

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



COMMUNE de

**SAINT NECTAIRE**

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

## 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. ...

## **COMPOSITION du dossier PLU :**

### 1/ RAPPORT DE PRESENTATION (RP)

- 1.1/ Synthèse (du Diagnostic et de l'Etat initial de l'environnement)
- 1.2/ Justifications du Projet
- 1.3/ Résumé non technique
- 1.4/ Annexes (Diagnostic et Etat initial de l'environnement – complet)

### 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 Villages
- 4.5/ Informations complémentaires

### 5/ ANNEXES

- 5.1/ Plan des réseaux d'eau potable (source SAFEGE)
- 5.2/ Plan des réseaux d'assainissement (source : SAFEGE)
- 5.3/ Plan des Servitudes d'utilité publique
- 5.4/ Annexes

Arrêté préfectoral d'autorisation et déclaration d'utilité publique du 9 février 2005.

Droit de Prémption Urbain (DPU).

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME



COMMUNE de

**SAINT NECTAIRE**

1.1

*Version initiale 2009, modifiée  
2017-2017*

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 1 – Synthèse du Diagnostic et Etat initial de l'environnement

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 - Synthèse du diagnostic

Préambule .....	2
Présentation du territoire de Saint Nectaire .....	4
1/ Situation du Territoire à différentes échelles.....	5
2/ Articulation du PLU avec les autres documents .....	6
3/ Fondements du Territoire.....	6
Démographie .....	9
Vocation Économique .....	10
1/ Le tissu Économique .....	10
2/ Les Services et Équipements .....	10
3/ La Vocation Touristique .....	10
4/ La Vocation AGRICOLE .....	12
Mobilité .....	14
Habitat et Urbanisme .....	15
Architecture.....	15
Habitat : Le parc des Logements.....	18
les Formes Urbaines .....	20
Le Bourg de Saint NECTAIRE .....	20
FREYDEFONT.....	21
BOISSIERES .....	21
LAMBRE .....	22
Les ARNATS .....	22
LENTEUGE .....	22
SAILLANT .....	23
SAUVAGNAT .....	23
TREIZANCHES.....	23
FARGES .....	23
Les GRANGES .....	23
SAILLES .....	23
SAPCHAT.....	23
Le Potentiel foncier actuel.....	24
<b>Les données sur l’AIR .....</b>	<b>27</b>
<b>Les données sur l’EAU .....</b>	<b>27</b>
<b>Les données sur l’EAU POTABLE .....</b>	<b>28</b>
<b>Les données sur l’ASSAINISSEMENT .....</b>	<b>30</b>
Les données sur les SOLS .....	31
Les données sur les ENERGIES .....	32
Les Espaces naturels .....	34
Les Corridors Écologiques .....	37
Les Risques Naturels et Technologiques.....	43
Les paysages .....	47
Synthèse des Orientations Générales .....	51

# Synthèse du diagnostic

*Article R151-1, Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.*

*Pour l'application de l'article L. 151-4, le rapport de présentation :*

*1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;*

*2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;*

*3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.*

*Le présent document traduit la synthèse **du Diagnostic communal et de l'Etat initial de l'environnement.***

*Le Diagnostic communal **et l'état initial de l'environnement** sont visibles en Annexe du Rapport de Présentation (pièce n°1.4) dans leur version complète.*

# Préambule

... concernant le contenu 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

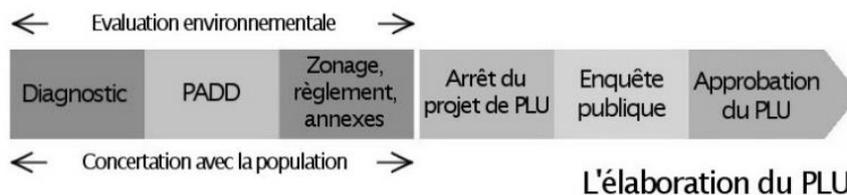
il délimite des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles

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



## L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Qu'est-ce qu'une Évaluation Environnementale ?

- en tant que concept est une démarche d'intégration de l'environnement en rendant compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de toute initiative
- en tant que procédure est un cadre particulier pour formaliser l'exigence d'intégration de l'environnement dans la prise de décision.

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

La préservation de l'environnement apparaît comme un des objectifs des PLU.

La présence de plusieurs sites Natura 2000 sur la commune de Saint NECTAIRE induit une évaluation environnementale du projet de PLU.



## PRISE EN COMPTE DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie de développement durable doit être une stratégie gagnante de ce triple point de vue, économique, social et environnemental.

## PRISE EN COMPTE DE LA SANTE ENVIRONNEMENTALE

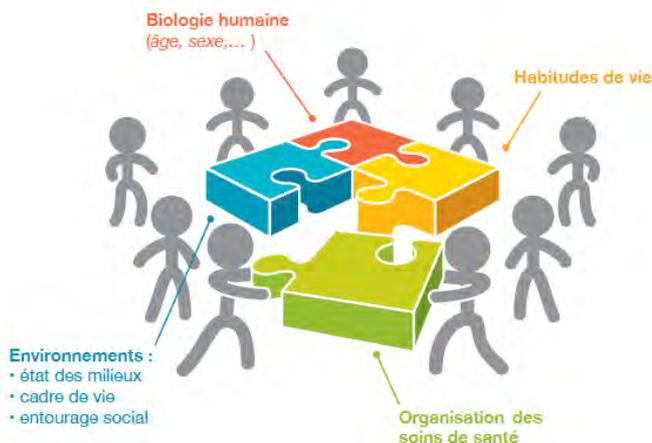
### Une approche globale de la santé...

La santé ne se réduit donc ni aux déterminants biologiques ni à l'accès à l'offre de soin : elle doit être envisagée dans toutes ses dimensions qu'elles soient sociale, économique ou environnementale.

### La santé est l'affaire de tous...

La santé n'est pas non plus qu'une affaire de spécialistes du domaine sanitaire : les acteurs intervenant dans le champ de l'urbanisme sont tout particulièrement concernés puisque les modifications apportées à l'aménagement du territoire, la mise à disposition d'une offre de transports efficace, d'une offre de logements répondant aux besoins et désirs de tous, ... sont à même d'agir directement ou indirectement sur la santé des populations. Ainsi, l'ensemble des décisions politiques prises dans le champ de l'urbanisme ont impacté aussi la santé publique. C'est pourquoi les questions de santé publique doivent être considérées comme un critère à part entière dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.

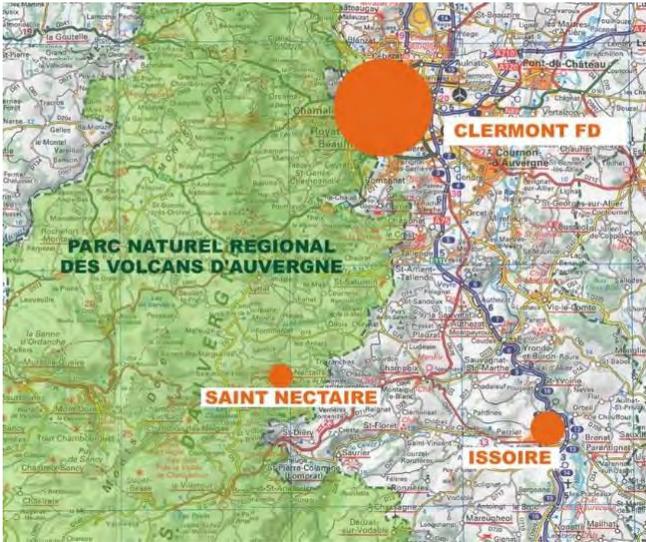
Source : Agir pour un urbanisme favorable à la santé - 2014.



# PRESENTATION DU TERRITOIRE DE SAINT NECTAIRE



# 1/ SITUATION DU TERRITOIRE A DIFFERENTES ECHELLES



## Localisation

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.

