

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



COMMUNE de

SAINT NECTAIRE

1.3

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 3 – Résumé non Technique

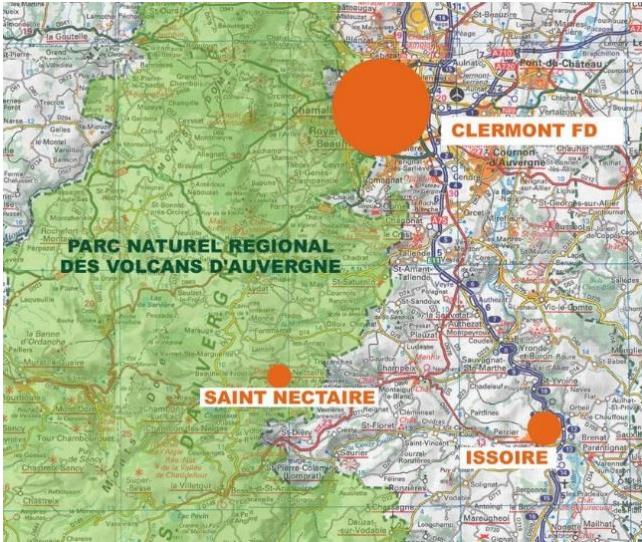
PRESCRIPTION
Délibération du conseil municipal du 12 juin 2008

ARRET DU PROJET
Délibération du conseil municipal du

APPROBATION
Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR

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



Le territoire de Saint Nectaire

Saint-Nectaire est implanté dans le massif des Monts Dore qui fait partie du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

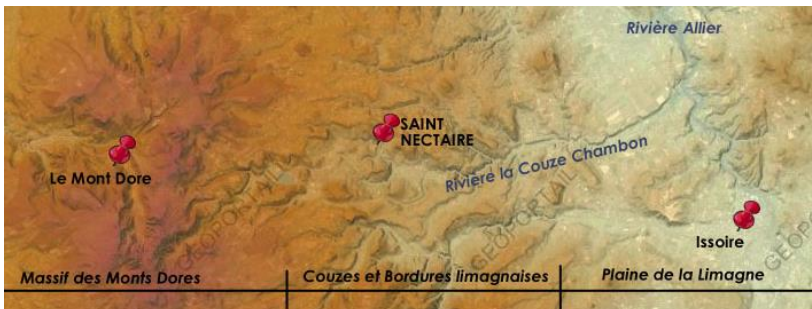
La commune de Saint Nectaire se situe à
 - 38 km au sud ouest de Clermont Ferrand
 - 25 km d'Issoire.

La commune se caractérise par un habitat dispersé : 12 villages et hameaux ponctuent un territoire de 3326 ha. Le bourg de Saint Nectaire s'étire sur 2 km en 2 secteurs distincts :

- le bourg Haut : le bourg d'origine
- le bourg Bas : la station thermale

L'évolution démographique majeure de la commune s'est déroulée essentiellement au 19e et début 20e siècles, avec la naissance et de le développement de sa vocation thermale.

La commune de Saint Nectaire compte 730 habitants en 2015. La commune adhère à la Communauté de Communes du Massif du Sancy.



La commune développe plusieurs vocations économiques :

- Une **vocation thermale**.
- Une **vocation touristique** : estivale et hivernale.
- Une **vocation agricole**, traditionnelle, présente sur 56% du territoire communal.

Evolution du document d'urbanisme de Saint Nectaire

La commune est régie par un POS approuvé en 1981. 10 modifications s'en sont suivies (entre 1985 et 2014).

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.



La commune de Saint NECTAIRE a prescrit l'élaboration du PLU le 12 juin 2008.

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal **document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal**. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.

→ Un document permettant aux conseils municipaux de mieux exprimer leur projet pour la commune, après avoir élaboré un diagnostic d'ensemble et une politique globale pour l'aménagement et le renouvellement du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme précise le droit des sols pour l'intérêt général

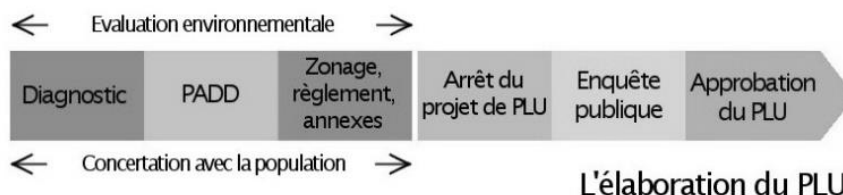
il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

il définit exactement ce que chaque propriétaire peut ou ne peut pas construire. Il comporte un règlement et des documents graphiques

il couvre l'intégralité du territoire communal

il comprend un projet d'aménagement et de développement durables qui précise le projet d'évolution et de développement d'ensemble de la commune.

Les ETAPES du PLU



Le contenu du PLU

Le dossier PLU comprend plusieurs PIECES :

- 1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)
 - 1.1/ Synthèse du Diagnostic
 - 1.2/ Justifications du Projet
 - 1.3/ Résumé non technique
 - 1.4/ Annexes du Diagnostic
- 2/ PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)
- 3/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)
- 4/ REGLEMENT
 - 4.1/ Règlement d'urbanisme (écrit)
 - 4.2/ Zonage Commune
 - 4.3/ Zonage Bourg
 - 4.4/ Zonage Zooms Villages
 - 4.5/ Informations complémentaires
- 5/ ANNEXES
 - 5.1/ Plan des réseaux d'eau potable (SAFEGE)
 - 5.2/ Plan des réseaux d'assainissement (SAFEGE)
 - 5.2/ Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Ce qu'il faut retenir :

Le Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic communal et un état initial de l'environnement (pièce n°1.4 du Rapport de Présentation), présentant les grandes caractéristiques environnementales, urbaines, humaines et économiques, du territoire communal. Il propose un état des lieux de l'environnement, en abordant successivement les différents thèmes de l'environnement (air, eau, sol, risques naturels, espaces naturels, paysages, ...). Pour chacun des thèmes, il dresse l'état de l'environnement, présente les pressions exercées sur l'environnement (éléments ou actions qui entraînent une dégradation de la qualité de l'environnement). Il permet ainsi de dégager les problématiques environnementales les plus importantes et/ou spécifiques du territoire. Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

Une **Synthèse** de ces éléments est présentée dans la pièce n° 1.1 du Rapport de Présentation.

L'analyse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces relatives à ces différents points, a permis de définir les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD (pièce n°2 du PLU) se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire et expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet de ville pour l'avenir.

Les orientations générales du PADD regroupées dans un document support ont fait l'objet d'un débat au conseil municipal.

Les orientations de développement de la commune sont traduites dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique pour chaque zone urbaine, à urbaniser, agricole, et naturelle.

La pièce n°3 du PLU vise les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones d'urbanisation future potentiellement ouvrables à court ou moyen terme. Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

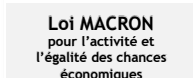
Le Rapport de Présentation (pièce n°1.2) explique et justifie des choix définis pour le PLU, en terme de zonage et de règlement.

La présence de site Natura 2000 sur la commune induit une Evaluation Environnementale du PLU. Cette étude consiste à évaluer les incidences des orientations du projet de PLU, sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Cette analyse se trouve dans tome 2.3 du RP.

Un Résumé Non Technique (pièce n°1.3, le présent document) résume dans les grandes lignes l'élaboration du PLU.

Des directives s'imposent au PLU

Le document du PLU doit prendre en compte un certain nombre de grandes directives à différentes échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale). Entre autres :



... Le SDAGE Loire Bretagne, Le PGRI Loire Bretagne, Le SAGE Allier Aval, Le Schéma du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, Le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne, Le PCET (Plan climat énergie territoriaux) du Puy de Dôme, Le Programme Local de l'Habitat (PLH), Les Servitudes d'Utilité Publique, La Loi Montagne, Le PLU prend en compte également les notions de Développement Durable, de Santé environnementale.



L'évaluation environnementale n'est pas une étape, encore moins une formalité, elle se fait en continu et nourrit la conception même du plan.

une démarche d'intégration de l'environnement en rendant compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de toute initiative

une procédure pour formaliser l'exigence d'intégration de l'environnement dans la prise de décision.

Le PLU traduit les intentions municipales

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de Saint NECTAIRE, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain. Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de la commune de Saint NECTAIRE s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Les enjeux du diagnostic ...

Le diagnostic/état initial a établi un certain nombre d'enjeux vis-à-vis des différentes thématiques abordées par le PLU. Ces enjeux ont été hiérarchisés par la commune et au besoin territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire.

Ils traduisent des objectifs et orientations de développement pour le territoire communal.

L'appropriation des enjeux environnementaux par les élus est en effet essentielle pour garantir leur traduction dans le projet d'aménagement et de développement du territoire et le document d'urbanisme.

... participent à la définition des orientations du PADD.

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.

