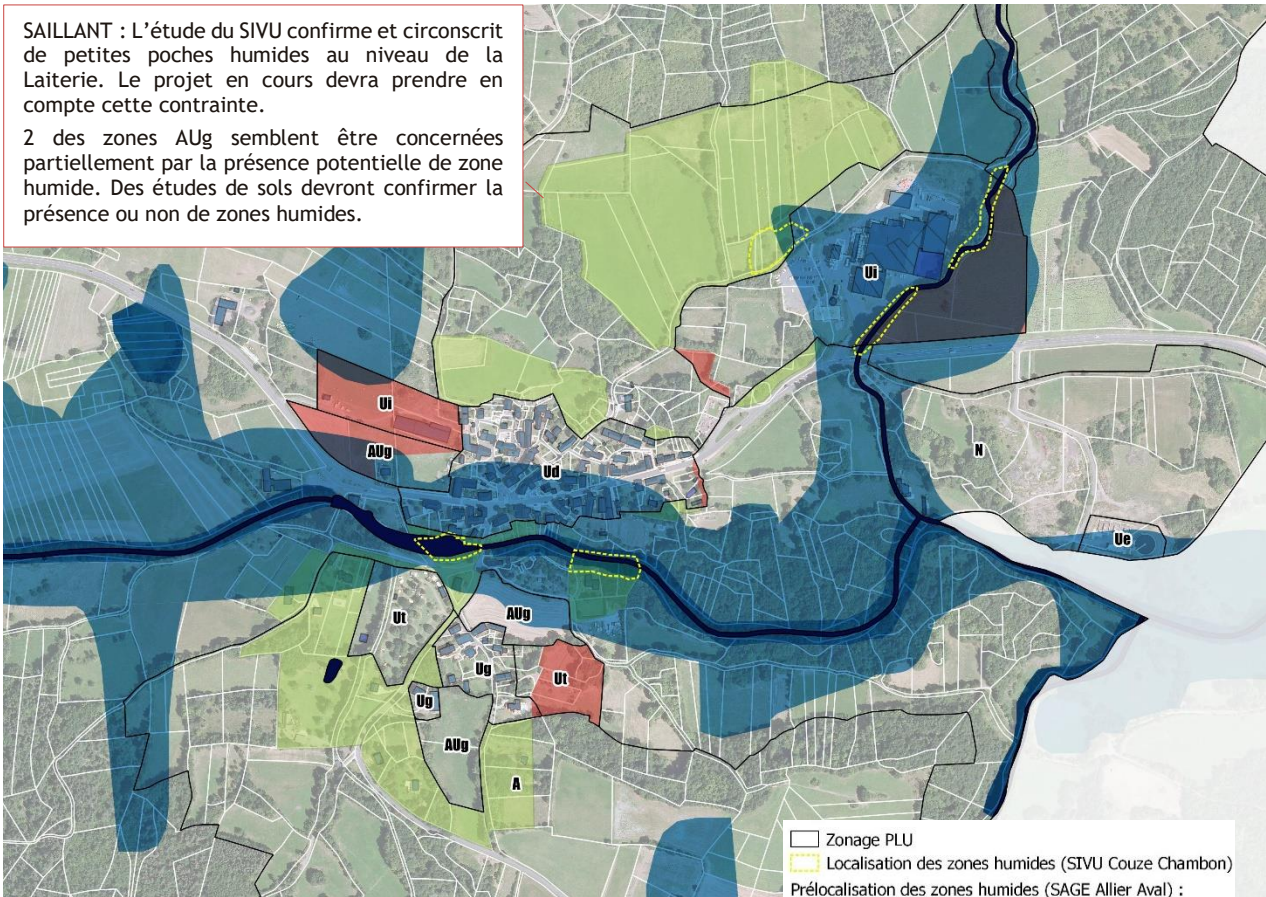




BILAN

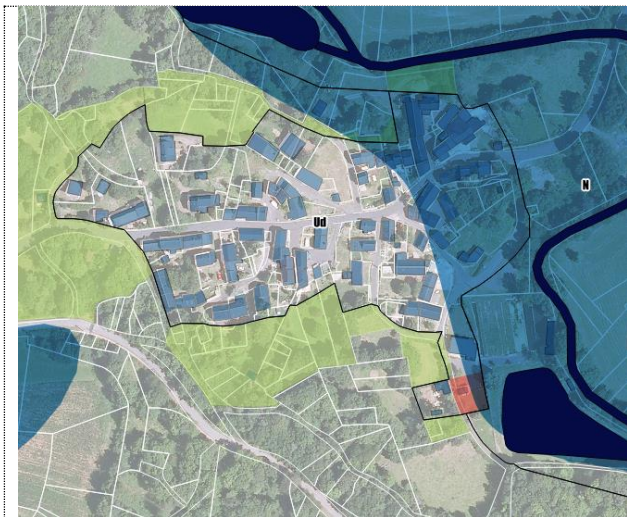
SAILLANT : L'étude du SIVU confirme et circonscrit de petites poches humides au niveau de la Laiterie. Le projet en cours devra prendre en compte cette contrainte.