ECONOMIE

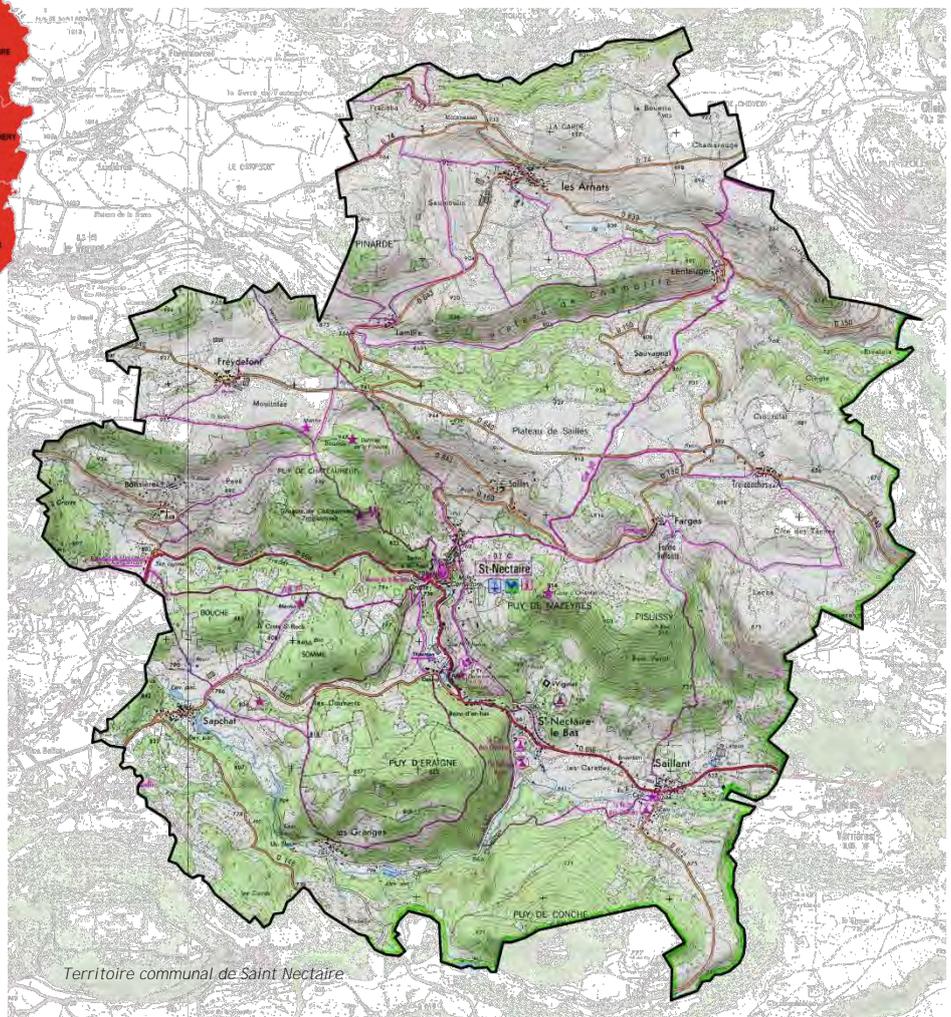


CC Massif du Sancy

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.

Néanmoins, le présent dossier du PLU pour arrêt prend en considération le POS, pour établir un état des lieux et expliquer les justifications du projet.



Territoire communal de Saint Nectaire

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.

## 2/ ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS

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



- La commune de Saint Nectaire se situe en Loi MONTAGNE.
- Le SDAGE Loire Bretagne, Arrêté le 18 novembre 2009, il a été approuvé le 18 novembre 2015.
- Le PGRI Loire Bretagne, approuvé le 23 novembre 2015.
- Le SAGE Allier Aval, approuvé le 13 novembre 2015.
- **Le Schéma régional de gestion sylvicole de l'Auvergne**, approuvé en avril 2005.
- Le SRCAE, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2012.
- Un Schéma Régional de Cohérence Écologique sur la Région Auvergne, arrêté le 7 juillet 2015.
- **Le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne (PNRVA). Une nouvelle Charte a été réalisée pour 2013-2024.**
- La Charte du Pays du Grand Sancy, élaborée en 2006.
- **Le PLH (Programme Local de l'Habitat) du Massif du Sancy a été prescrit le 25/03/2010. Il est en cours d'élaboration.**
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET) du Puy de Dôme 2013-2018.
- **Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés**
- **Le plan départemental d'élimination des déchets des travaux publics**
- Le schéma départemental des Gens du Voyage
- **L'Agenda 21 du Conseil Général du Puy-de-Dôme.**

ECONOMIE

## 3/ FONDEMENTS DU TERRITOIRE

### Le Relief

La commune est située au milieu de la vallée de la Couze Chambon, sur les contreforts est du massif du Sancy.

Le territoire de Saint Nectaire s'inscrit dans 2 types de reliefs :

- 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.

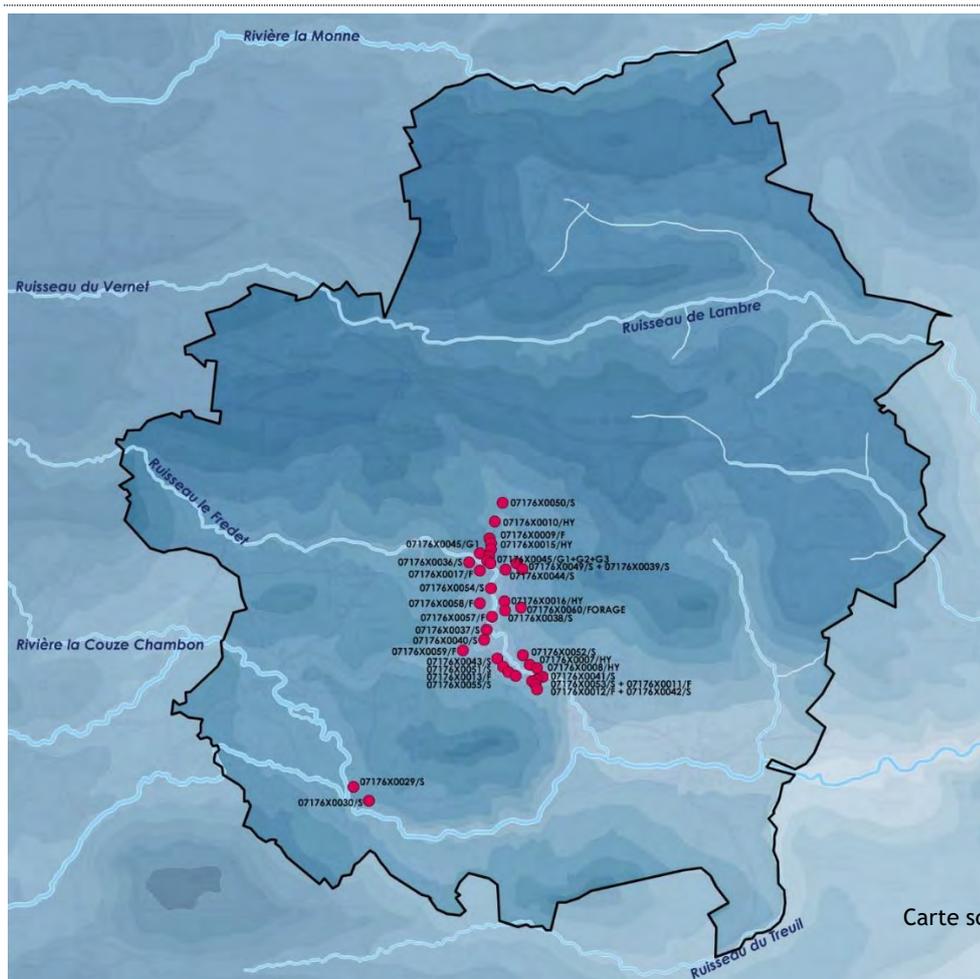


Le territoire est drainé par plusieurs cours d'eau, prenant naissance à proximité du massif du Sancy. Ils traversent le territoire d'ouest en est, se dirigeant vers l'Allier. Ce réseau hydrographique a façonné le secteur, avec des vallons à fond plat ou des vallées très encaissées.

Les points les plus bas se situent en fonds de vallée (630m d'altitude environ en bordure de la Couze Chambon, au sud-est du territoire). Les points les plus hauts concernent les puys éparpillés sur le territoire (La Pinarde culmine à 1011m d'altitude, au nord-ouest).



## Hydrographie



ECONOMIE

Carte schématique de l'hydrographie

### Les eaux de surfaces :

- La rivière la Monne borde la limite communale nord
- Le bourg de St Nectaire est drainé par le ruisseau du Fredet
- Le ruisseau du Vernet (à hauteur de la commune du Vernet Sainte Marguerite) devient le ruisseau de Lambre en circulant en contrebas du plateau de Champille.
- La Couze-Chambon au sud de la commune, soumise à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