A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

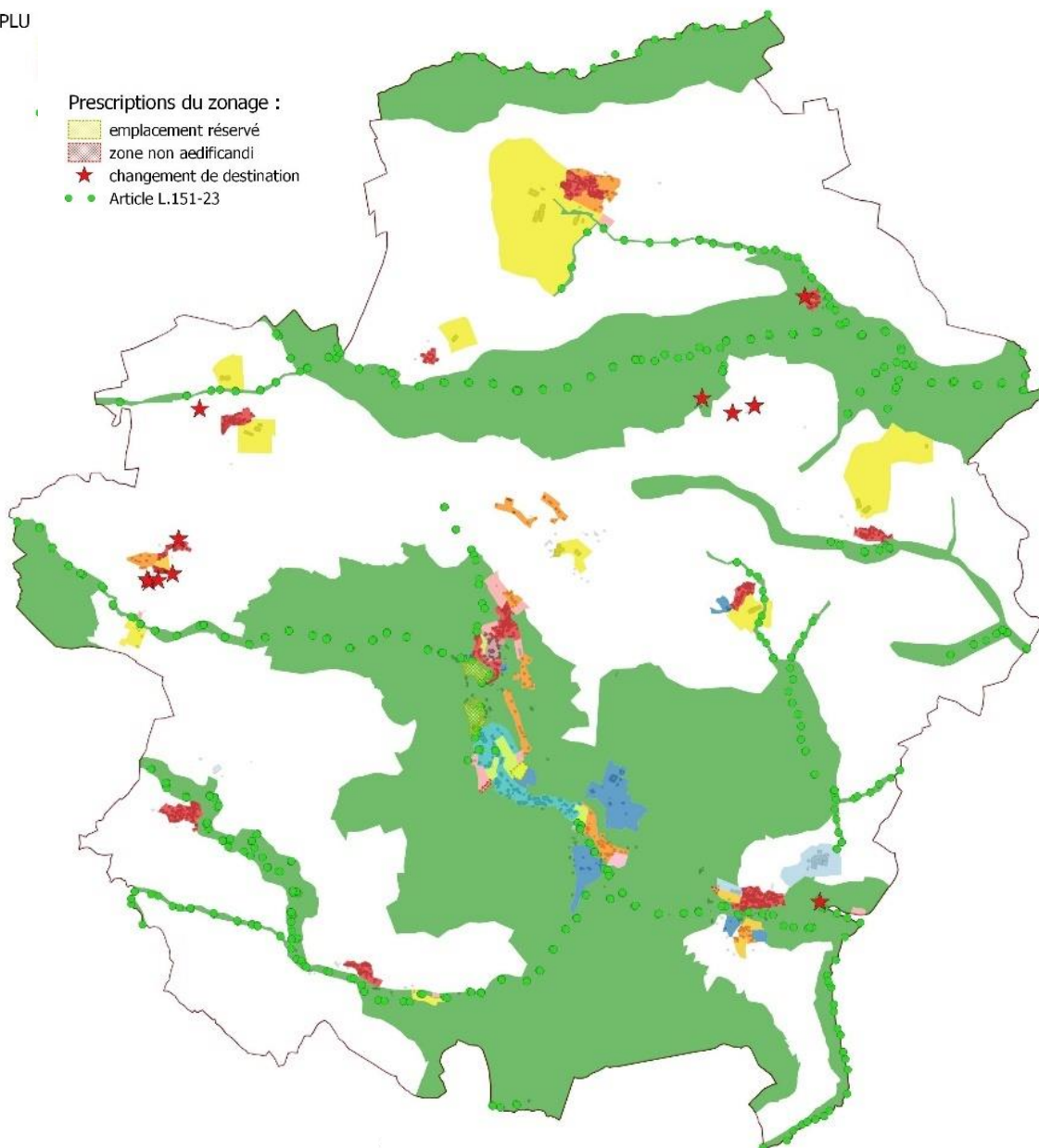
Zonage du PLU

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



Le zonage se répartit en 4 grands types de zone

ZONES URBAINES	Ud	zone de centre ancien dense. Uda cible la butte où se trouve l'église sur St Nectaire le Haut
	Ug	Zone d'extension.
	Ue	Vocation d'équipements d'intérêt collectif.
	Ui	Vocation d'activités.
	Uj	cible certains espaces paysagers (jardins, parc, parc thermal ...) liés à la structure thermique de Saint Nectaire.
	Ut	Vocation touristique.
	Uth	Vocation thermique.
ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	Vocation d'habitat, devant respecter les OAP proposées au PLU.
	AUe	Vocation d'équipements d'intérêt collectif.
ZONES AGRICOLES	A	Vocation agricole à préserver. L'indice « * » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
	Ac	Vocation agricole, destinée aux exploitants. L'indice « * » indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.
ZONES NATURELLES	N	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.

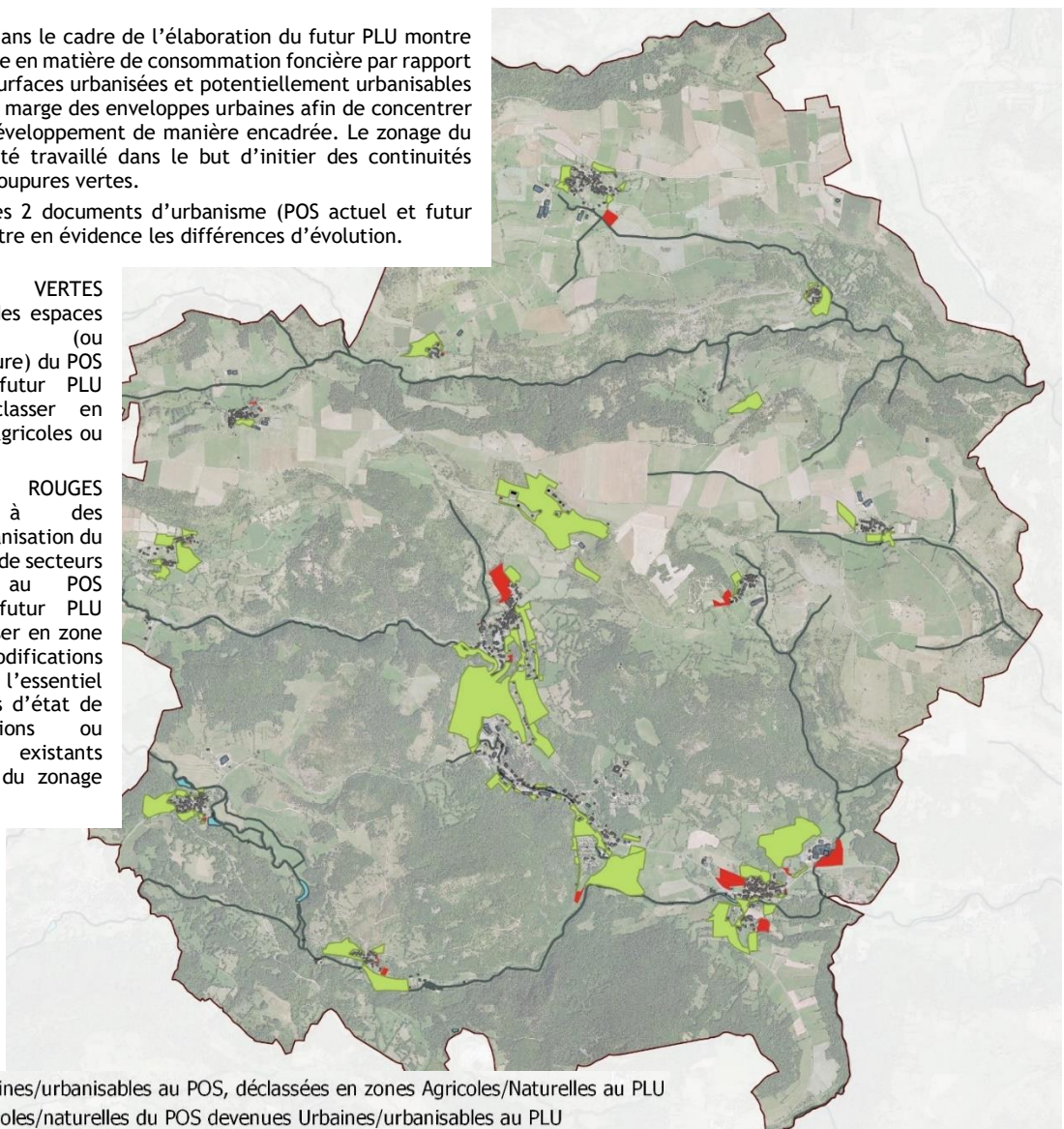
Les différences entre les 2 documents d'urbanisme

Le zonage proposé dans le cadre de l'élaboration du futur PLU montre une évolution positive en matière de consommation foncière par rapport au PLU 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.

Une comparaison des 2 documents d'urbanisme (POS actuel et futur PLU) permet de mettre en évidence les différences d'évolution.

- 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).



Surfaces urbaines/urbanisables au POS, déclassées en zones Agricoles/Naturelles au PLU

Surfaces agricoles/naturelles du POS devenues Urbaines/urbanisables au PLU

Les projets communaux en terme de développement et d'accueil

Contexte

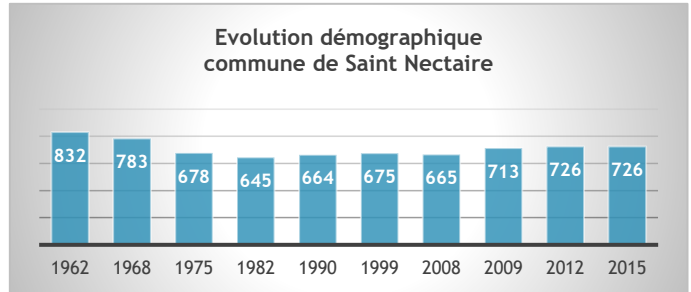
DEMOGRAPHIE

La commune de SAINT NECTAIRE se situe dans le territoire Sancy Val d'Allier. Le quart de la progression de population est dû aux échanges migratoires avec la métropole régionale.

La population communale en 2015 est de 730 habitants. Le taux annuel moyen entre 2008 et 2013 est de +0.1%. Le renouvellement de la population s'effectue surtout par l'accueil de nouvelles populations.

La taille des ménages en 2012 est de 2 pers/ménage

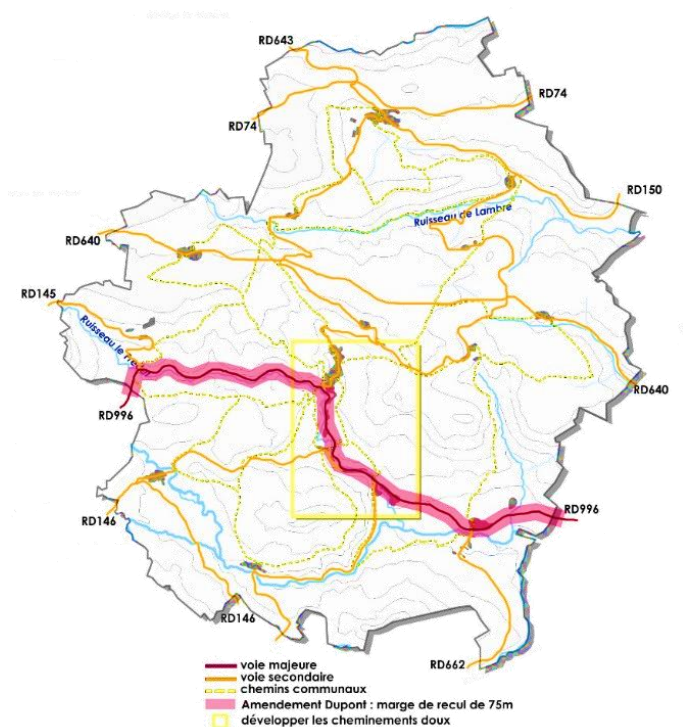
Il est à rappeler que la commune de Saint Nectaire se caractérise notamment par une vocation touristique, ce qui génère une augmentation de la population durant la période estivale.



HABITAT

- Les résidences principales sont majoritaires : 50% des logements. Cette donnée est stable depuis 1999.
- Une forte proportion de résidences secondaires.
- Une progression inquiétante des Logements Vacants : 16% du parc en 2012-2013.
- La précarité énergétique : une part importante de logements anciens. L'état général de ces logements est fréquemment dégradé. Le chauffage individuel 'tout électrique' représente 88% des RP.
- Prédominance massive des constructions individuelles (82%).
- La mobilité des ménages est très faible. Une fois propriétaires de leur logement, les ménages bougent peu.

Un Programme Local d'Habitat de la communauté de communes du Massif du Sancy a été prescrit le 25/03/2010. Au moment de l'élaboration du PLU pour Arrêt, seul un diagnostic a été réalisé en 2012.



DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune est bien desservie en infrastructures et dispose d'une certaine attractivité :

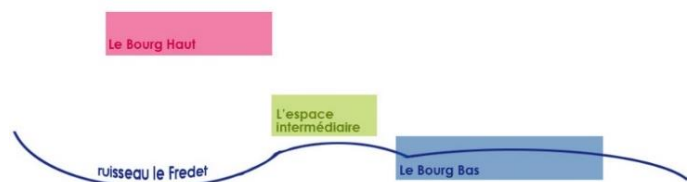
- proximité d'axes routiers majeurs : A75, A89 à moins de 30 minutes
- la RD996 est la voie majeure drainant le territoire.

La commune se caractérise par un habitat dispersé : 12 villages et hameaux ponctuent un territoire de 3326 ha.

Le bourg de St Nectaire affiche une forme lâche (3 séquences urbaines), distendue (sur environ 2 km), sans de réelle continuité, reflétant les différentes évolutions urbaines et économiques.

- Saint Nectaire Haut : le bourg ancien encadre le mont Cornadore.
- Saint Nectaire Bas : le bourg thermal présente une configuration de village rue, en s'étirant le long de la RD996 et de la rivière.
- Entre ces deux entités urbaines, s'est développé au 20e siècle, un urbanisme linéaire, distendu, s'étalant depuis le quartier de l'ancienne poste, jusqu'aux nouveaux établissements de Thermadore et des Fontaines pétifiantes.

Schéma de principe sur l'organisation du bourg de St Nectaire, en 3 séquences. (source : PAB, Descoeur, 2009).



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.