2 des zones AUG semblent être concernées partiellement par la présence potentielle de zone humide. Des études de sols devront confirmer la présence ou non de zones humides.



Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
 Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

☐ Zonage PLU
 📍 Localisation des zones humides (SIVU Couze Chambon)
 📍 Prélocalisation des zones humides (SAGE Allier Aval) :
 🌊 Zones en eau
 🟡 Forte Observation
 🟠 Forte probabilité Théorique



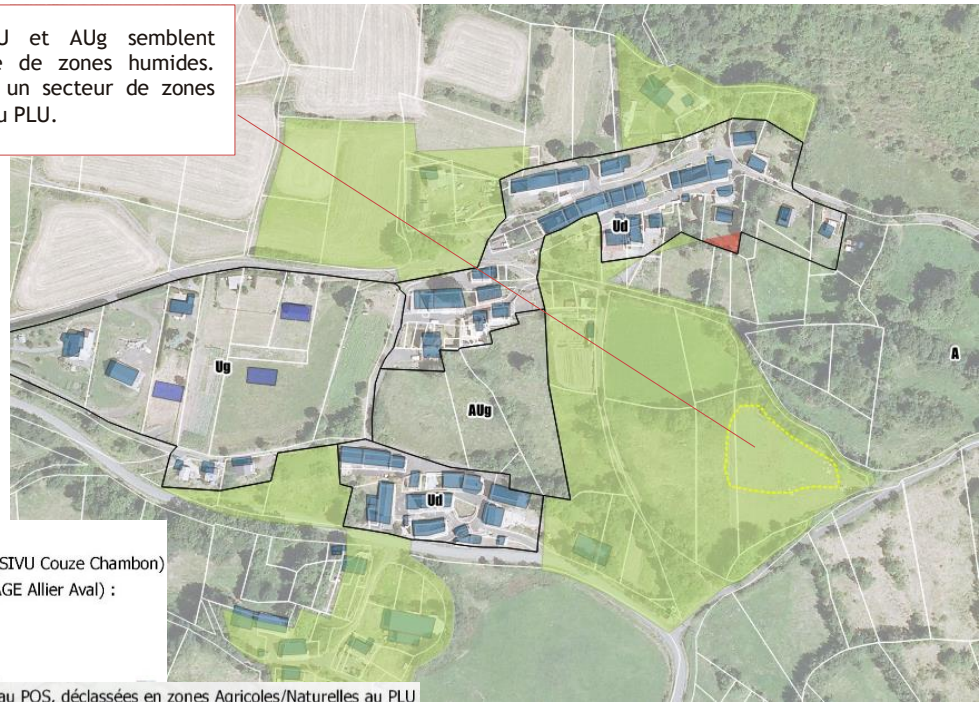
SAPCHAT : Une partie du village est concernée potentiellement par des zones humides, en lien avec la présence de la Couze Chambon. Le PLU n'induit pas d'impacts supplémentaires dans le sens où le zonage urbain n'a pas été agrandi dans les secteurs à risques (à l'exception d'une régularisation) et que les secteurs concernés sont déjà bâtis et saturés.



Les ARNATS : les zones U et AUG semblent exemptes de la présence de zones humides, à l'exception de la zone Ue qui cible la station d'épuration. Le PLU n'induit pas d'impact sur ce secteur.

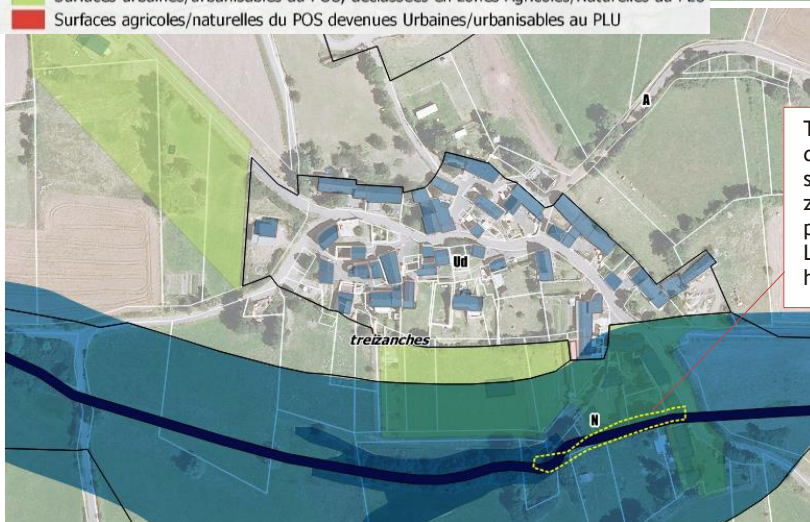
BILAN

BOISSIERES : les zones U et AUg semblent exemptes de la présence de zones humides. L'étude du SIVU identifie un secteur de zones humides classé en zone A au PLU.