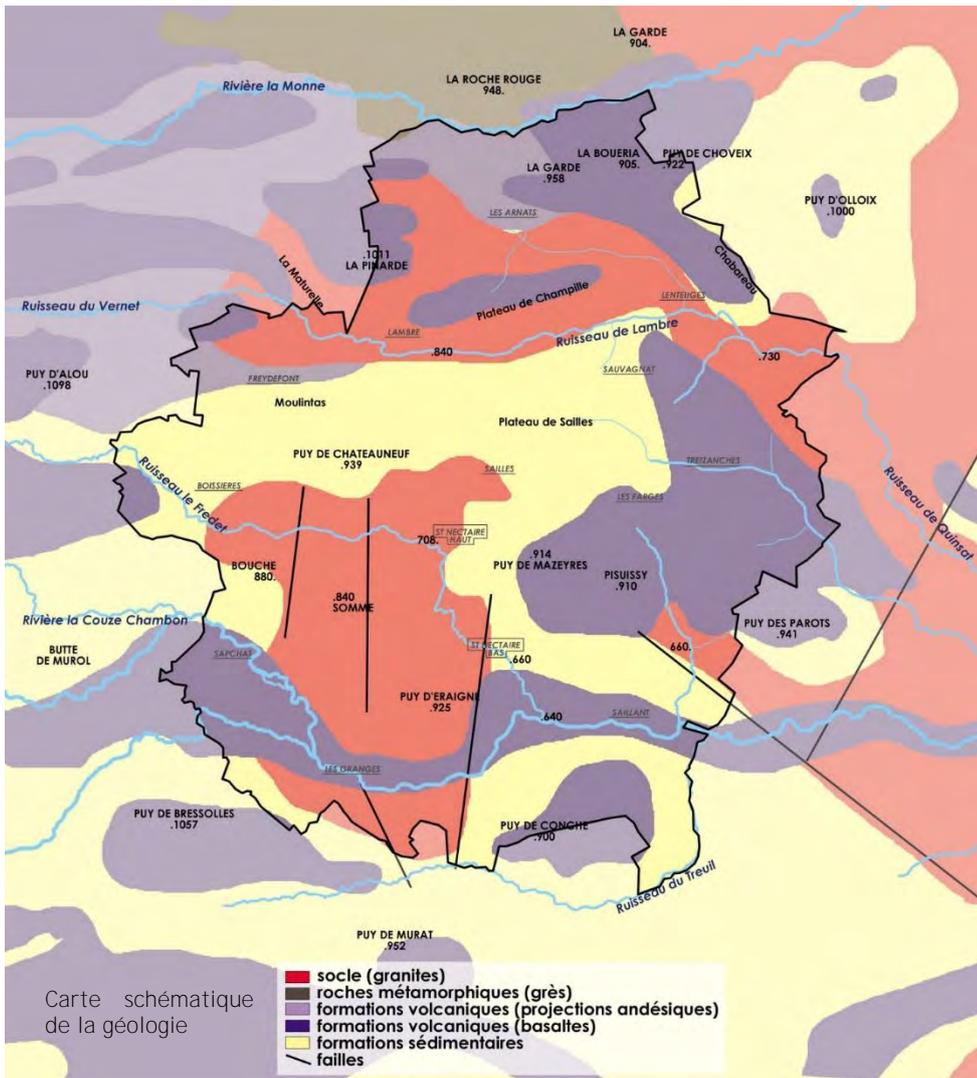
Les eaux souterraines : Par un jeu de failles profondes où l'eau circule, recoupées par de nombreuses diaclases superficielles, la commune de Saint Nectaire est un site hydrothermal.

- Les sources hydrothermales : La ville thermale possède une quarantaine de sources toutes différentes et utilisées selon leur composition. Elles sont connues depuis l'antiquité et leur usage au cours des siècles a été déterminant dans le développement de St Nectaire.
- Les sources pétifiantes : L'eau jaillit à plus de 50°C de failles volcaniques. Depuis 1821, sept générations d'une même famille ont développé la technique de pétrification, transformant l'incrustation sur moulage en véritable métier d'art. Certaines sources sont utilisées dans l'industrie des pétrifications : Fontaines Pétifiantes, et Grottes du Cornadore.
- Les sources salées : D'autres sources minérales salées ont donné lieu à la naissance des marais salés. Véritable curiosité naturelle abritant une faune et une flore typique analogue à celles des bords de mer, patrimoine d'intérêt européen, ils font actuellement l'objet de toute l'attention des scientifiques.

## Géologie

L'environnement géologique de la commune est fortement marqué par la présence d'évènements volcaniques (Monts Dore à l'ouest, Chaîne des Puys au nord, Cézallier au sud, plaine de la Limagne à l'est) générant ainsi : une tectonique cassante d'orientation nord-sud, et des coulées volcaniques d'orientations est-ouest.

**La commune se situe au cœur des Pays Coupés. Ce secteur entre Massif du Mont Dore et Val d'Allier offre une succession de bassins d'effondrement séparés par de reliefs souvent d'origine volcanique.** Il en résulte une morphologie complexe où l'on peut lire l'histoire géologique de ce secteur.



## Climat

**Le territoire de Saint Nectaire s'inscrit dans un climat de type subocéanique humide et froid.**

Sur les plateaux et montagnes du sud-ouest (Artense, Cézallier, Sancy) dont les versants occidentaux et les sommets constituent les premiers reliefs vraiment élevés depuis l'océan, les perturbations, par effet d'ascendance, se réactivent et déchargent régulièrement leur « lame d'eau » (ou de neige).

## Rappels historiques

- Saint Nectaire le Haut, dominant la vallée, correspond au bourg ancien avec son église du 12e siècle.
- Saint Nectaire le Bas s'inscrit dans la vallée. Le site est particulièrement marqué par une vocation thermale. Elle s'est développée grâce à la présence d'une quarantaine de sources plus ou moins chaudes, mais fortement minéralisées. Ces eaux sont connues depuis les Romains. **Au Moyen Age, ces sources tombent dans l'oubli. Les eaux commencent à être reconnues au début du 17e siècle. La naissance et l'essor de la station thermale date essentiellement du 19e siècle.**
- Le nom de « Saint Nectaire » s'applique aussi à un fromage bien connu, laitier ou fermier, fabriqué depuis des siècles dans une zone déterminée des départements du Cantal et du Puy-de-Dôme.

# DEMOGRAPHIE

## ÉTAT DES LIEUX

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.

### Une stabilité réamorcée

Le début du 20<sup>e</sup> siècle marque une longue phase de récession démographique qui semble prendre fin à partir des années 1990. En 25 ans, la commune a regagné 81 habitants (soit 3.24 habitants/an).

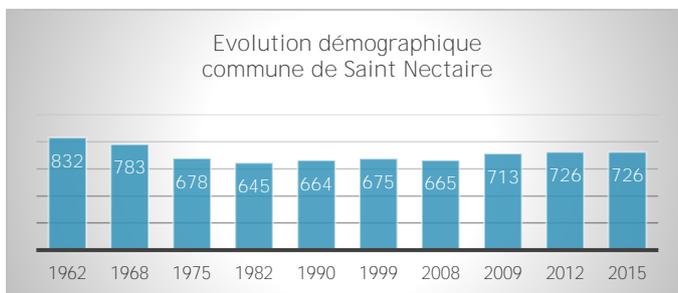
La population communale en 2015 est de 730 habitants.

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. Le solde naturel ne participe que peu dans le renouvellement démographique.**

**Cette donnée élevée s'explique en partie par la présence sur la commune, d'un foyer logement pour personnes âgées. Cet établissement peut accueillir 58 personnes au maximum.**

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.



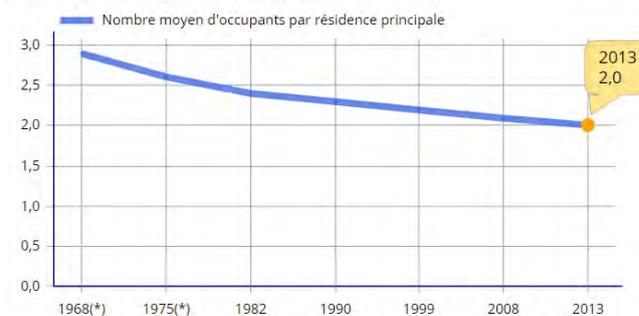
### Les ménages

La commune de Saint Nectaire compte 328 ménages en 2012.

On constate que le phénomène de desserrement des ménages **n'épargne pas la commune. Le nombre moyen d'occupants par résidence principale baisse régulièrement depuis plusieurs décennies.** La taille des ménages en 2012 est de 2 pers/ménage (contre 2.9pers/ménage en 1968).

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.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

## LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les projections de développement de SAINT NECTAIRE se portent sur la période 2017-2032 :

- 2015 : 730 habitants. Ce chiffre est estimé à 732 habitants en 2017.
- Les ambitions démographiques ne concernent que la population communale permanente.
- **Plusieurs projets en cours d'analyse sur la commune devraient générer un apport de nouvelles populations, nécessitant des besoins en logements supplémentaires : extension du site de la Laiterie de Saillant, restructuration du centre de Thermadore.**

Scénario 1 - Une croissance comparable aux dernières années : +0.1%/an. Nombre d'habitants en 2032 : 743

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).** Nombre d'habitants en 2032 : 789

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. Nombre d'habitants en 2032 : 825

**ENJEUX**

Maintenir les populations en place.  
Favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

**ORIENTATIONS**

Définir une ambition démographique pour les 15 prochaines années. Les résultats du scénario haut (insee) montrent que la commune pourrait gagner jusqu'à une centaine de nouveaux habitants. Cet objectif permettra d'en déduire les besoins en terme de logements et de consommation foncière.

# VOCATION 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.**

## 1/ LE TISSU ÉCONOMIQUE

### Contexte intercommunal

- L'indicateur de concentration d'emploi est de 116 %, ce qui signifie que l'intercommunalité offre plus d'un emploi par habitant actif.
- Des zones d'activités, dont la communauté de communes établit un schéma depuis 2005, ont été réalisées à Besse et à La Bourboule, mais également à Muroil, Saint-Diéry et à Égliseneuve-d'Entraignes.

### Contexte communal

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.

- 52% des actifs ayant un emploi travaillent sur la commune de Saint Nectaire.
- 47% des actifs ayant un emploi travaillent dans une autre commune du Puy de Dôme. La voiture personnelle reste le moyen de transport dominant.