LE POTENTIEL FONCIER DU POS ACTUEL

Une analyse du potentiel foncier restant au POS actuel est réalisée. Elle permet d'affiner la connaissance du territoire et constitue un outil précieux dans la définition des besoins de développement à venir de la commune. **Le potentiel foncier encore disponible au POS est estimé à 76.32 ha.**

Perspectives de développement

Les projections de développement se portent sur la période 2017-2032. Une estimation générale s'appuie dans un premier temps sur les indicateurs du secteur. C'est à partir de cette « fourchette » que les ambitions communales se sont progressivement précisées et sont définies au PADD.

Scénario 1 - Une croissance comparable aux dernières années : +0.1%/an.

Scénario 2 - Une évolution basée sur les objectifs du PLH. Croissance de 0,5% par an en moyenne d'ici à 2018 (selon la Note des Besoins en Logements réalisée par le PLH en 2014).

Scénario 3 - Une évolution basée sur la croissance attendue dans le territoire Sancy Val d'Allier. Les projections de l'Insee visent 2031. La croissance attendue dans ce secteur est de +0.8%/an.

Des contraintes environnementales :

- Les risques naturels
 - Risque sismique, aléa modéré.
 - Un Plan de Prévention et des Risques d'Inondation de la Couze Chambon approuvé par arrêté préfectoral le 22.12.2008.
 - Les autres cours d'eau de la commune peuvent également être naturellement soumis à des crues, malgré l'absence d'études concernant ce risque.
 - Risque Argiles, aléas faibles à forts.
 - 1 mouvement de terrain.
 - Plusieurs cavités sont recensées.
 - au risque feu de forêt avec un aléa moyen.
 - au risque tempête.
 - Le radon : aléa moyen à élevé.
- La qualité des paysages
- La covisibilité entre les monuments historiques.

Ambitions communales (le 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 m ² par logement (en ha)			7,1 ha
Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 35 %			9,6 ha

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

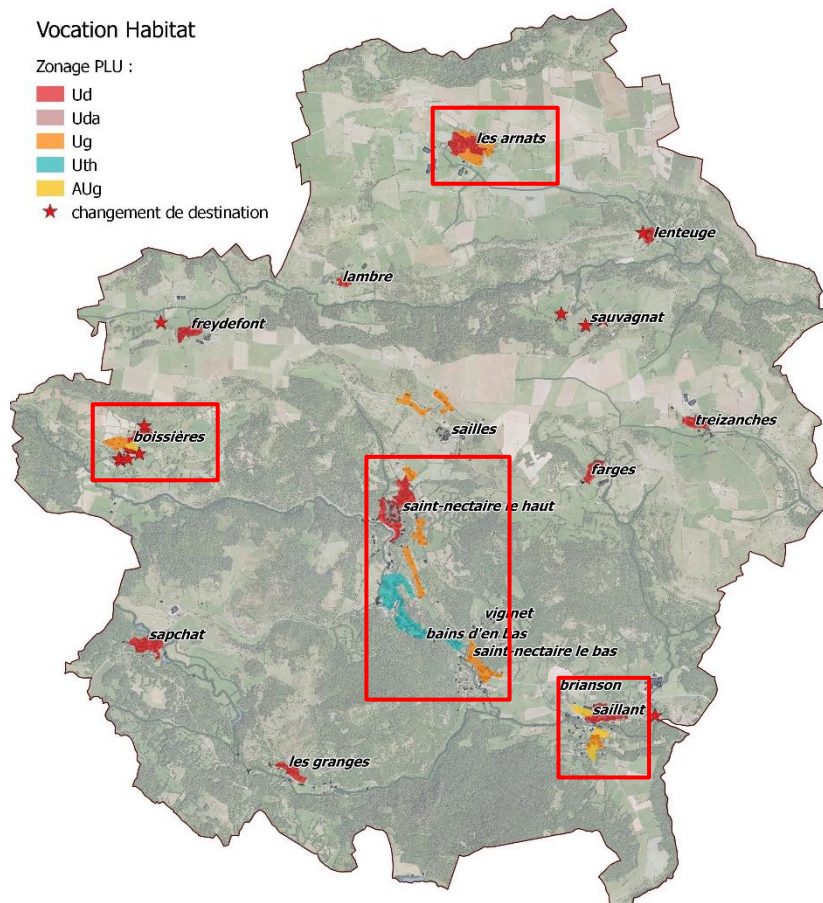
③ *Une image du territoire et un cadre de vie mis en valeur*

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

Les projets 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.



Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes du bourg et des villages principaux (les plus développés et inscrits au PADD).

Des zones d'habitat (Ud, Ug) limitées le plus possible à l'existant :

- favorisent le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance),
- offrent un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre les extensions urbaines,
- participent à limiter la consommation foncière.

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 en continuité de l'existant. Les zones AUg font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Pour la définition des zonages, 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, préservation des zones humides, ...);
- le souhait de préserver des coulées vertes, des zones tampons pour stopper l'urbanisation linéaire.

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.).

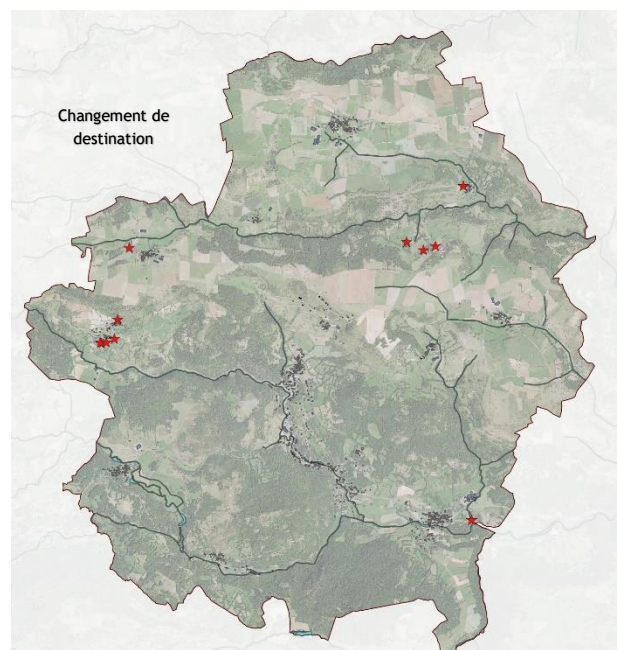
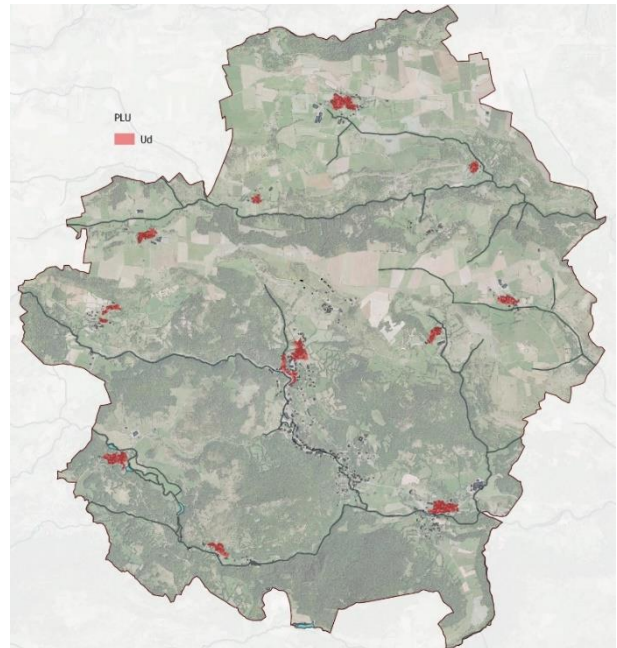
La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services).

Les modifications intervenues au futur PLU traduisent un resserrement des zones Ud et Ug 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 risques.
- Les sites de développement ont été définis dans le PADD (Bourg, Saillant, Les Arnats, Boissières). Les autres villages et hameaux ne constituent pas un site de développement spécifique.
- En conformité avec les orientations du PADD ;
- Conforter les trames bleues et vertes, préserver les continuités écologiques.

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.

De plus, des constructions existantes situées en zones A ou N sont identifiées au plan de zonage par une étoile ✪, signifiant que ces constructions sont autorisées à changer le cas échéant de destination. Il s'agit de dépendances agricoles, n'ayant plus de vocation actuelle. Le changement éventuel de destination de ces constructions n'est de nature à impacter le contexte agricole. Leur transformation éventuelle en logement participera à enrichir l'offre de logements.



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 AUG, 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 les villages principaux, 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.

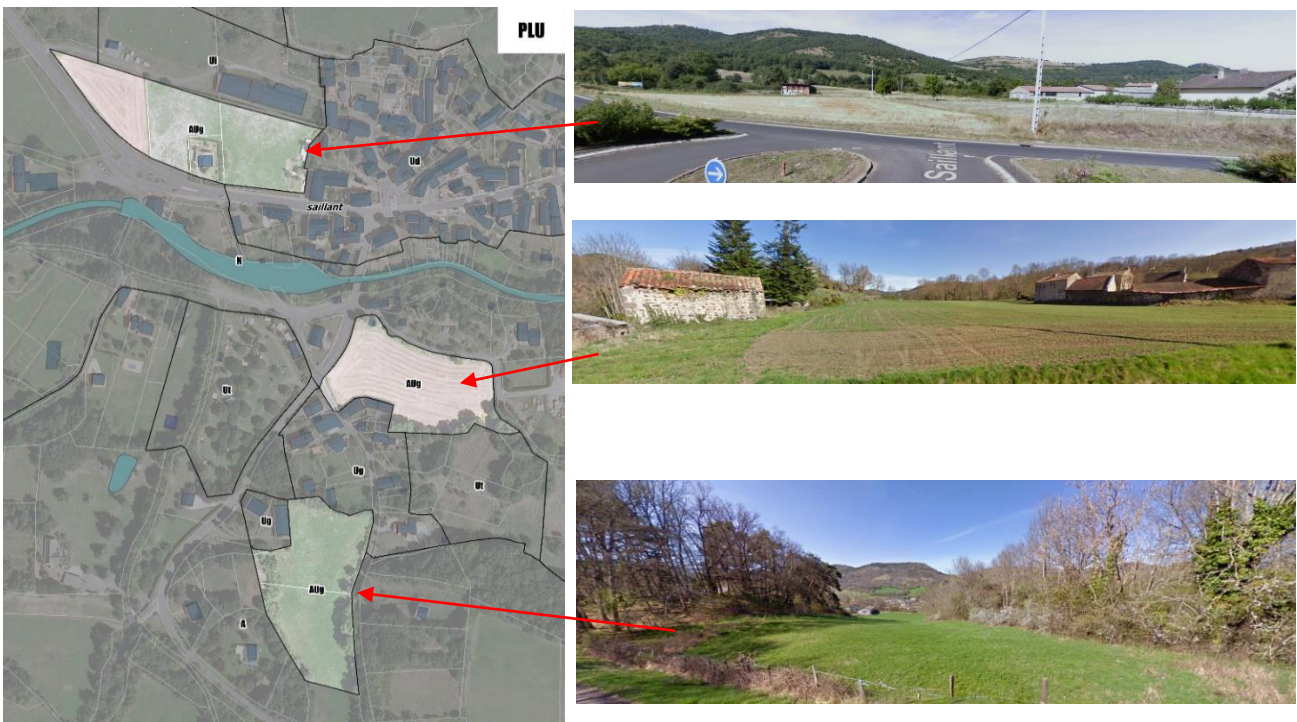
Le futur PLU conserve le principe de réserves foncières uniquement à vocation d'habitat et réactualise les secteurs concernés au regard de plusieurs éléments :

- La volonté de maîtriser le développement urbain (affiché au PADD),
- La volonté de compatibilité avec les directives nationales visant la réduction et le ralentissement de la consommation des espaces.
- Les ambitions démographiques de la commune.
- Les disponibilités foncières encore libres dans l'enveloppe urbaine (U).