- Zonage PLU
- ▭ Localisation des zones humides (SIVU Couze Chambon)
- ▭ Prélocalisation des zones humides (SAGE Allier Aval) :
- Zones en eau
- Forte Observation
- Forte probabilité Théorique
- Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
- Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

BILAN



TREIZANCHES : la zone urbaine semble exempte de la présence de zones humides. Les surfaces au sud du village potentiellement concernées par des zones humides (en lien avec le cours d'eau à proximité) sont retirées de la zone urbaine du PLU. L'étude du SIVU identifie un secteur de zones humides classé en zone N au PLU.

PLU et NATURA 2000

La commune de Saint Nectaire est couverte par 3 sites Natura 2000 :

- n°FR8302012 - « Gîtes du Pays des Couzes » qui couvre la vallée du Fredet puis la vallée de la Couze Chambon.
Intérêt du site : Les chauves-souris sont des mammifères nocturnes qui se nourrissent en capturant des insectes en vol. Les cavités souterraines présentes sur la commune de Saint Nectaire sont des gîtes de production privilégiés. Par exemple, sous l'Office de Tourisme de Saint nectaire, plus de 200 chauves-souris se reproduisent dans un souterrain aux abords d'un ruisseau (Murin de Daubenton, espèce chassant en particulier les moustiques au ras de l'eau).
- n°FR8301035 - « Vallées et coteaux xéothermiques des Couzes et des Limagnes » qui couvre les gorges de la Monne et le marais salé de Saint Nectaire Bourg.
- Zone de Protection Spéciale n°FR8312011 « Pays des Couzes » couvrant l'intégralité du territoire communal.
Le large site s'étend sur le Pays Coupé, composé de gorges profondes orientées Ouest- Est, encadrées de plateaux, allant de 600m d'altitude environ à 1200m. Grâce à l'association rivières / forêts de pente / zones cultivées en plateau, ce secteur constitue un couloir de migration et abrite une avifaune riche et variée.

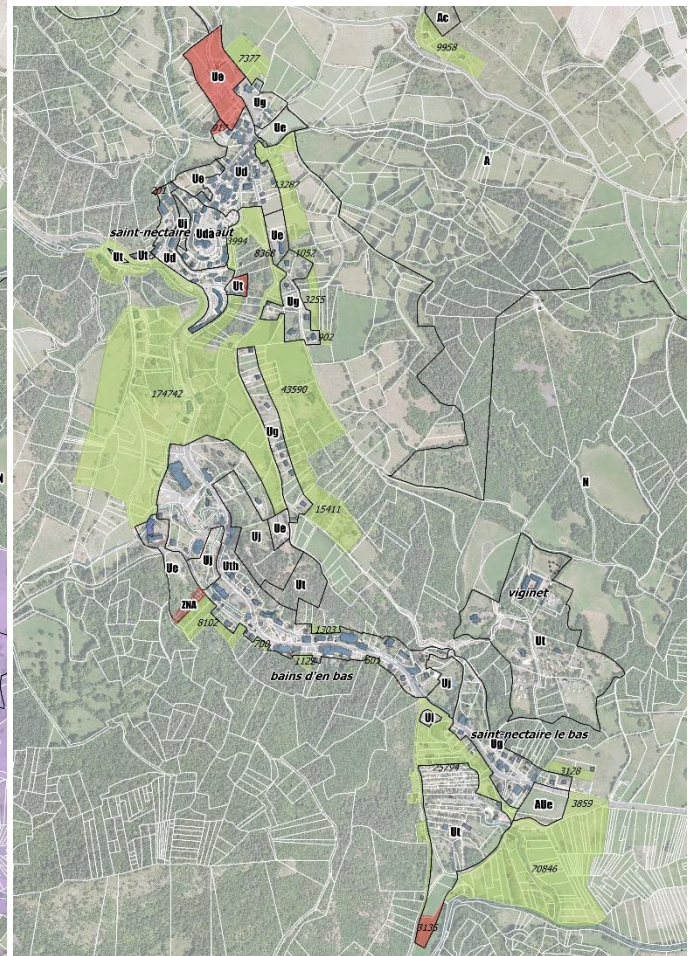
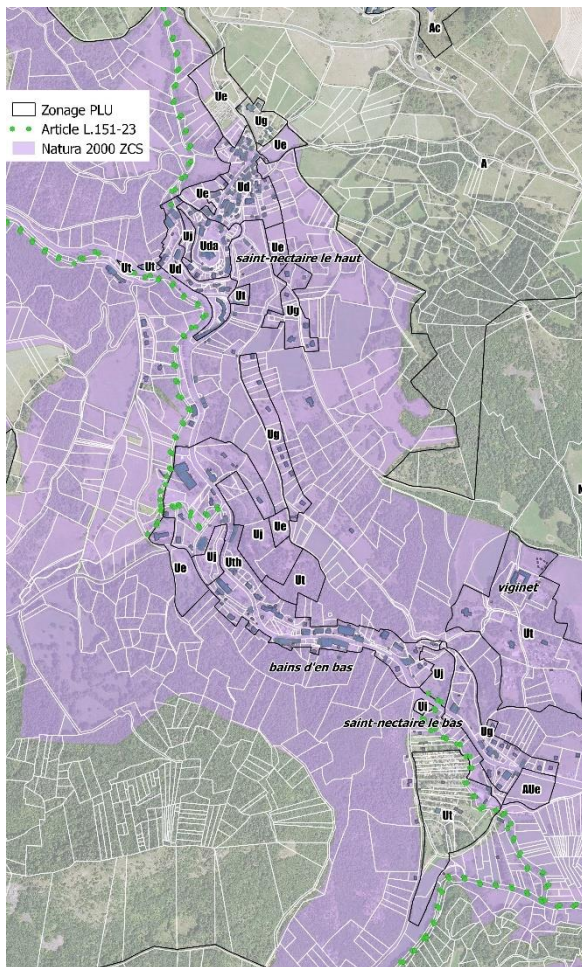
Le PLU cherche à préserver les espaces naturels.