La commune de Saint Nectaire comptabilise 76 entreprises, dont 5 commerces et 17 services aux particuliers.

- Un pôle commercial créé dans les années 1990 situé entre les 2 bourgs (**quartier de l'ancienne poste**) : maison du fromage, grottes de Cornadore, commerces (brocante, mini market, bar), quelques locations en meublés ou gîte.
- La Ferme Bellonte (aux Farges) emploie 10 personnes à plein temps.
- 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 impacts en matière de besoins de logements sur le territoire communal.

Commerces et services aux particuliers (Données 2013) :

- Epiceries 3
- Restaurants 9
- Boulangeries 1
- Bureaux de Poste 1
- Pharmacies 1
- Garages, réparation automobile 1
- Médecins généralistes 1
- Maçons 1
- Agence immobilière 1

**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.**



## 2/ LES SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

Les commerces et services de proximité sont restreints, regroupés sur le Bourg, étalés entre St Nectaire le Haut et le Bas. Le maintien des écoles est un enjeu important.

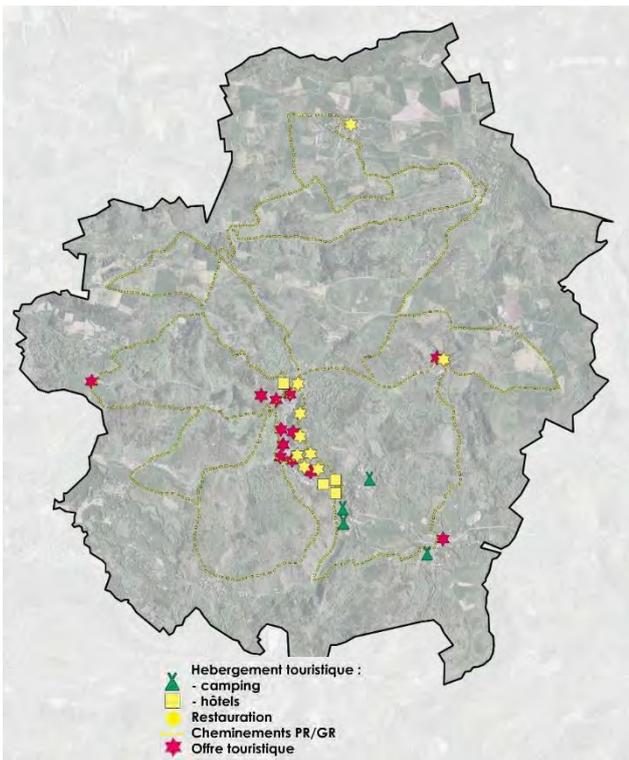
## 3/ LA VOCATION TOURISTIQUE

La situation de la commune à proximité de nombreux attraits touristiques, **a permis le développement d'un parc d'hébergement touristique intéressant**, en terme de volume, de diversité des produits, et de qualité.

Les équipements touristiques : 4 hôtels, 10 restaurants, 4 campings. Les campings situés à la confluence du ruisseau le Fredet et de la rivière la Couze sont soumis en partie au risque inondation.

### L'offre de visite :

- Un office de tourisme, implanté dans les anciennes Thermes.
- Balades à thèmes aux Farges (Ferme Bellonte)
- Parc animalier de myocastors et kangourous à Boissières.
- Les fontaines pétrifiantes à Saint Nectaire le Bas



- Les Grottes du Comadore à Saint Nectaire le Bas.
- Eglise de Saint Nectaire
- Le patrimoine artisanal : maison du saint nectaire, ferme Bellonte, **potiers, artisans, ...**
- Le complexe thermal de Saint Nectaire créée en 1978 : La fréquentation ne **cesse de décroître, qu'il s'agisse de cures médicalisées que de courts séjours Santé.**
- Le centre aqualudique Thermadore : Le centre est alimenté en eau par le réseau public.
- Le Casino
- Un Parc Aventures
- Un mini golf
- **Site d'activité aérienne (montgolfière) à Saint Nectaire**
- 7 Petites Randonnées et 1 Grande Randonnée (GR30) (topoguides Chamina) permettant de découvrir les puits, grottes et mégalithes situés sur la commune.
- en 2005 a été aménagé un **parcours d'orientation à pied ou VTT** : 10 circuits différents de 30min à 3h.
- des panneaux explicatifs sont disposés autour du marais salé.
- Des animations et évènements ponctuels.

**De plus, la commune se situe au carrefour de plusieurs sites d'activités nature** : vallée de Chauffeur, Le Rivalet (escalade), lac Chambon, Beaune le Froid (ski de fond), Super Besse et le Mont Dore (domaine skiable), Saint Pierre Colamine (grottes de Jonas), Murol (château, musée).



Perspectives : des projets forts.

- **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. Une étude sur l'entrée de bourg est en cours avec le Conseil Départemental.**

- 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.
- 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.

**ENJEUX**

L'attractivité du territoire  
 Les commerces de proximité  
 Le renforcement de la vocation économique

**ORIENTATIONS**

Préserver les espaces naturels et paysagers.  
 Mettre en valeur les éléments urbains, architecturaux et patrimoniaux.  
 Proposer des outils/mesures permettant de mettre en place une coulée verte dans le cadre d'un aménagement global du bourg.  
 Développer les cheminements doux.

## 4/ LA VOCATION AGRICOLE



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 dominant largement. La surface agricole est tournée vers la production herbagère et les cultures fourragères.

La commune de Saint Nectaire est incluse dans :

- L'aire géographique de production de lait, de transformation et d'affinage des AOC fromagères Bleu d'Auvergne. L'AOC Bleu d'Auvergne fait actuellement l'objet d'une révision de son aire géographique.

- L'aire géographique d'affinage des AOC fromagères Cantal, Salers et Saint Nectaire.



### Les exploitations

Le nombre des exploitations a fortement diminué depuis 1979. En 2013, 17 exploitants sont comptabilisés dans le cadre de l'analyse du foncier agricole (CER).

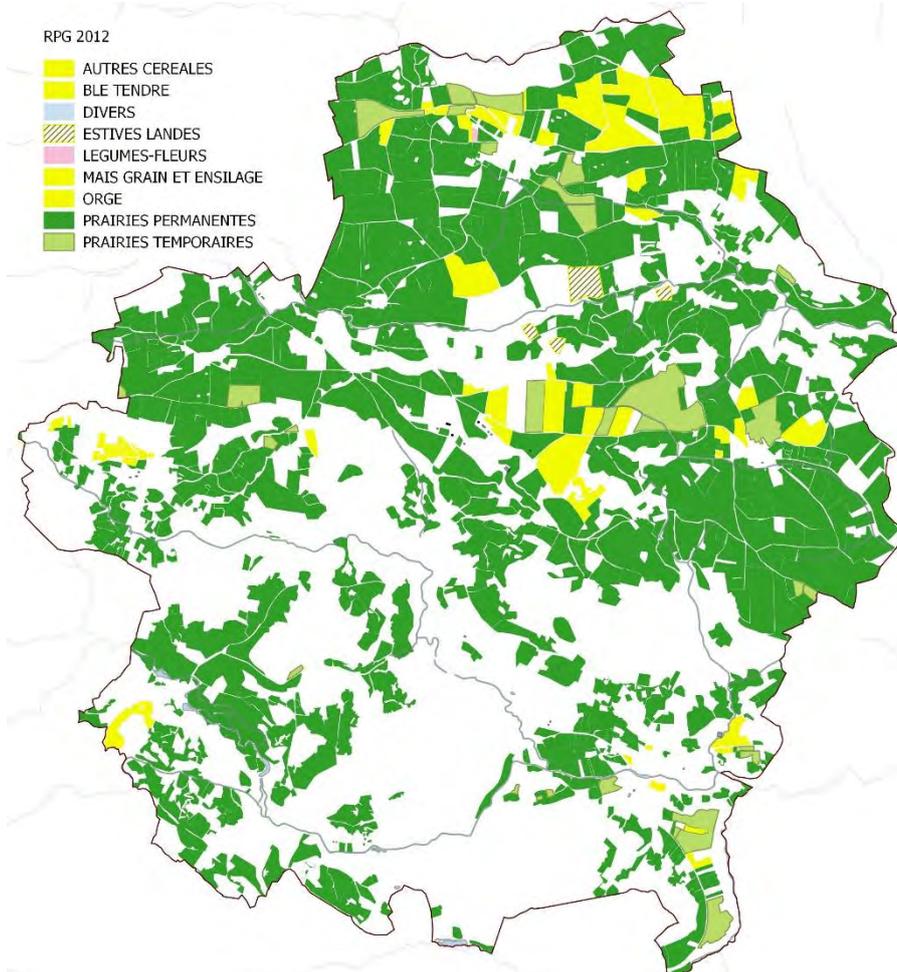
- 11 exploitations individuelles,
- 6 exploitations sociétaires (EARL, GAEC).

Le nombre de chefs d'exploitation et co exploitants a fortement diminué depuis 1979 :

- En 2000, la commune en comptabilise 33.
- En 2013, 29 chefs ou co exploitants.