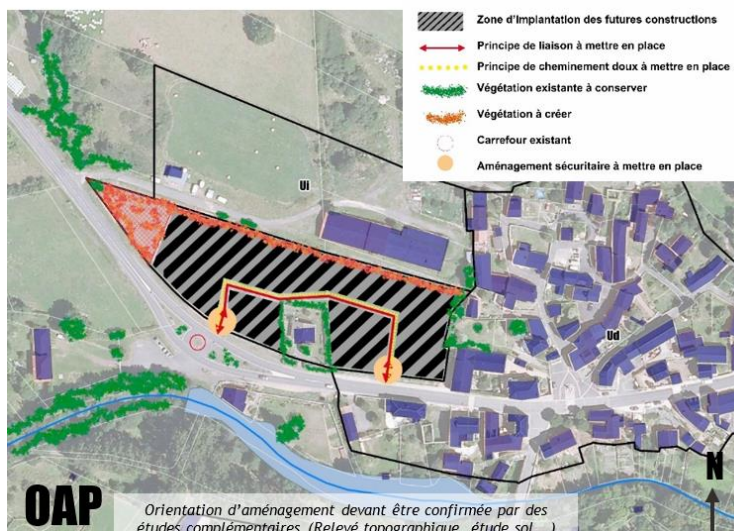
La zone AUG est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations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

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.



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).

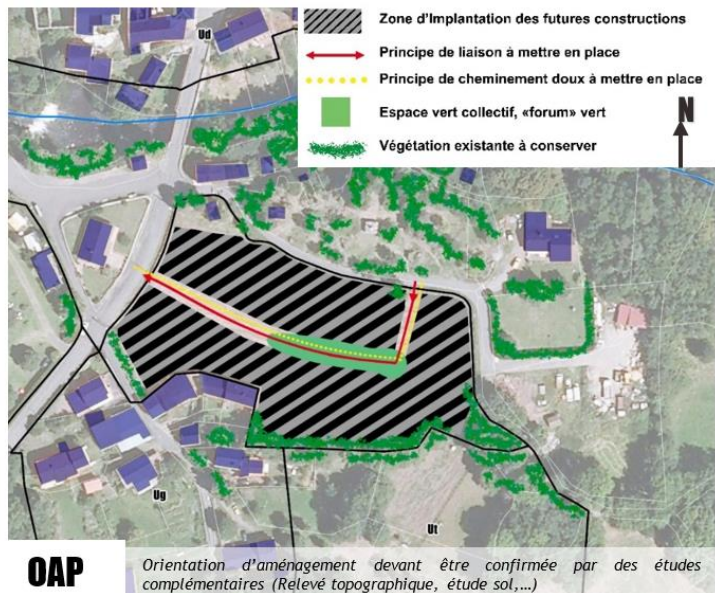
Chemin de Fontalianas / RD622 à Saillant

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).

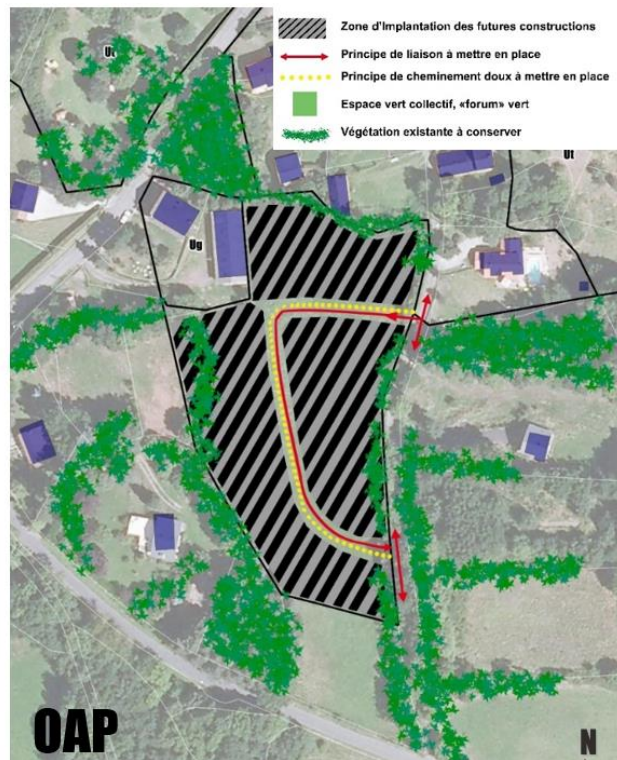
Un espace public paysager viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules.



Entrée sud, à proximité de la RD622 à Saillant

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).



- 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.

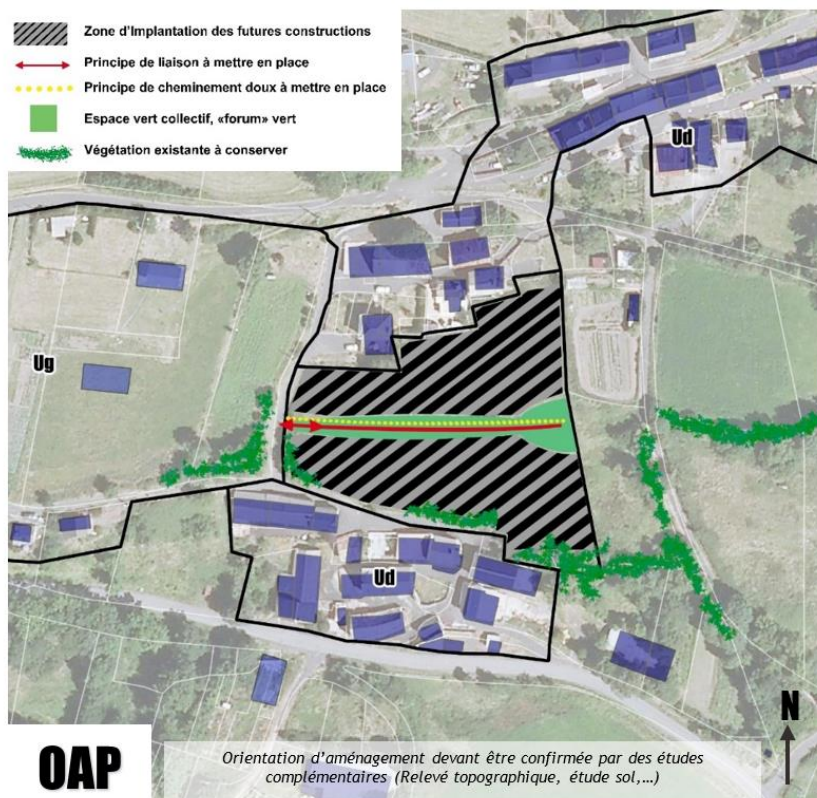


• Prescriptions :

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.



La mise en place de ces zones AUg ne constitue pas en soi une nouvelle ouverture et une consommation supplémentaire, dans le sens où ces surfaces étaient déjà inscrites comme zones urbaines/d'urbanisation future au PLU actuel. Seule une partie d'une des 4 zones AUg correspond à une ouverture du PLU (entrée ouest de Saillant).

Ces zones doivent contribuer à conforter les capacités d'accueil de la commune.

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant,
- Créer une cohérence de densité en lien avec l'environnement immédiat (notion de « couture urbaine »),
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.

La mixité des offres de logements se traduit par les possibilités :

- de recyclage des logements en zones urbaines,
- de constructions neuves dans les potentiels fonciers urbains et dans la zone d'urbanisation future.
- Quelques bâtiments existants sont identifiés comme pouvant changer de destination.

Les capacités d'accueil du futur PLU

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**.

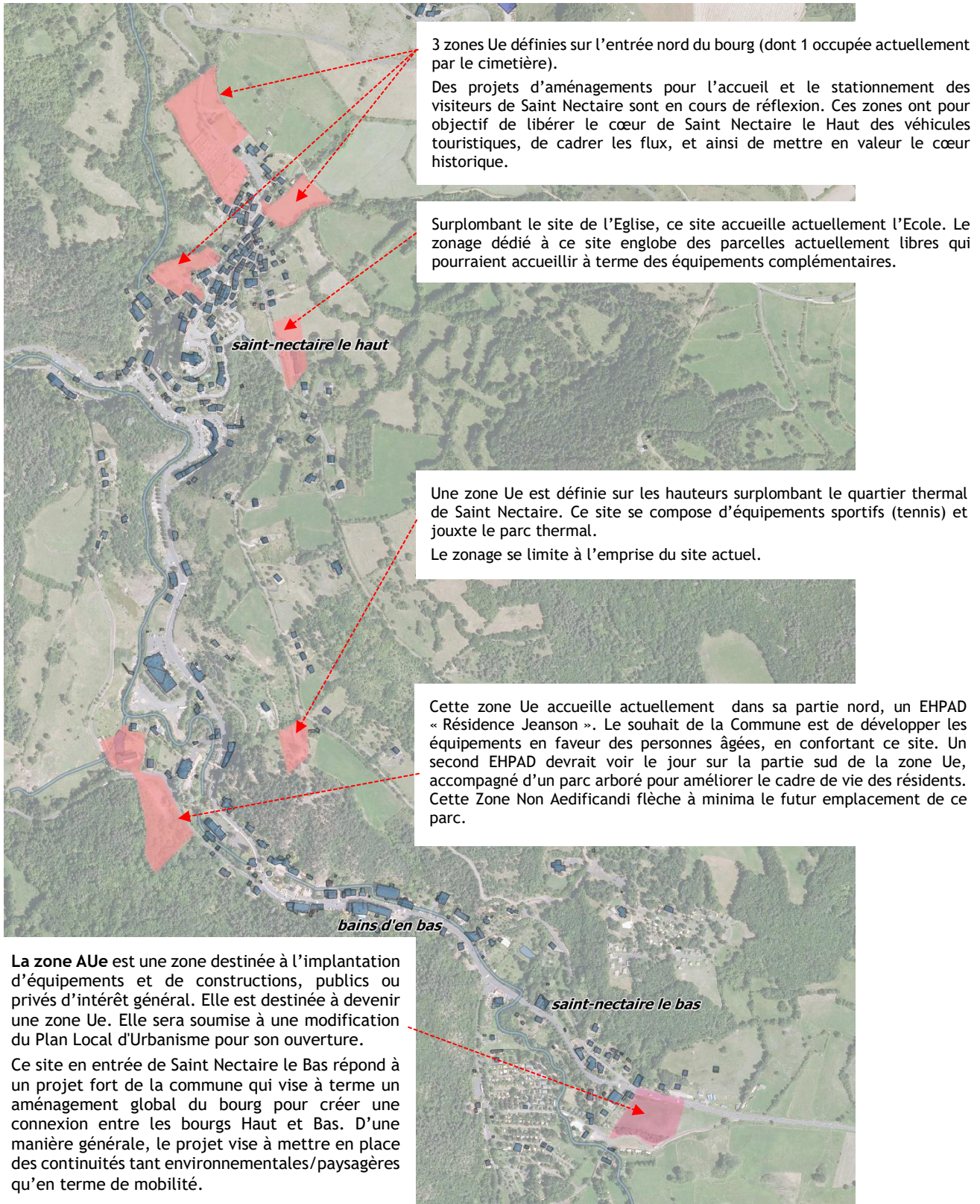
On note un effort notable et conséquent du PLU pour réduire la consommation des espaces. Le potentiel du POS était de 76 ha. Ces estimations affichent une compatibilité avec les ambitions du PADD.