1/ Concernant la vallée du Fredet et le marais salé, le PLU apparaît compatible avec les sites Natura 2000.

Le PLU a cherché un équilibre entre les enveloppes urbaines existantes et les contraintes naturelles. Le PLU opère une forte réduction des surfaces au bénéfice des zones naturelles et du site Natura 2000. Les impacts du PLU par rapport au POS sont positives.

Les projets inhérents aux zones Ue, AUe et Ut sur le bourg n'induisent pas d'impacts vis-à-vis des chauves-souris.

- La zone Ue en entrée nord de St Nectaire le Haut peut constituer un impact car ce site est en Natura 2000. Néanmoins, la zone Ue a pour vocation la mise en place d'équipements d'intérêt général (accueil des touristes, stationnements, déplacements collectifs).
- La zone AUe est surtout destinée à recevoir des aménagements de surface (stationnements) Une modification du PLU sera nécessaire pour son aménagement, qui prendra alors en compte les contraintes environnementales afin de réduire les plus possible les éventuels impacts.
- L'extension de la zone Ut se fait dans le périmètre Natura 2000. Néanmoins, il s'agit d'une extension du camping qui n'a pas caractère à bouleverser le secteur (en continuité de l'existant, en dehors du risque inondation).



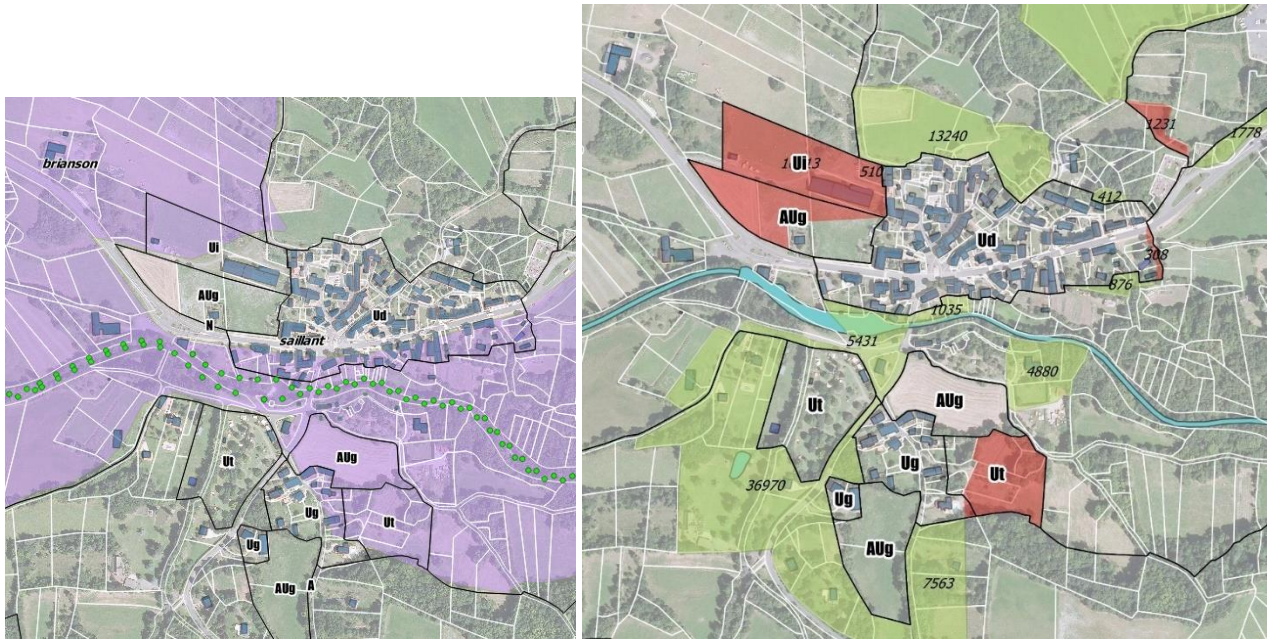
Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU
Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU



Sur SAILLANT, 3 projets du PLU peuvent impacter Natura 2000 :

- des surfaces d'extension de la zone Ui existante.
- des zones AUg à vocation d'habitat.
- la création d'un camping en Ut.

Ces projets n'induisent pas d'impacts vis-à-vis des chauves-souris.



2/ Concernant les gorges de la Monne, le PLU est compatible avec le site Natura 2000 : l'intégralité du périmètre Natura 2000 est classée en zone naturelle N au PLU. De plus, pour renforcer la protection, la ripisylve de la Monne est protégée par l'article L.151-23.

3/ Concernant la zone ZPS couvrant l'intégralité du territoire, le PLU cherche à préserver les milieux naturels, au regard des suppressions conséquentes de zones urbanisables du POS reclassées en zones agricoles et naturelles au PLU.

Conclusion : Les projets du PLU sur le reste du territoire n'apparaissent pas incompatibles avec la gestion des sites Natura 2000.

EE du PLU / Risques : Impacts faibles

Traduction au PADD

Traductions directes :

- Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée
- Protéger les ressources naturelles

Traduction au PLU

Pas de stratégie particulière/ Le PLU a pris en compte les risques à enjeux (PPRNpi, Mouvements de terrain et Argiles).

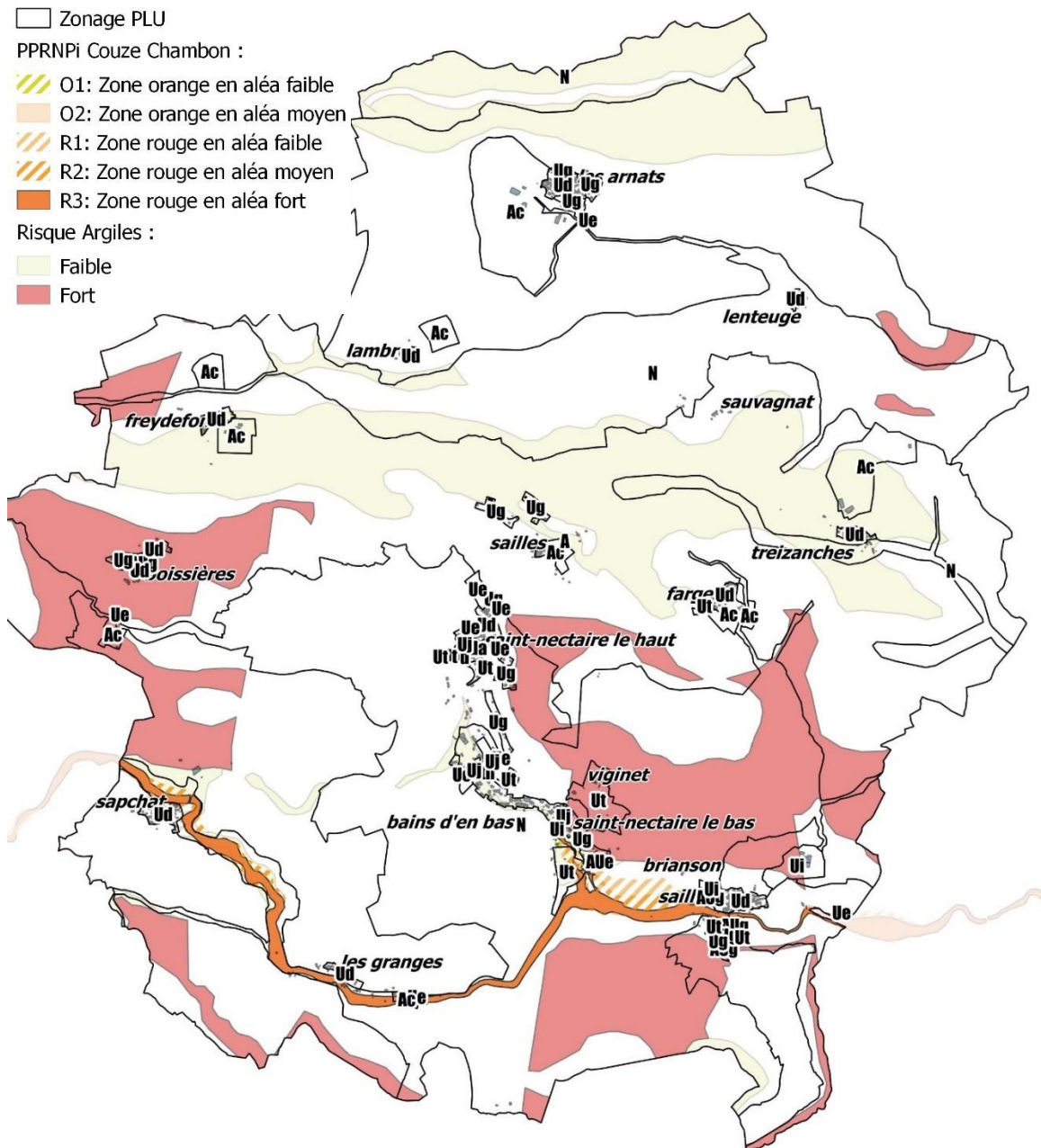
Impacts potentiels

L'accueil de populations supplémentaires va générer des constructions (logements), une consommation foncière et une augmentation des surfaces imperméabilisées. Cependant cet impact est faible, dans le sens où

- le PLU n'agrandit pas les surfaces urbaines / à urbaniser ;
- le potentiel foncier repéré dans les zones urbaines est largement hors zones de risques potentiels ;
- les zones d'urbanisation future sont en dehors de zones à risques ; à l'exception de Saillant et Boissières (risque Argiles).
- le PLU supprime une grande part des zones NB du POS, lesquelles se situent dans des zones potentiellement à risques.