Les chefs d'exploitation sont plutôt jeunes :

- 33% d'entre eux ont moins de 40 ans
- 54% ont entre 40 et 55 ans
- et seulement 12% ont plus de 55 ans.



### Les productions

Compte tenu de l'altitude, l'activité herbagère est largement dominante sur la commune où pratiquement toutes les surfaces exploitées sont toujours en herbe.

- 65% des exploitations pratiquent la culture. Les terres labourables représentent 11% de la Surface Agricole Utilisée des exploitations (en 1979, elles correspondaient à 14% de la SAU des exploitations).

- L'élevage constitue le système agraire du territoire. 87% des exploitations réservent des terres destinées au fourrage et aux prairies. Cette occupation du sol concerne 90% de la SAU des exploitations.

Les différents élevages présents :

- Dominance de bovins,
- volailles, équidés, ovins.
- 2 élevages piscicoles sur la Couze Chambon : à Sapchat (actuellement fermée, mais tous les équipements existent pour permettre une reprise de l'activité), et Les Granges.
- Le Parc pédagogique au sud de Boissières accueillant des myocastors, kangourous, ...
- Une laiterie est située à Saillant.

Ce que dit le POS : Plusieurs zones urbaines et à urbaniser du POS comprennent des espaces agricoles utilisés (selon les Registres Parcellaire Graphique 2010, 2012). Une réflexion sur la redéfinition de certains secteurs visera à préserver les espaces agricoles stratégiques.

La problématique de la succession des exploitations : **L'âge des exploitants agricoles définit un stade de développement et donc un premier critère d'évaluation des besoins de l'entreprise.** Sur Saint Nectaire,

- 1 exploitation en développement
- La majorité des exploitations se situe en « stade de croisière ».
- 6 exploitations, dont la cessation d'activité de l'exploitant est prévue dans moins de cinq ans : 4 des 6 cessations ont leur succession **assurée (remplacement par installation d'un membre de la famille)**. 2 cessations d'ici 5 à 10 ans dont la succession est incertaine (vente ou location).

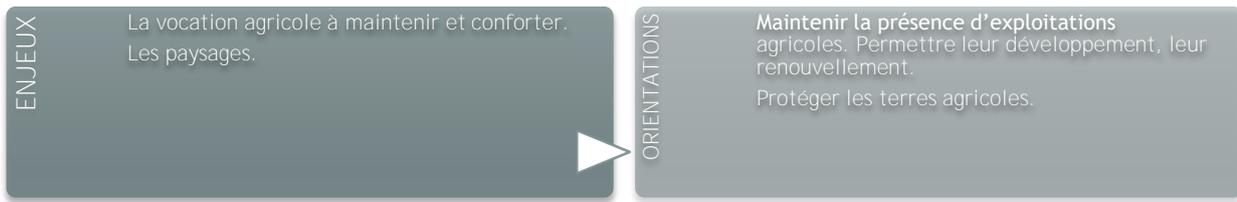
Les besoins des exploitants

**L'enquête agricole menée par la Chambre d'Agriculture en 2009 permet de mieux connaître les besoins et les projets des agriculteurs présents sur la commune de Saint Nectaire.**

- **4 exploitations envisagent d'accroître ses surfaces, d'augmenter son cheptel, d'augmenter ses droits à produire (dont 1 exploitation ayant son siège à l'extérieur de la commune)**
- 1 exploitation envisage de développer de nouvelles productions (génisse viande)

En terme de développement des installations agricoles, les besoins exprimés sont les suivants :

- **3 stabulations. Parmi ces projets, il est à noter qu'une stabulation est prévue en bardage bois et couverture fibro ciment dans la teinte rouge brun).**
- 1 hangar de stockage
- 1 agrandissement de hangar, bâtiment de stockage.



# MOBILITE

## Les voies de communications

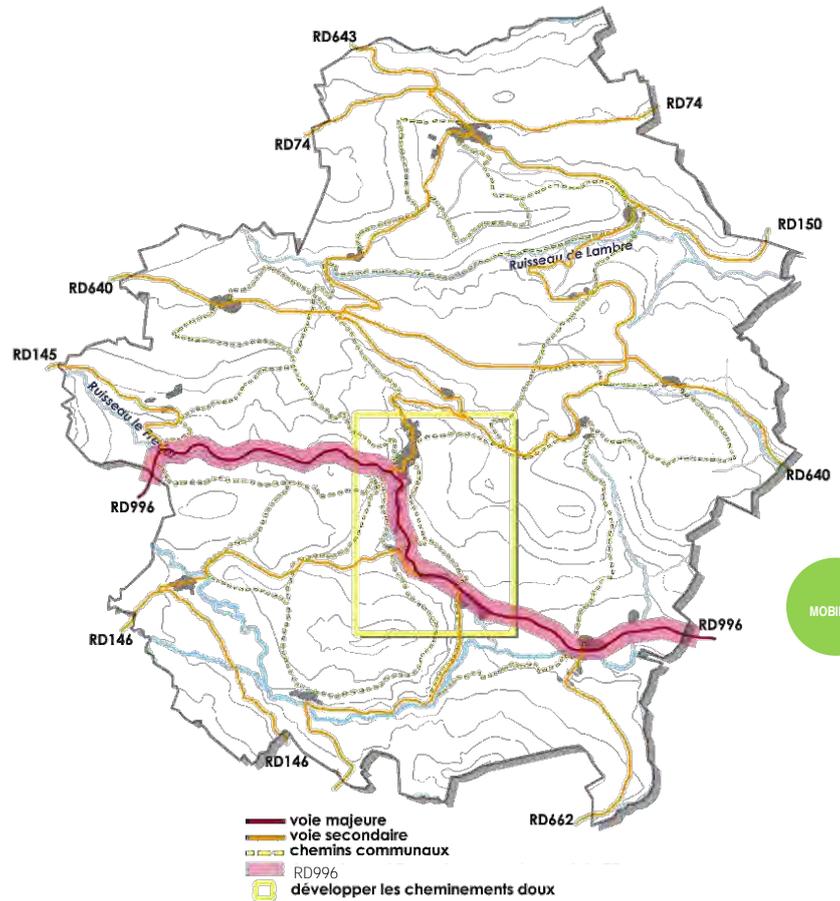
La commune est bien desservie en infrastructures et dispose d'une certaine attractivité :

- proximité d'axes routiers majeurs : A75, A89 à moins de 30 minutes
- la RD996 est la voie majeure drainant le territoire.
- Les voies secondaires desservent les villages éparpillés.
- Les chemins communaux sont le support de plusieurs itinéraires de randonnées et découvertes.

## Les stationnements

La commune dispose d'un assez bon maillage : plusieurs zones de stationnements sont réparties dans le bourg (haut et bas). Ils permettent d'accéder rapidement aux services et équipements. Cependant, en période touristique, ces derniers sont saturés et le stationnement devient une problématique majeure.

L'équipement automobile des ménages s'améliore, ce qui contribue à augmenter la problématique des stationnements en centre ancien.



## Les déplacements

### Les transports individuels

- la voiture constitue le moyen de transport dominant et l'équipement des ménages en automobiles s'améliore (désormais sur la commune, 42% des ménages disposent de 2 voitures ou plus).
- le covoiturage n'existe pas sur la commune et pourrait être développé.

### Les transports collectifs

- La commune ne dispose pas de gare.
- Les transports Transdôme : 1 ligne Besse - Clermont (n°74).
- Le service public pour les personnes à mobilité réduite : La mairie organise des trajets sur Champeix les 1<sup>er</sup> et 3<sup>ème</sup> vendredis matins de chaque mois, par le moyen d'un taxi.

La commune offre peu d'emplois. Les entreprises présentes sur la commune ne suffisent pas (laiterie, casino, foyer logement pour personnes âgées, hôtellerie et restauration essentiellement l'été). Les bassins d'emplois extérieurs fréquentés sont Clermont Ferrand et Issoire.

## Les modes doux

Compte tenu de la taille du territoire, de l'éparpillement des emprises urbaines, et du contexte topographique, les modes doux présents sont plus des chemins de randonnée que des cheminements internes au bourg.

**ENJEUX**

Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs.  
 Les émissions de gaz à effet de serre.  
 L'attractivité du territoire.

**ORIENTATIONS**

Limiter le mitage permet plus facilement de mettre en place des modes de déplacements alternatifs (co voiturage, transports collectifs).  
 Aménager et favoriser les parcours piétons en périphérie du bourg de Saint Nectaire.

# HABITAT ET URBANISME

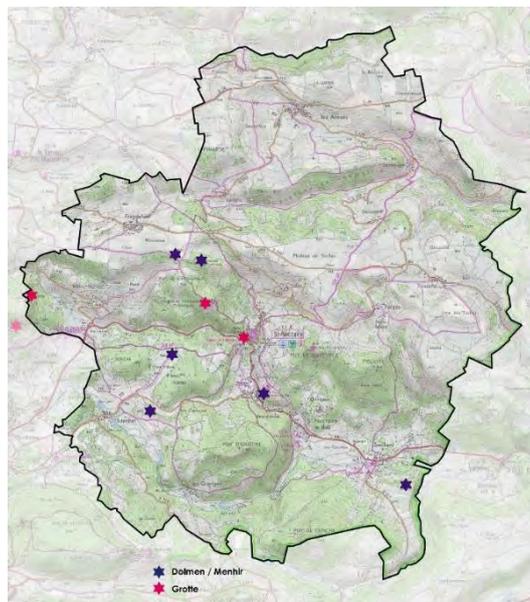
## ARCHITECTURE

### Éléments d'archéologie

- 6 mégalithes (2 menhirs et 4 dolmens), ponctuent le territoire de Saint Nectaire.
- De nombreuses grottes

### Éléments du Petit Patrimoine

Le territoire communal de Saint Nectaire est ponctué d'éléments du petit patrimoine rural. Ces 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).