Les projets liés à l'amélioration du cadre de vie

Le PLU identifie plusieurs zones à vocation d'équipements (Ue).

- La plupart des sites existe déjà. Il s'agit surtout de « flécher » ces lieux d'équipements d'intérêt collectif.
- D'autres zones Ue sont porteuses de projets.

Les zones Ue sur le bourg de Saint Nectaire :

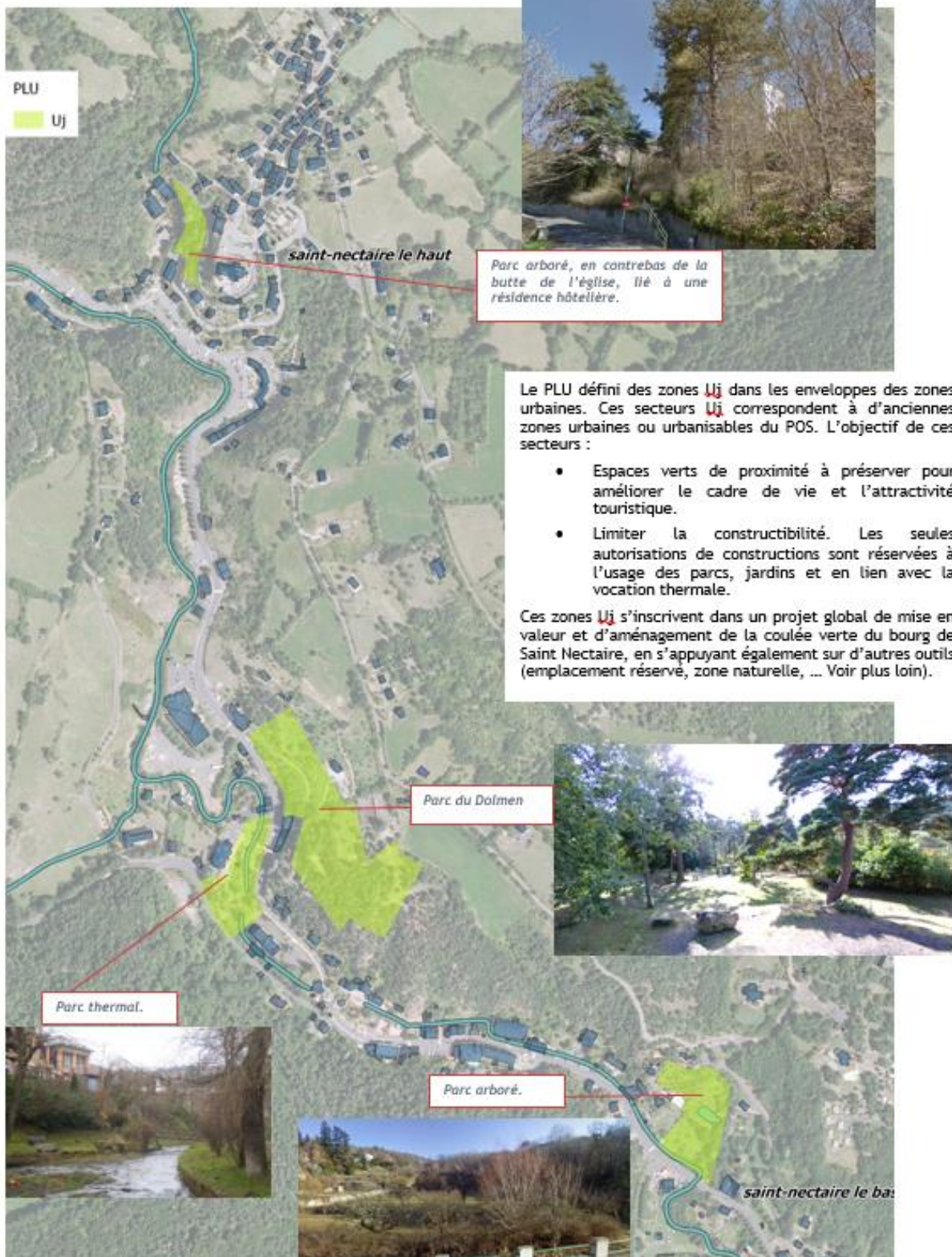


Les zones Ue sur le reste du territoire : identification des stations d'épuration des villages de Saillant, Les Granges, Boissières, Les Arnats.

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 apparait comme un lieu stratégique pour installer ce projet.

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.



Les projets de développement économique

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.

Contexte

- L'indicateur de concentration d'emploi est de 116 %, ce qui signifie que l'intercommunalité offre plus d'un emploi par habitant actif.
- Malgré le redressement démographique que connaît la commune depuis quelques années, la population active est en baisse. Cependant la part des actifs ayant un emploi semble progresser.
- Les commerces et services de proximité sont restreints, regroupés sur le Bourg, étalés entre St Nectaire le Haut et le Bas. La commune comptabilise 76 entreprises, dont 5 commerces et 17 services aux particuliers.
- Un parc d'hébergement touristique intéressant, en termes de volume, de diversité des produits, et de qualité.
- Un territoire très riche en termes de patrimoines et ressources naturelles :
 - o Patrimoine archéologique (mégolithes, grottes)
 - o Patrimoine architectural (dont des monuments historiques) lié aux vocations thermales, agricoles).
 - o Patrimoine rural : témoins concernent à la fois la vie religieuse (croix, monument aux morts), que la vie agricole (abreuvoir, puits, pompe à eau, pigeonnier, poids public), ou la vie quotidienne (lavoir, four, cave).
 - o Patrimoine géologique liées aux diverses formations volcaniques.
 - o Ressources hydrologiques : sources hydrothermales, sources pétrifiantes, sources et marais salés, cascades, rivières et ruisseaux, ...

PADD

② Développer les activités économiques et touristiques

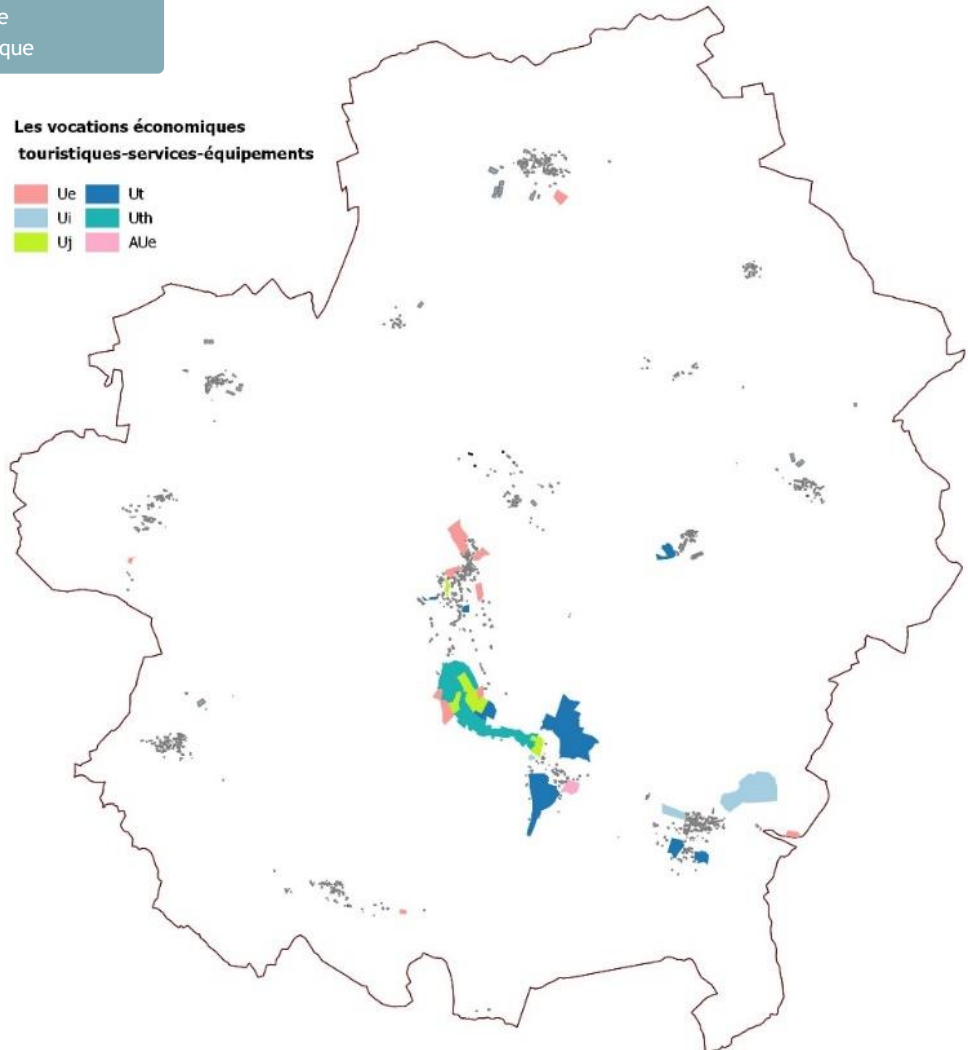
Maintenir l'activité agricole
Relancer l'activité thermale
Conforter l'activité touristique

Traduction au PLU

- Les zones urbaines (Ud, Ug) autorisent les services, commerces et équipements.
- Les sites à vocation d'activités (artisanales et industrielles) existants sont identifiés en Ui.
- 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 vocations économiques touristiques-services-équipements

Ue	Ut
Ui	Uth
Uj	AUe



La vocation d'activités artisanales et industrielles

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).

Le PLU identifie les sites existants tout en permettant le développement de certains sites ayant des projets d'extension.

- Saint NECTAIRE le BAS : Un site artisanal 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.



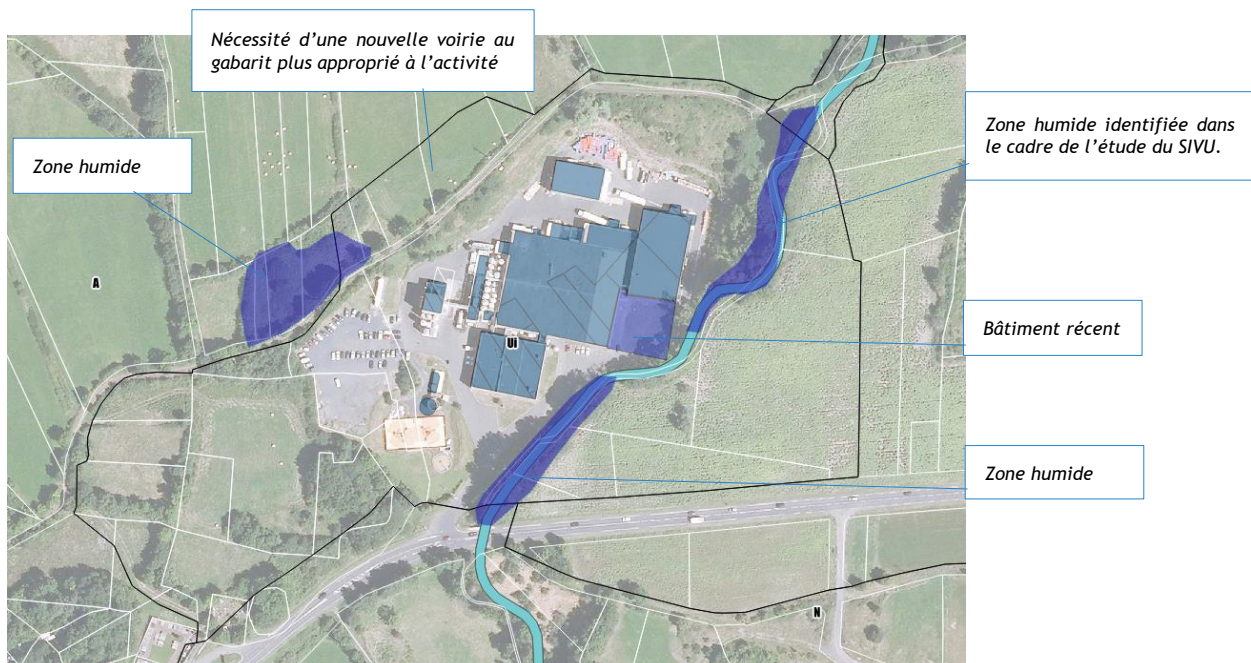
- La LAITERIE de SAILLANT

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 (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.