Impacts positifs pour la protection des personnes et des biens contre le risque inondation. Des secteurs ont été déclassés. Le PLU n'ouvre pas de nouveaux droits à construire dans les secteurs du PPRNpi.

Concernant les nuisances sonores, les sites d'activités existants situés en zones urbaines ne sont pas agrandis. Le PLU n'induit pas d'impact supplémentaire.



Mesures pour éviter, réduire, compenser

- Concernant le risque sismique et mouvement de terrain rappelons que le constructeur (conception et/ou réalisation) reste pleinement responsable du non-respect des règles parasismiques, ce non-respect ne pouvant être assimilé à une malfaçon, mais à un manquement grave à l'obligation de moyens engageant la sécurité d'autrui. » (Source : Mutuelle des Architectes Français, Flash actualités, n° 75, février 2011).
 - Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, le risque Argiles est sans danger pour l'homme. Les PPR ne prévoient pas d'inconstructibilité, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels. Charge à chaque pétitionnaire de réaliser des études de sols et d'envisager son projet selon les résultats.
 - Concernant le Bruit, le règlement des zones Uj interdit les constructions à usage d'habitation, afin de limiter les personnes exposées aux bruits potentiellement générés par ces activités.
 - Pour réduire l'exposition au radon, des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :
 - éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
 - limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.
- Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

BILAN

EE du PLU / Paysages : Impacts modérés

L'accueil de populations supplémentaires va générer une consommation foncière.
 Une urbanisation mal maîtrisée peut entamer la qualité paysagère de certains secteurs.
Traduction au PADD : PRESERVER LES PAYSAGES ET LES ESPACES NATURELS.
Traduction au PLU

Pas de traduction directe, mais une adéquation entre les zonages qui participe à garantir le maintien de la qualité des paysages.