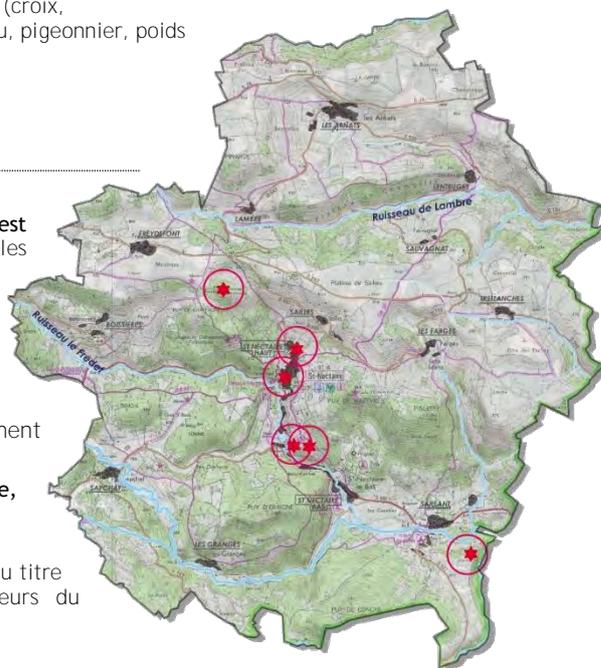


### Architecture Majeure

Les monuments historiques

- L'église de Saint Nectaire, à la fois romane et byzantine, est classée Monument Historique en 1840, et figure parmi les édifices religieux les plus remarquables et fréquentés du département.
- La Croix du Marchidial, en lave de la fin du 15e ou du 16e siècle, classée Monument Historique en 1889.
- Le Dolmen de Saillant, d'époque néolithique, classé Monument Historique en 1862.
- Le Dolmen du Parc, d'époque néolithique, classé Monument Historique en 1862.
- Le Tumulus / Dolmen de la Pineyre, d'époque néolithique, classé Monument Historique le 09.06.1923.
- La Villa Russe, inscrit Monument Historique le 29.12.2004.

Les chapelles de St Nectaire Bas et de Saillant ne sont pas protégées au titre des Monuments Historiques mais constituent des éléments majeurs du patrimoine architectural de la commune.



## L'Habitat : architecture ancienne et récente

### L'architecture agricole

L'architecture de la commune est résolument agricole. Seul Saint Nectaire Bas présente une architecture thermale.

- La maison du journalier.
- La ferme en ligne : la maison bloc.
- Les bâtiments agricoles modernes aux proportions très importantes.

### L'architecture urbaine

- Les maisons de maître
- Les maisons de bourg

### L'architecture thermale

Rappel du contexte général :

- la fréquentation reste régionale et ce n'est que vers 1770-80 qu'un bassin rudimentaire fut aménagé.
- Le thermalisme atteint sa maturité durant les 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles, dans l'élan d'une médecine moderne et scientifique, d'un important développement des infrastructures et engouements.



La station s'étale principalement le long du ruisseau le Fredet. Elle renferme un répertoire de styles des plus variés, satisfaisant les besoins du public en installations fonctionnelles, modernes et confortables.

Saint-Nectaire se compose de deux centres thermaux et deux bourgs anciens. Les quartiers thermaux de Saint-Nectaire-le-Haut et Saint-Nectaire-le-Bas s'alignent le long de l'unique route qui traverse la vallée entre les deux villages restés très à l'écart du thermalisme.

- Quartier thermal de Saint-Nectaire-le-Haut : Il ne subsiste que les magnifiques Bains Cornadore désaffectés et menaçant de ruine, la villa Saint-Hubert et quelques hôtels sans intérêt patrimonial.
- Quartier thermal de Saint-Nectaire-le-Bas : Tous les éléments constituant le quartier thermal s'alignent le long de l'étroite vallée (du nord au sud) : le casino, le petit viaduc (ou passerelle), le parc du dolmen, l'ancien Grand Hôtel du Parc et les villas longeant le parc thermal, les anciens Grands Thermes (Office de Tourisme), les Bains Romains intégrés à l'hôtel Mercure et quelques anciens hôtels et villas.
- Le nouveau centre de remise en forme Thermadore au centre de Saint-Nectaire, entre les deux quartiers thermaux.

L'espace urbain est structuré par les équipements publics : établissements de bains et de santé, équipements de sports et de loisirs, hôtels et autres établissements d'accueil. L'ensemble assure le prestige de la station et doit frapper les esprits par son originalité. Les monuments-phares des principaux équipements ont longtemps assuré presque à eux seuls la promotion de la station, indépendamment de la réputation de ses vertus thérapeutiques.

### L'identité thermique

En 2009, un inventaire du patrimoine thermal a été réalisé par la Route des Villes d'Eaux du Massif Central. L'objectif de cette étude est une valorisation du caractère patrimonial des villes d'eaux afin de modifier l'image parfois trop médicalisée des stations. Dans l'étude, la commune de Saint Nectaire est identifiée comme ayant un patrimoine thermal intéressant.

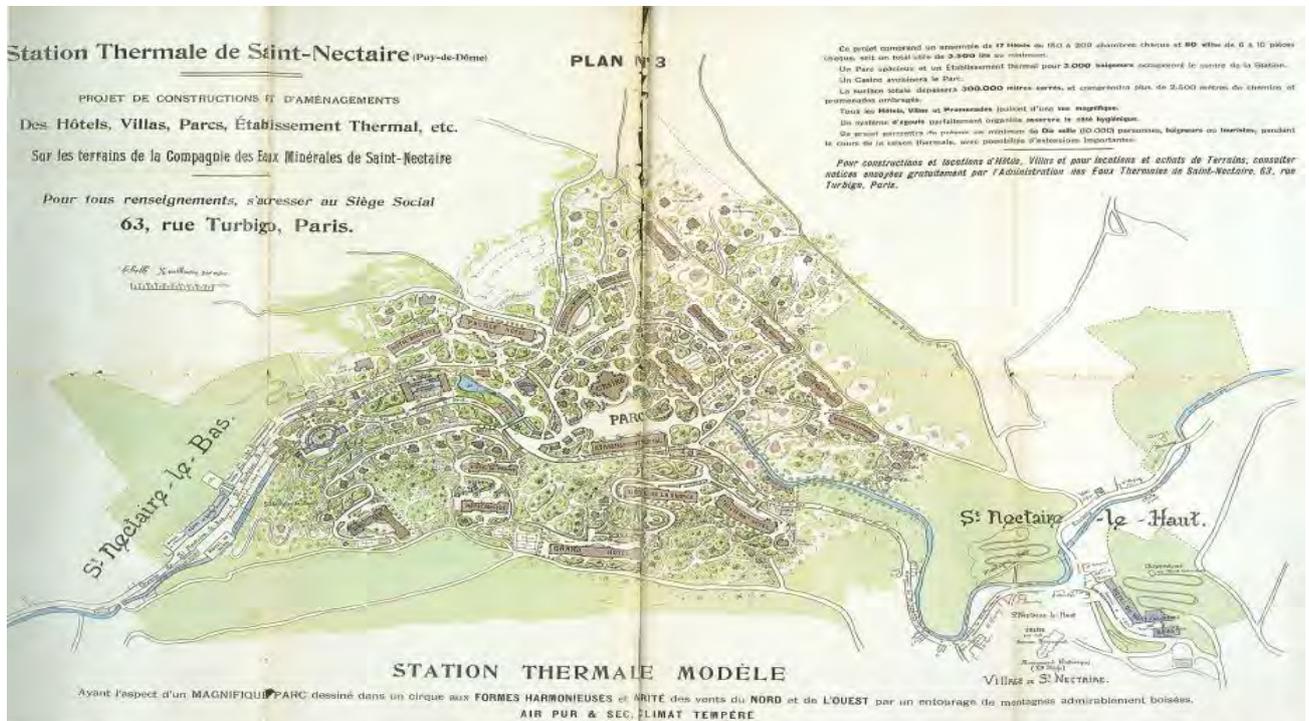
➤ Les constructions savantes liées au thermalisme : bains et santé, établissements commerciaux, hôtels, quelques villas de villégiatures, petites architectures abritant les sources. Ces constructions diffèrent totalement de l'habitat rural traditionnel. Programmes modernes et innovants qui génèrent de grandes constructions confortables (grands volumes). Ces constructions font « front » au paysage. Il y a un rapport à préserver ...Architecture / paysage ; Village / campagne ; Rivière / montagne ... le tout organisé autour de points de vues significatifs.