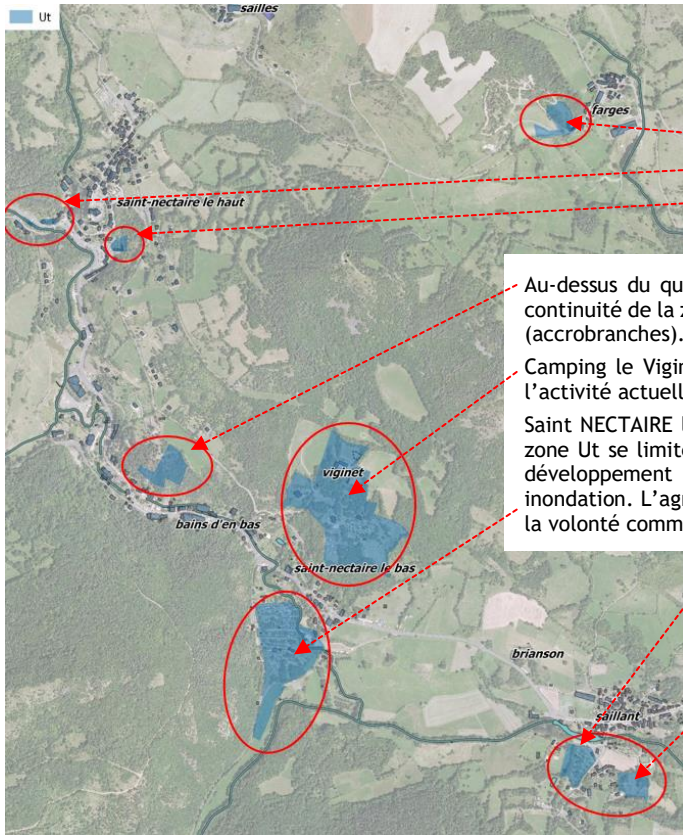
L'extension est prévue de l'autre côté du ruisseau pour des raisons fonctionnelles à l'activité. Les bâtiments prévus abriteront essentiellement du stockage. Les projets de la Laiterie sont en cours et en lien avec les services de la DREAL afin de prendre en compte toutes les problématiques environnementales.



La vocation touristique

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.

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.



Identification de sites existants :

- Farges
- La maison du Saint Nectaires et les Grottes de Cornadore
- Etablissement de pétrification.

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).

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

Saint NECTAIRE le BAS : Le camping La Clé des Champs est un site existant. 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.

La zone Ut (à l'ouest) cible un site existant (Terrain de camping La Hutte des Dômes), 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.

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.

Relancer l'activité thermique



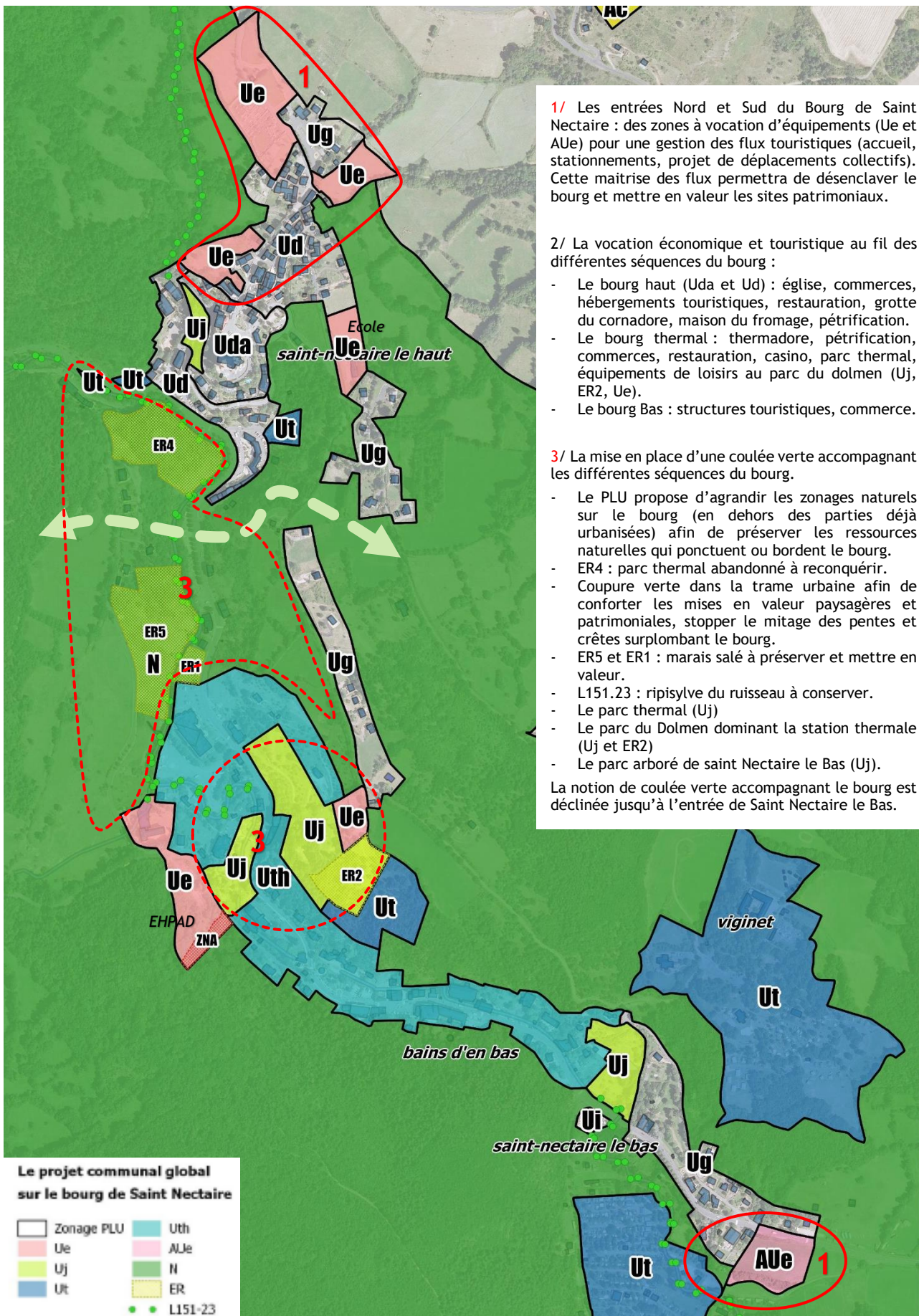
Relancer l'activité thermique, notamment en restructurant le centre Thermadore. Le projet en cours (d'études) vise la création de bassins extérieurs / jeux d'eau alimentés par les sources chaudes situées à proximité, accompagnée d'une structure d'hébergement touristique. D'un point de vue économique, l'agrandissement de Thermadore pourrait nécessiter entre 40 et 60 emplois supplémentaires.

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 thermique. Ce secteur est ponctué, encadré de ressources naturelles liées au thermalisme (sources, marais salé, parcs, ...).

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.).

Les projets communaux sur le bourg de Saint Nectaire

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



1/ 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.

2/ La vocation économique et touristique au fil des différentes séquences du bourg :

- Le bourg haut (Uda et Ud) : église, commerces, hébergements touristiques, restauration, grotte du cornadore, maison du fromage, pétrification.
- Le bourg thermal : thermadore, pétrification, commerces, restauration, casino, parc thermal, équipements de loisirs au parc du dolmen (Uj, ER2, Ue).
- Le bourg Bas : structures touristiques, commerce.

3/ La mise en place d'une coulée verte accompagnant les différentes séquences du bourg.

- Le PLU propose d'agrandir les zonages naturels sur le bourg (en dehors des parties déjà urbanisées) afin de préserver les ressources naturelles qui ponctuent ou bordent le bourg.
- ER4 : parc thermal abandonné à reconquérir.
- Coupure verte dans la trame urbaine afin de conforter les mises en valeur paysagères et patrimoniales, stopper le mitage des pentes et crêtes surplombant le bourg.
- ER5 et ER1 : marais salé à préserver et mettre en valeur.
- L151.23 : ripisylve du ruisseau à conserver.
- Le parc thermal (Uj)
- Le parc du Dolmen dominant la station thermale (Uj et ER2)
- Le parc arboré de saint Nectaire le Bas (Uj).

La notion de coulée verte accompagnant le bourg est déclinée jusqu'à l'entrée de Saint Nectaire le Bas.

Les projets communaux sur le bourg de Saint Nectaire

- La problématique d'accueil et de gestion des flux touristiques. Le nombre de touristes sur l'ensemble des sites de la commune et lors de manifestations ponctuelles est en croissance continue. L'enjeu aujourd'hui est de gérer ces flux touristiques, surtout en termes de stationnements.

Les zones Ue ont pour objectif de libérer le cœur de Saint Nectaire le Haut des véhicules touristiques (et notamment les abords de l'église), de cadrer les flux, et ainsi de mettre en valeur le cœur historique.

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 en entrée sud de Saint Nectaire le Bas apparait comme un lieu stratégique pour installer ce projet et 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. Des études sont en cours entre la Commune de Saint Nectaire et le Conseil Départemental du Puy de Dôme.

- Relancer l'activité thermale, notamment en restructurant le centre Thermadore. Le projet en cours (d'études) vise la création de bassins extérieurs / jeux d'eau alimentés par les sources chaudes situées à proximité, accompagnée d'une structure d'hébergement touristique. D'un point de vue économique, l'agrandissement de Thermadore pourrait nécessiter entre 40 et 60 emplois supplémentaires.
- L'aménagement de la coulée verte du bourg de Saint Nectaire pour créer une connexion des bourgs Haut et Bas (dans le cadre du Programme d'Aménagement de Bourg). Les 2 bourgs sont encadrés de plusieurs espaces verts, naturels lesquels constituent à l'échelle globale du bourg, une coulée verte : la montagne verte à saint Nectaire Bas, les marais salés, les parcs thermaux, le parc du dolmen, les espaces verts de loisirs (accrobranche). La mise en valeur du maillage doux participera à l'aménagement du projet global.

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



Les choix communaux en matière d'AGRICULTURE

La commune appartient à la région agricole « Périphérie des Dômes » en zone de montagne défavorisée.