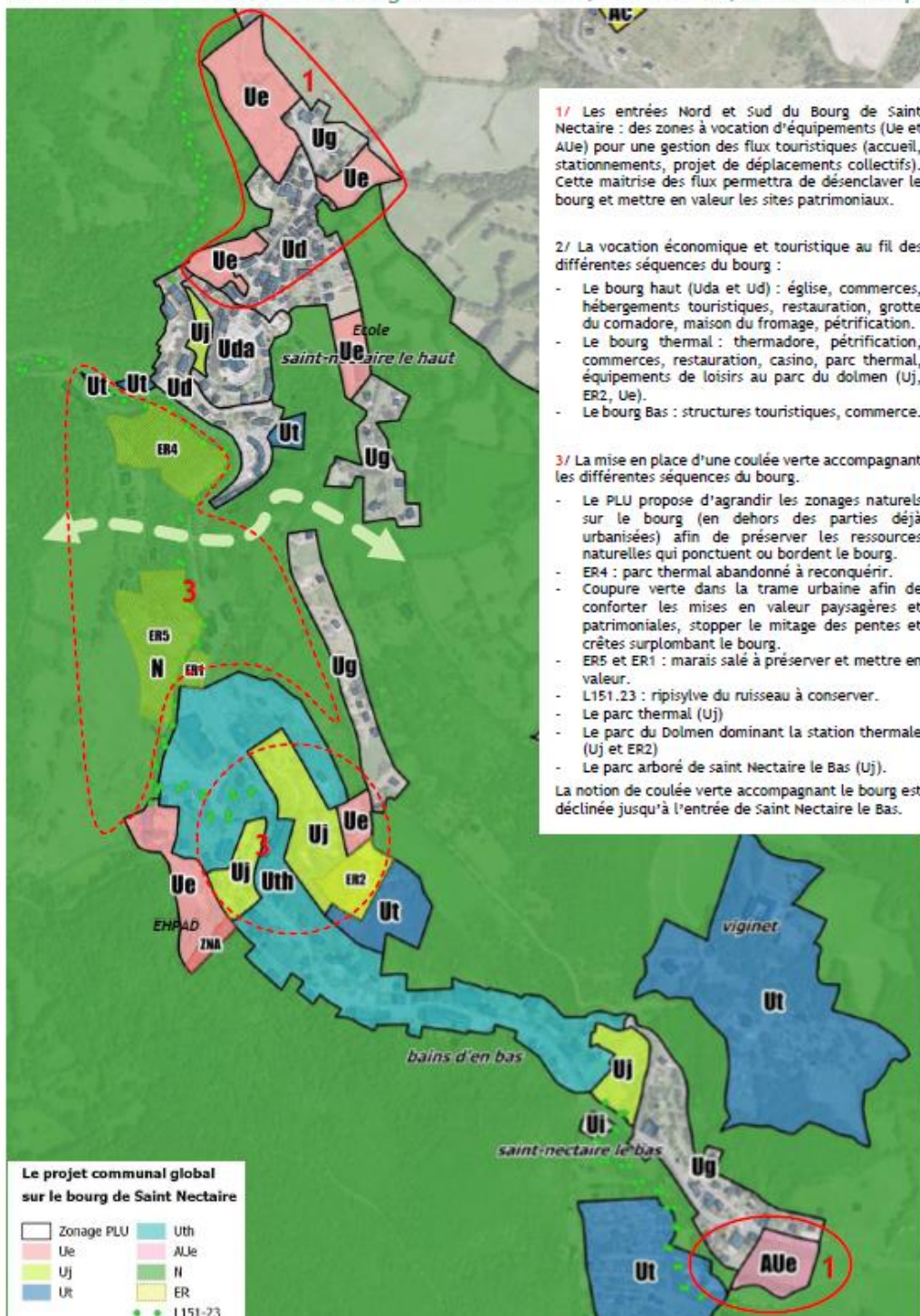
- Forte diminution des surfaces urbanisables.
- Les zones N, A couvrent l'essentiel des espaces et sont inconstructibles, ce qui limite les possibilités de mitage des paysages.
- Les zones Uj qui ciblent les parcs et jardins d'agrément participent à enrichir la diversité des trames vertes et contribuent à la continuité des corridors.

Impacts potentiels : La mise en place de zones d'urbanisation future en contact avec les zones agricoles peut contribuer en partie à impacter les paysages, mais la silhouette urbaine est conservée, maîtrisée.

Mesures pour éviter, réduire, compenser : - en zone Ug, AUg : Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.

Les projets communaux sur le bourg de Saint Nectaire

Préserver l'écrin/la lecture du bourg → mise en valeur, cadre de vie, attrait touristique



BILAN

LES INDICATEURS

Le plan fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation.