➤ Les éléments décoratifs du concept de villégiature : Ces éléments architecturaux sont l'œuvre d'artisans. Ils rehaussent l'expression et le caractère de l'architecture de villégiature. Ces arts décoratifs se retrouvent sur les villas et hôtels construits essentiellement entre la fin du 19<sup>e</sup> siècle et le début du 20<sup>e</sup> siècle (époque dynamique du thermalisme à Saint Nectaire).

➤ Les aménagements paysagers : Chaque hôtel avait son parc, chaque villa ou demeure possédait son jardin aménagé. Ces aménagements trouvaient un prolongement dans le parc thermal et le paysage environnant dans une certaine continuité.



HABITAT



Le patrimoine thermal cartographié

**1) Organisation de la ville**

-  Route
-  Rivière
-  Quartier historique

**2) Equipements liés à l'eau**

-  Etablissement thermal et/ou centre thermoludique ou de bien-être
-  Buvette, source, piscine gallo romaine
-  Hôpital ou pavillon thermal

**3) Equipements de divertissement et de loisirs**

-  Parc
-  Pavillon d'entrée de parc
-  Kiosque
-  Casino
-  Théâtre
-  Amphithéâtre
-  Tennis
-  Boutiques

**4) Equipements de villégiature et d'accueil**

-  Hôtel, restaurant, café, pâtisserie, confiserie, immeuble
-  Villa et maison
-  Gare (train, funiculaire)
-  Lieu de culte
-  Poste



# HABITAT : LE PARC DES LOGEMENTS

## Contexte Intercommunal

Instauré par la loi de décentralisation du 7 janvier 1983, les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et à assurer, entre les communes et les quartiers, une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

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.

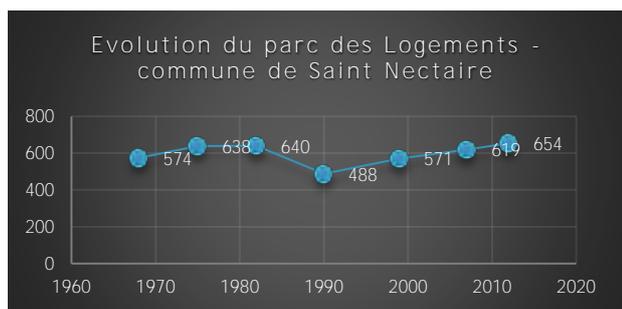
Caractéristique principale du parc intercommunal :

- Une part prépondérante de résidences secondaires en raison de la vocation touristique du territoire.
- et un faible taux de vacance.
- Un parc potentiellement indigne.
- une représentation satisfaisante en logements sociaux, adaptée aux besoins des territoires et aux attentes des ménages.
- Des taux de construction neuve relativement forts

Enjeux :

- Le logement à destination de l'activité saisonnière : L'économie de ce territoire est étroitement liée à son activité touristique, ce qui génère un besoin saisonnier de main d'œuvre. Ainsi, la part des contrats à durée déterminée y est deux fois plus importante que sur le reste du département.
- La précarité énergétique.

## Contexte Communal



LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>654</b>	<b>100,0</b>	<b>619</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	328	50,2	310	50,2
Résidences secondaires et logements occasionnels	221	33,8	239	38,6
Logements vacants	105	16,1	69	11,2
Maisons	538	82,3	471	76,1
Appartements	113	17,3	136	22,0

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

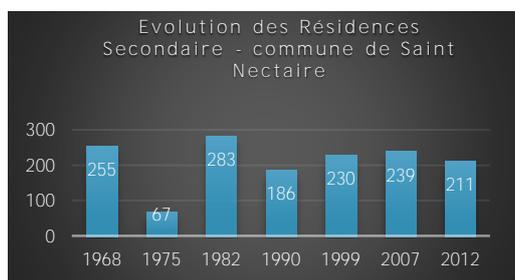
Le parc des logements affiche une progression constante. Elle répond à la reprise démographique.

Caractéristiques des logements :

- Les résidences principales sont majoritaires : 50% des logements. Cette donnée est stable depuis 1999.
- forte proportion de résidences secondaires.
- Une progression inquiétante des Logements Vacants : 16% du parc en 2012-2013.
- Les Maisons **représentent 82% des logements en 2012, contre 17% d'appartements.**

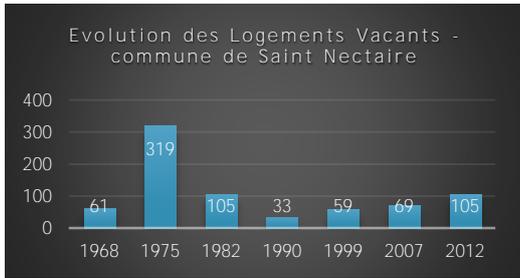
### Les Résidences Principales

- ✓ 2.7 nouvelles RP/an.
- ✓ Le parc des RP reste ancien : 47.5% des RP ont été construites avant 1946.
- ✓ Les RP sont généralement et majoritairement, de grande taille : près de 42% des RP possèdent 5 pièces en plus.
- ✓ Le nombre des petits logements a progressé et représente en 2012, 3.6% des RP. Ce chiffre est peu élevé mais en 2007, ce type de logements ne représentait qu'1.6% des RP. Un effort de réinvestissement dans ces logements est à noter.
- ✓ La rotation des logements est faible : 53.8% des ménages habitent la même RP depuis 10 ans ou plus (21% des ménages sont dans leur logement depuis 30 ans).



Les Résidences Secondaires : une part non négligeable du parc des logements. Elles représentent 33,8% des logements. Cette catégorie de logements connaît une très légère baisse (39% en 2007).

Les Logements Vacants : 16% du parc. Après un notable effort dans les années 1970-80 pour diminuer les logements vacants, ces derniers sont à nouveau en progression depuis 25 ans.



Les logements à vocation touristique : Baisse du **parc d'hébergement**. Les raisons en sont : la disparition des lits hôteliers non classés (234 lits, 4 hôtels), la fermeture d'un camping, la fermeture des 2 hébergements collectifs de la commune (Auberge de jeunesse & Résidence de tourisme).

**Les types d'hébergements :**

- L'offre de plein air est le mode d'hébergement le plus développé sur la commune.
- 4 hôtels
- Les meublés représentent près de 28% du parc. Leur niveau qualitatif reste faible.
- Une offre encore peu présente : 1 gîte et 16 chambres d'hôtes.

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 1460m<sup>2</sup>/logement individuel.**

**Perspectives de développement**

Sur la base des scénarios démographiques (entre +0.1 et +0.8%/an), les besoins en logements nécessaires peuvent être estimés pour la période 2017-2032, à une fourchette entre 44 et 93 logements neufs.



**ENJEUX**

Répondre aux besoins.  
**La diversification des types d'habitat doit** permettre à ce que dans un bassin de vie chaque ménage puisse accéder à un type d'habitat en adéquation avec ses ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes de sa vie. C'est ce qu'on appelle le **parcours résidentiel**. Cette orientation est à mettre en relation avec celle de maintenir les populations en place.

**ORIENTATIONS**

Encourager le recyclage de logements.  
 Libérer des terrains constructibles dans une démarche raisonnable.  
**Diversifier l'habitat pour répondre à tous les besoins, notamment, développer l'offre locative et locative sociale.**  
 Economiser le foncier. Cette orientation est **d'autant plus difficile à gérer, que le modèle** désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.  
 Répondre aux exigences environnementales. Inciter la diminution des consommations énergétiques et favoriser la mise en place **d'énergies renouvelables dans le règlement du PLU.**

## LES FORMES URBAINES

### Le Bourg de Saint NECTAIRE

Le bourg de Saint Nectaire se divise en deux parties distinctes, sans de réelle continuité.

- 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.

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

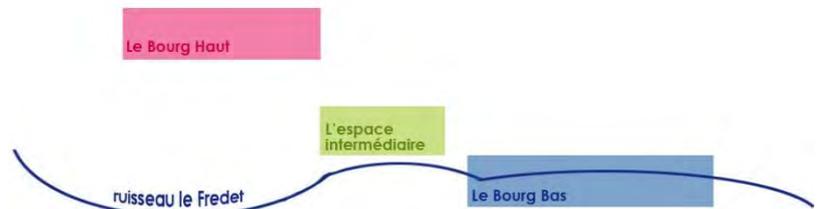


Schéma de principe sur l'organisation du bourg de St Nectaire, en 3 séquences. (source : PAB, Descoeur, 2009).

#### Le Bourg Haut, noyau originel, à vocation rurale

Saint Nectaire le Haut, installé à plus de 750m d'altitude, sur le mont Cornadore, domine la vallée du Fredet. Cette séquence correspond au bourg ancien doté d'une église du 12<sup>e</sup> siècle élevée sur le rebord rocheux du mont. Le village rural s'est développé au nord de l'église, formant une trame groupée et plutôt dense. La topographie du lieu a contraint le développement de l'urbanisation. Les constructions se sont adaptées au dénivelé : petites unités bâties, élevées en hauteur, blotties les unes contre les autres, sans espace attenant.