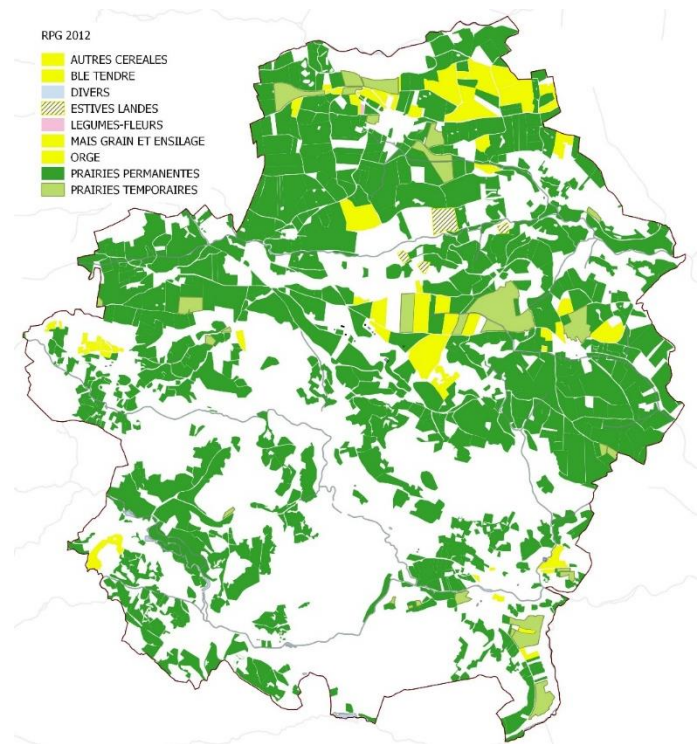
La surface agricole communale est de 56%.

La montagne a une altitude minimale de 750 mètres et les sols volcaniques dominent largement. La surface agricole est tournée vers la production herbagère et les cultures fourragères pour l'élevage.

En 2013, 17 exploitants sont comptabilisés dans le cadre de l'analyse du foncier agricole (CER).

Les différents élevages présents :

- Dominance de bovins, mais également volailles, équidés, ovins.
- 2 élevages piscicoles sur la Couze Chambon : à Sapchat (Cette exploitation est actuellement fermée, mais tous les équipements existent pour permettre une reprise de l'activité), et Les Granges.
- Une laiterie est située à Saillant.

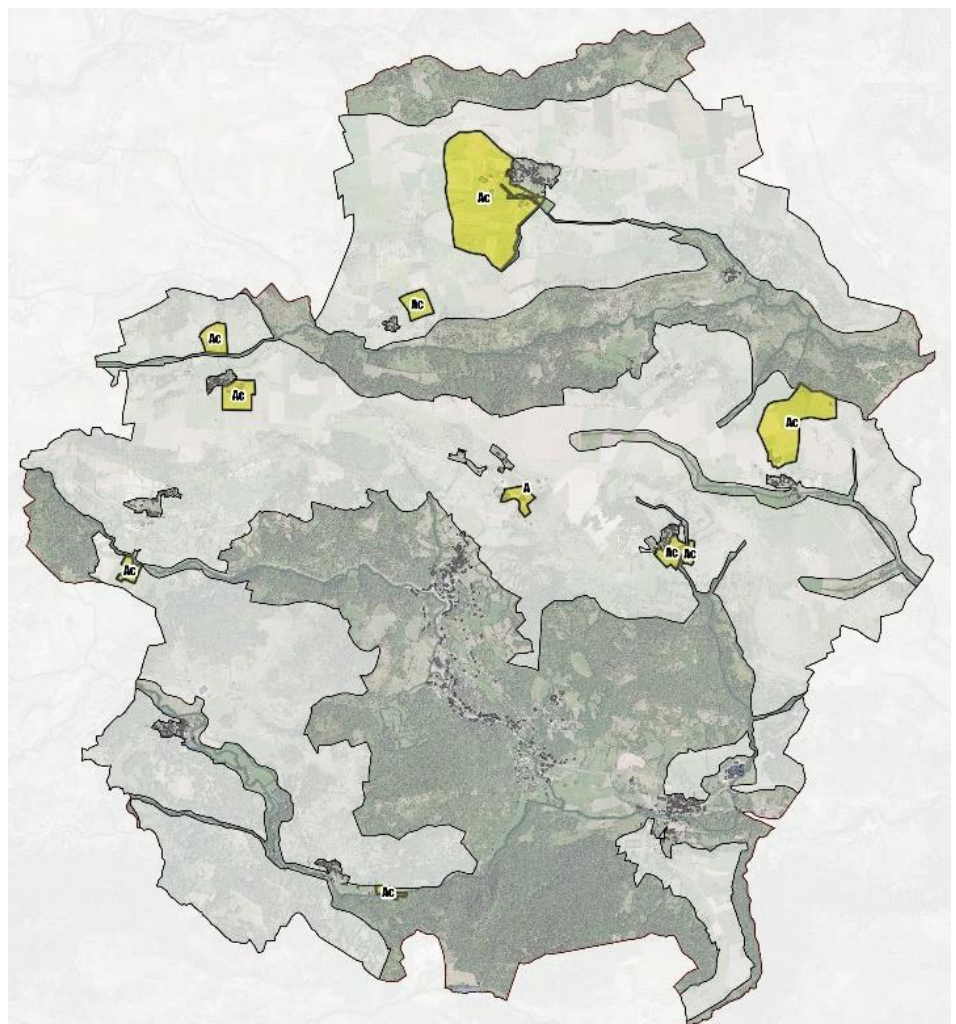


Le PLU propose une redéfinition des zones agricoles afin de prendre en compte notamment les enjeux paysagers et écologiques.

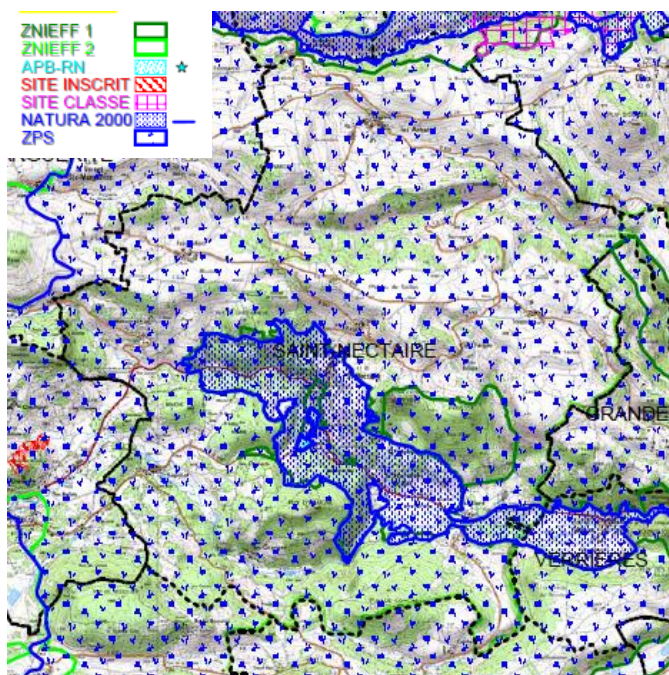
Le principe de zones agricoles entièrement constructibles est abandonné. Le PLU propose des zones Ac réservées aux exploitations (correspondant ainsi aux zones NC du POS) ; et des zones A où la constructibilité est très limitée (car l'objectif est la préservation des terres agricoles et des paysages). La zone A vise à limiter le mitage de nouvelles constructions.

La définition des zonages A et Ac du PLU résulte d'un croisement de plusieurs éléments : le POS, la localisation des exploitations, le RPG indiquant les parcelles déclarées à la PAC, 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, ...

Parmi les zones Ac proposées, certaines sont libres et visent à permettre l'accueil éventuel de nouveaux exploitants ou le développement d'exploitations existantes.



Les choix communaux en matière d'Espaces Naturels



La commune de Saint NECTAIRE est couverte par plusieurs inventaires scientifiques.

Liste des Zonages 'Nature'

Nom du Zonage	Type de Zonage
Marais Salé de Saint-Nectaire	Arrêté de Protection de Biotope
Gites du pays des couzes	Natura2000
Vallées et coteaux xérothermiques des couzes et limagnes	Natura2000
VOLCANS D'AUVERGNE	Parc Naturel Régional
Pays des Couzes	Z.P.S.
GITES DE SAINT NECTAIRE	ZNIEFF de type 1
BOIS PAROT	ZNIEFF de type 1
VALLON DE QUINSAT	ZNIEFF de type 1
PONT DU RIVALET	ZNIEFF de type 1
MARAI SALES DE SAINT-NECTAIRE	ZNIEFF de type 1
GORGES DE LA MONNE	ZNIEFF de type 1
PAYS COUPES	ZNIEFF de type 2
Les Couzes Nord	Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux

La commune se situe au sein de l'entité paysagère des Pays Coupés.

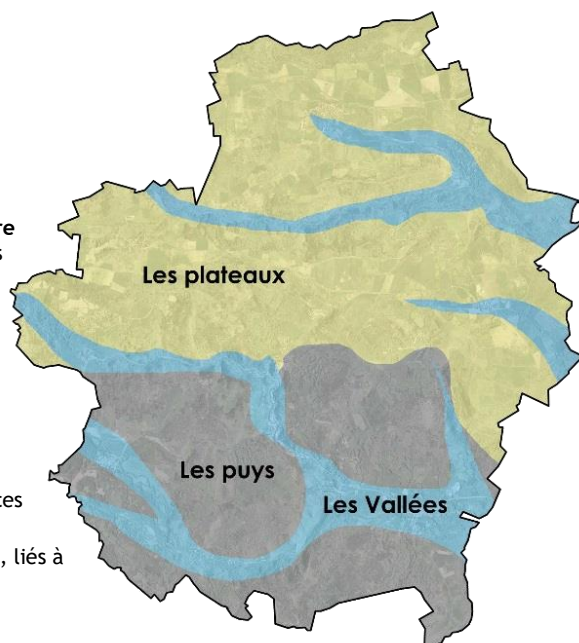
Cette situation lui confère une richesse et une identité paysagère particulière largement déterminés par la géologie, couplée avec l'action des glaciers et des ruisseaux qui a contribué à accentuer les caractéristiques.

L'étagement de la végétation, l'occupation des sols et les effets de versant, de pente et d'orientation, créent une véritable diversité des paysages.

Constat :

- complexité géologique,
- variété des sols,
- étagement en altitude de 600 à 1000m
- une certaine sécheresse du climat (le secteur est protégé des influences Ouest par les reliefs du Sancy)

Le territoire de Saint Nectaire s'inscrit dans 2 types de reliefs et de paysages, liés à l'environnement géologique (tectonique cassante et coulées volcaniques) :



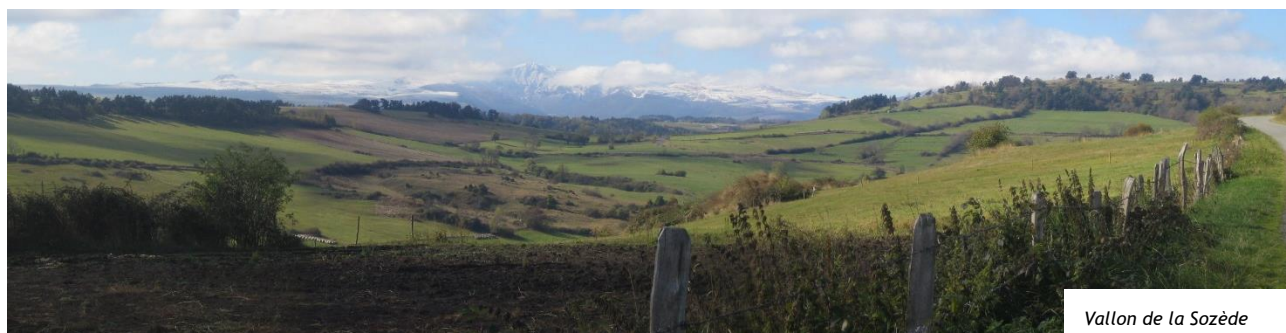
- au nord, les plateaux, avec une altitude moyenne de 850m, sur lesquels se situent la plus grande partie des terres agricoles.
 - au sud, des reliefs plus variés constitués de puys, à une altitude moyenne de 900m, où se situent la majorité du domaine boisé.
- Ces éléments génèrent une grande variété des terroirs, des potentialités agronomiques, et types de mise en valeur et donc des paysages.