THEME	INDICATEUR	VALEUR DE REFERENCE	DOCUMENT DE REFERENCE																																																				
Consommation de l'espace	Evolution des surfaces agricoles et naturelles	Surfaces déclarées à la PAC 2012 : 1653 ha de prairies permanentes et temporaires, blé tendre, landes, orge, maïs grain et ensilage.	Terres agricoles déclarées à la PAC.																																																				
	Consommation foncière des habitations	<p>Sur les 10 dernières années, 26 nouvelles constructions ont été réalisées (soit 2.6 en moyenne/an) et ont consommé 4 ha de superficies. L'analyse de la consommation foncière sur les 10 dernières années montre une grande variation. La consommation moyenne est de 1460m²/logement individuel.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Nombre de logement</th> <th>consommation moyenne/logement (m²)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>2006</td><td>4632</td><td>4</td><td>1158</td></tr> <tr><td>2007</td><td>0</td><td>0</td><td></td></tr> <tr><td>2008</td><td>859</td><td>2</td><td>430</td></tr> <tr><td>2009</td><td>1493</td><td>2</td><td>747</td></tr> <tr><td>2010</td><td>890</td><td>1</td><td>890</td></tr> <tr><td>2011</td><td>6529</td><td>4</td><td>1632</td></tr> <tr><td>2012</td><td>3465</td><td>2</td><td>1733</td></tr> <tr><td>2013</td><td>6759</td><td>2</td><td>3380</td></tr> <tr><td>2014</td><td>6125</td><td>6</td><td>1021</td></tr> <tr><td>2015</td><td>5630</td><td>1</td><td>5630</td></tr> <tr><td>2016</td><td>4210</td><td>2</td><td>2105</td></tr> <tr><td>TOTAL</td><td>40592</td><td>26</td><td>1561</td></tr> </tbody> </table>		Superficie (m ²)	Nombre de logement	consommation moyenne/logement (m ²)	2006	4632	4	1158	2007	0	0		2008	859	2	430	2009	1493	2	747	2010	890	1	890	2011	6529	4	1632	2012	3465	2	1733	2013	6759	2	3380	2014	6125	6	1021	2015	5630	1	5630	2016	4210	2	2105	TOTAL	40592	26	1561	Commune.
	Superficie (m ²)	Nombre de logement	consommation moyenne/logement (m ²)																																																				
2006	4632	4	1158																																																				
2007	0	0																																																					
2008	859	2	430																																																				
2009	1493	2	747																																																				
2010	890	1	890																																																				
2011	6529	4	1632																																																				
2012	3465	2	1733																																																				
2013	6759	2	3380																																																				
2014	6125	6	1021																																																				
2015	5630	1	5630																																																				
2016	4210	2	2105																																																				
TOTAL	40592	26	1561																																																				
Exploitations agricoles	Evolution des exploitations agricoles.	<p>En 2013, 17 exploitants sont comptabilisés dans le cadre de l'analyse du foncier agricole (CER).</p> <ul style="list-style-type: none"> 11 exploitations individuelles, 6 exploitations sociétaires (EARL, GAEC). <p>Le nombre de chefs d'exploitation et co exploitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> En 2000, la commune en comptabilise 33. En 2013, 29 chefs ou co exploitants. 	Chambre départementale de l'agriculture. Etude CER.																																																				
Population	Evolution du nombre d'habitants	2015 = 730 habitants	INSEE, commune.																																																				
Evolution du parc de logements	Evolution du parc de logements Evolution de la densité Forme bâtie réalisée	<p>7 logements par an en moyenne. la surface des logements est de 140 m² en moyenne. 82% des résidences principales sont des maisons individuelles (en 2012-2013).</p>	SITADEL Registre des permis de construire. INSEE. Commune.																																																				
Renouvellement urbain	Nombre de logements réalisés par aménagement de l'existant Part du parc en logements vacants	105 logements vacants en 2012-2013.	INSEE. Données DGI. Registre des permis. Changement de destination.																																																				
Protection des ressources	Evolution de la superficie des zones humides	Inventaire des secteurs humides identifiés.	SAGE. SIVU. Autorisation d'urbanisme (déclarations préalables)																																																				
Protection face aux risques	Risque Argiles	Périmètre d'aléa reporté sur le plan d'informations complémentaires.	Déclaration de désordres, catastrophes.																																																				
Mixité de fonctions	Maintien des commerces et équipements au sein du centre bourg	recensement des commerces et équipements dans le diagnostic	Recensement des activités et équipements présents sur le bourg																																																				
Desserte NTIC	Nombre de logements desservis	En attente de l'arrivée de la fibre.																																																					
Réseau assainissement	Nombre d'habitations desservies en assainissement collectif	Mise à jour du réseau																																																					
Energies renouvelables	Etat des lieux	Nombre d'installations solaires, Nombre de bilans énergie communaux, Nombre d'installations de chaufferie bois, privée ou collective.	ADEME, Commune.																																																				
Energies renouvelables	Développement des énergies renouvelables	Nombre de constructions (parc privé, parc communal) développant les énergies renouvelables	ADEME, Région, Permis, déclaration préalable,																																																				