Les trames bleues s'appuient sur plusieurs éléments : l'emprise des cours d'eau, des pièces d'eau et des étangs, la prélocalisation des zones humides du SAGE Allier Aval. Le territoire est marqué par un réseau hydrographique assez dense, axé Est-Ouest. 4 grandes vallées principales se dessinent.

Les trames vertes du territoire communal offrent un maillage satisfaisant. Elles se composent :

- majoritairement de massifs boisés : les boisements se sont homogénéisés et deviennent majoritairement feuillus. L'évolution des boisements montrent également un recul des boisements de conifères et résineux d'une manière générale.
- de landes herbacées sur les rebords de plateaux,
- d'un maillage bocager intéressant surtout aux abords des villages. Les haies sont plutôt rares sur les grands plateaux agricoles. Elles se retrouvent plus sur les espaces intermédiaires, sur les pentes, les secteurs à vocation plus pastorales, et autour des villages.
- de ripisylves des cours d'eau et rivières.

Les corridors sont peu perturbés. L'emprise urbaine et les infrastructures ne constituent pas de barrière au déplacement de la faune sur le territoire.



Vallon de la Sozède



Lambre entre les inversions de relief des plateaux de Chabareau et de Champille).

PADD

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

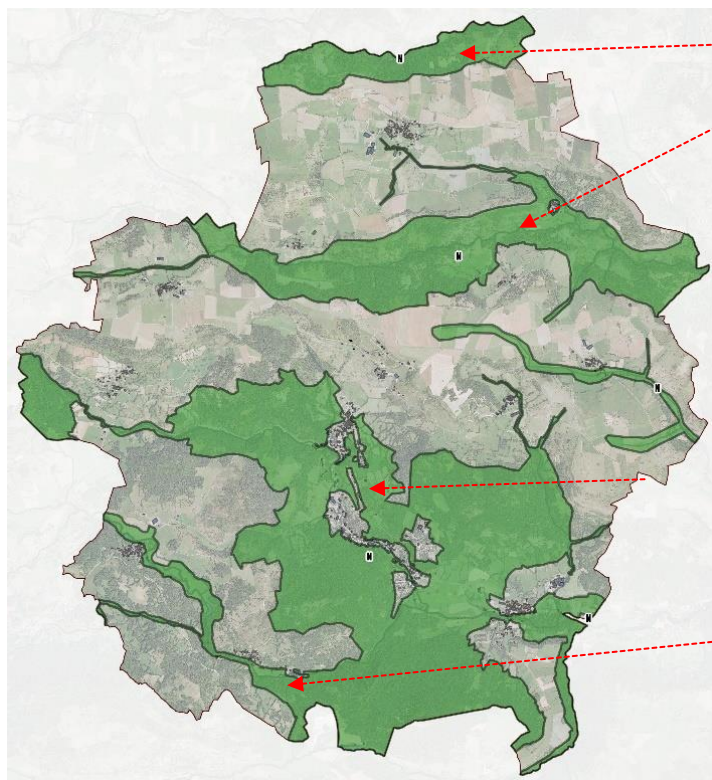
Préserver les paysages, les espaces naturels
Valoriser l'image du territoire
Aménager le cadre de vie

Traduction au PLU

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.

Le futur PLU propose une réactualisation des zones naturelles tout en cherchant à préserver au maximum les espaces naturels, dans une adéquation avec les vocations actuelles et la réalité de l'occupation des sols. Les espaces naturels reconnus majeurs sont classés en zone N. 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.

- 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.



Les Gorges de la Monne.

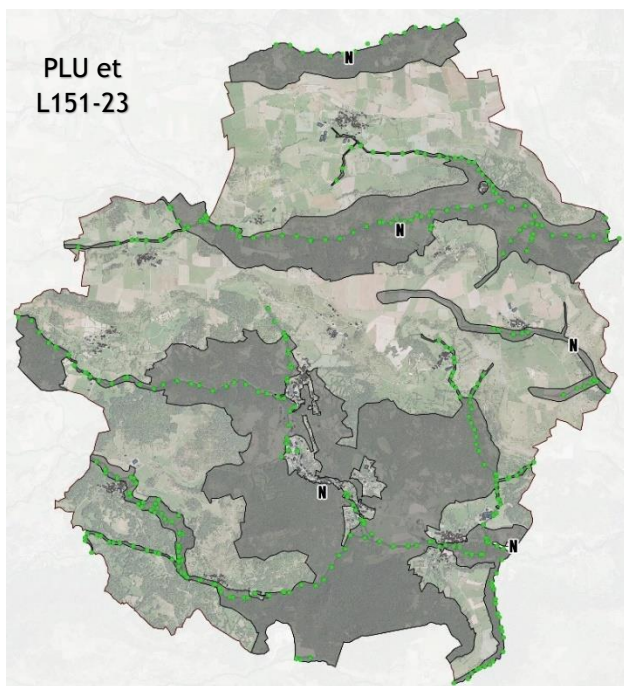
Plateau de Champille : le zonage N cherche à préserver la silhouette des plateaux qui composent les paysages emblématiques du territoire.

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.

Les suppressions réalisées entre St Nectaire le Haut et le quartier thermal permettent :

- de conforter des coupures vertes entre les poches urbaines distendues.
- de mieux préserver les ressources naturelles ponctuant la coulée verte du bourg (sources, suintements, marais salés, ...) lesquelles sont classés en N. La ripisylve du Frédet est protégée par l'article L.151-23.

Vallée de la Couze Chambon : le PLU a cherché à agrandir les zonages naturels autour de la vallée (en limitant les zones urbaines notamment), et protège la ripisylve de la Couze Chambon avec l'article L.151-23.



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.



Compatibilité avec Natura 2000

Le PLU cherche à préserver les espaces naturels.

1/ Concernant la vallée du Fredet et le marais salé, le PLU apparait 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.

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.

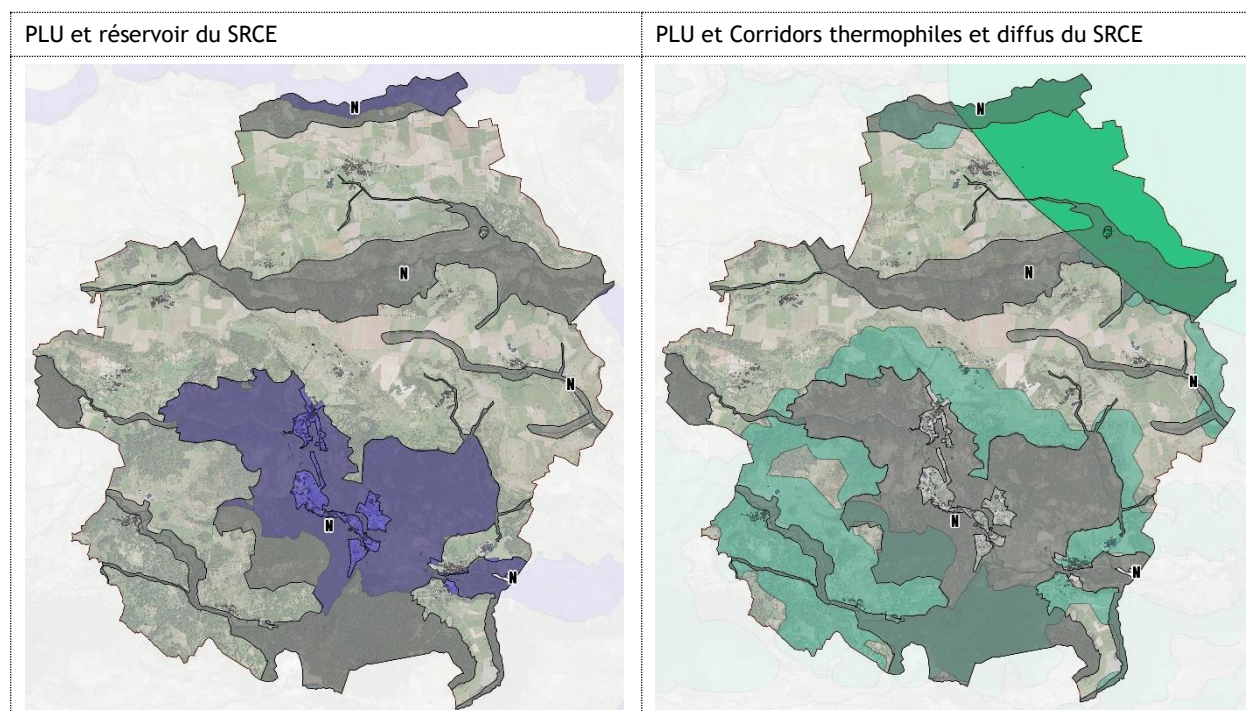
Conclusion : Les projets du PLU sur le reste du territoire n'apparaissent pas incompatibles avec la gestion des sites Natura 2000.

Compatibilité avec le 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.

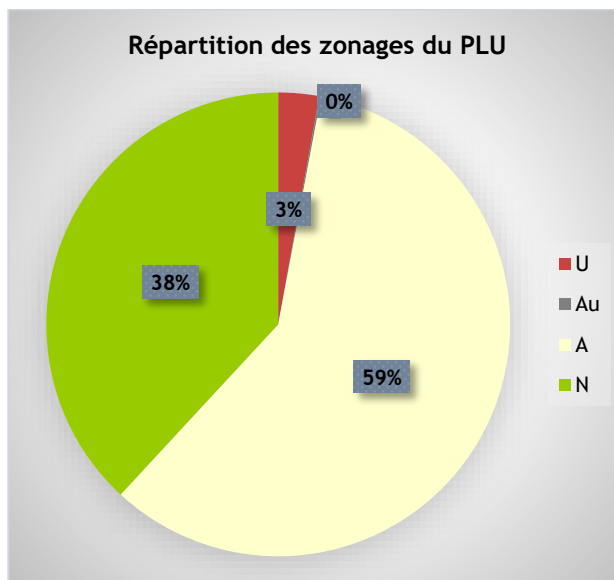
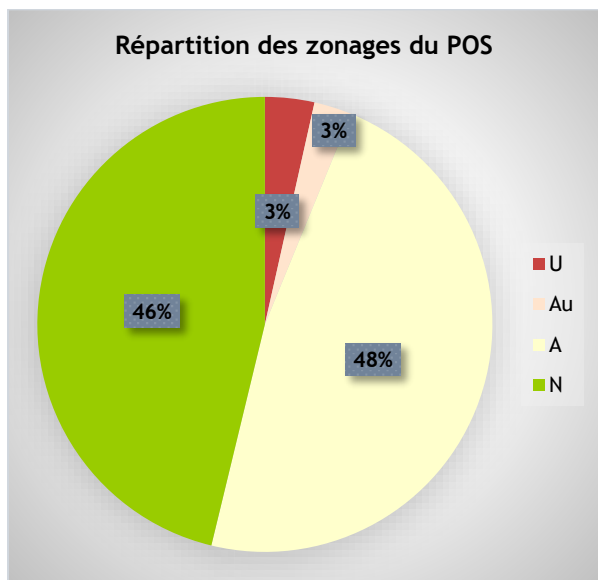
Saint Nectaire :

- 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.



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



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 Rénové.