#### Le Bourg Bas, né au 19<sup>e</sup> siècle, à vocation thermale

Saint Nectaire le Bas s'inscrit dans la vallée du Fredet, resserrée et étroite. Le site est particulièrement marqué par une vocation thermale.

- Ces eaux arsenicales sont connues depuis les Romains, venus habiter la vallée ou, tout du moins ont utilisé les eaux thermales comme en témoignent les vestiges de thermes gallo-romains, retrouvés lors de fouilles réalisées aux 19<sup>e</sup> et 20<sup>e</sup> siècles.
- Au Moyen Age, ces sources tombent dans l'oubli.
- Les eaux commencent à être reconnues au début du 17<sup>e</sup> siècle. Un premier établissement thermal voit le jour à la fin du 18<sup>e</sup> siècle (établissement Mandon, devenu les Bains Romains, actuel hôtel Mercure).
- La naissance et l'essor de la station thermale date essentiellement du 19<sup>e</sup> siècle, notamment sous l'impulsion de Jean Giraudon, entrepreneur audacieux qui va créer en moins de 10 ans une véritable ville thermale.

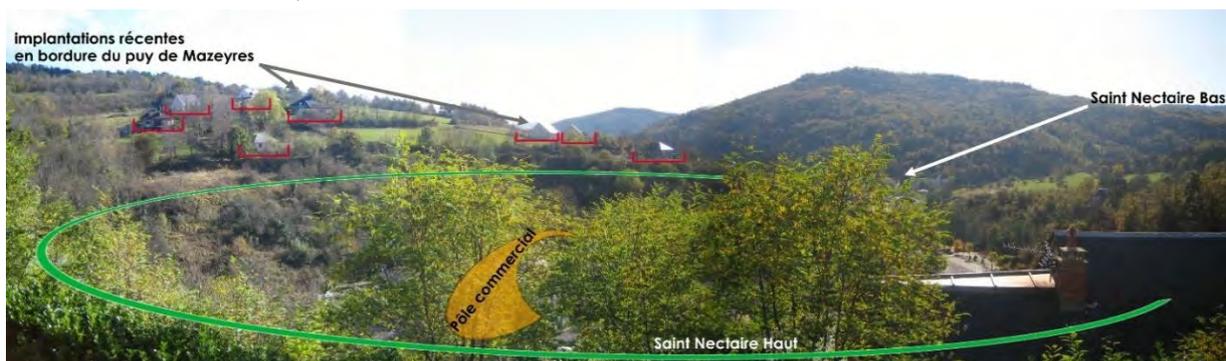


La station thermale affiche une trame linéaire et plutôt lâche, dans un site contraint : fond de vallée étroite (à 660m d'altitude environ), encadré de pentes boisées raides ou de falaises rocheuses. Cette implantation est fortement liée au domaine de l'eau et à la situation des différentes sources.

#### L'espace intermédiaire

Entre ces deux entités urbaines, s'est développé au 20<sup>e</sup> siècle, un urbanisme linéaire, distendu, s'étalant depuis le quartier de l'ancienne poste, jusqu'aux nouveaux établissements de Thermadore et des Fontaines pétrifiantes.

Ce secteur ne joue pas son rôle d'espace tampon entre les 2 bourgs. Ces séquences bâties se sont réalisées dans le temps par un processus d'addition. Entre celles-ci, on note de larges plages de stationnements, de vastes esplanades d'enrobé, des zones non définies. C'est une forme urbaine très diffuse. Elles s'accompagnent d'un attribut de gommages de l'identité des lieux : le domaine de l'eau est caché, l'identité géomorphologique est estompée par des initiatives d'aménagement peu adaptées (déblais, remblais aux abords de l'établissement thermal).



## Le Bourg de Saint NECTAIRE - Potentiel foncier du POS

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 31 ha environ pour le bourg de Saint NECTAIRE. Elles concernent majoritairement les abords périphériques du bourg, et correspondent aux coteaux encadrant la vallée, et dominant le bourg linéaire. Ces espaces bénéficient de belles vues dégagées et d'une position en balcon au-dessus du bourg et de la vallée. Cependant, le développement de l'urbanisation sur ces secteurs risque de générer des impacts paysagers et une baisse des espaces de faire valoir du bourg.

## FREYDEFONT



Freydefont : les besoins en équipement agricole se sont déplacés en ligne de crête, au-dessus du village, sur le plateau de Moulintas. Ces bâtiments imposants sont visibles de loin, et modifie à la fois, la perception du village et son accroche dans le paysage environnant.

### Potentiel foncier du POS

- Les superficies considérées comme libres sont estimées à 0.41 ha environ pour le village de FREYDEFONT.
- Une réflexion portera sur ces espaces libres. Certains situés dans l'enveloppe bâtie ancienne constituent des « dents creuses » intéressantes pour renforcer le village.
- D'autres, en extension, ne sont peut-être pas judicieuses à conserver. Situés à proximité de bâtiments agricoles, ces espaces peuvent avoir une autre vocation.



## BOISSIERES



Boissières : entrée / exploitation agricole isolée

Outre la qualité de l'entrée de village, les motifs arborés participent à l'intégration du bâti dans le paysage.

### Potentiel foncier du POS :

- Les superficies considérées comme libres sont estimées à 3.75 ha environ pour le village de BOISSIERES.
- Une réflexion portera sur les surfaces définies par le POS, lesquelles apparaissent très larges, et trop importantes au regard des perspectives de développement de la commune. Le remplissage des zones du PSO permettrait de renforcer le village sans son épaisseur et donnerait progressivement l'effet de mitage produit actuellement par un type d'habitat lâche. Cependant, un tel développement du village apparaît déséquilibré par rapport au village lui-même, et par rapport à la commune.

## LAMBRE



- Lambre : **l'organisation a peu évoluée. Les constructions récentes se sont implantées** dans la continuité du village, le long de la RD643.
- Les superficies considérées comme libres sont estimées à 1.20 ha environ pour le village de LAMBRE.
- Le potentiel disponible se situe essentiellement en arrière du hameau, sur des pentes douces, légèrement au-dessus du noyau existant. Ce secteur offre de belles vues ouvertes au sud.
- Les limites de la zone urbaine du POS sont marquées par des structures végétales très intéressantes, à conserver, pour une insertion des futures constructions et un meilleur cadre de vie.
- **Si ce secteur est amené à se développer, la notion, d'écrin végétal doit être conservée.**

## Les ARNATS



Le village s'est implanté sur les pentes douces de la Garde qui culmine à 958m d'altitude. Cette position lui confère une image de village balcon surplombant le vallon parcouru par le ruisseau de Sozède.

De nouvelles constructions viennent s'implanter autour du village, en amont et en aval. Les façades colorées ou les toitures en terre cuite de teinte rouge les distinguent facilement au sein du village d'origine.

En aval, l'espace compris entre le village et le ruisseau de Sozède est occupé par différentes activités : résidences principales, exploitation agricole et hébergement touristique (yourtes).

**L'entrée des Arnats est marquée par la présence d'exploitations agricoles.**

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 3.35 ha environ pour le village des ARNATS.

## LENTEUGE

Lenteuge : le village se situe en contrebas du front du plateau de Champille. L'organisation bâtie épouse les courbes du relief. **L'extension éventuelle du village doit tenir compte des contraintes physiques du site et des risques naturels potentiels.**

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 1,14 ha environ pour le village de LENTEUGE.



## SAILLANT

Le village de Saillant, à l'habitat dense et assez homogène, s'inscrit dans la vallée de la Couze Chambon.

Etat des lieux

- La trame viaire réduite chemine souvent entre des murs qui limitent jardins et vergers.
- Le village est traversé par la RD996.
- Au niveau de l'habitat, beaucoup de propriétés ont été restaurées. L'état du bâti est bon. On note quelques vacances.
- Dans la partie ancienne du village de Saillant, en rive droite de la rivière la Couze, l'ensemble comprenant la butte du Calvaire et le site des caves anciennes, fait partie du patrimoine identitaire. Il est composé d'un ensemble de cave de petites tailles, alignées et superposées sur plusieurs niveaux, sur le flanc de la butte. → Les abords publics pourraient être mis en valeur.
- La Cascade de Saillant, située entre les parties du village, constitue un site majeur.

Potentiel foncier du POS : Les superficies considérées comme libres sont estimées à 5,87 ha environ pour le village de SAILLANT et 9 ha pour la zone NA près de la Laiterie. Soit 14.87 ha.

## SAUVAGNAT

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 0.35 ha environ pour le village de SAUVAGNAT.

## TREIZANCHES

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 1.30 ha environ pour le village de TREIZANCHES.

## FARGES

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 0.57 ha environ pour le village de FARGES.

Pas de contraintes particulières sur ce secteur, à l'exception de la présence d'exploitations agricoles.

## Les GRANGES

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 3,40 ha environ pour le village des GRANGES.

Pas de contraintes particulières sur ce secteur, à l'exception de la présence de pisciculture en entrée de village.

## SAILLES

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 12,59 ha environ pour le village de SAILLES.

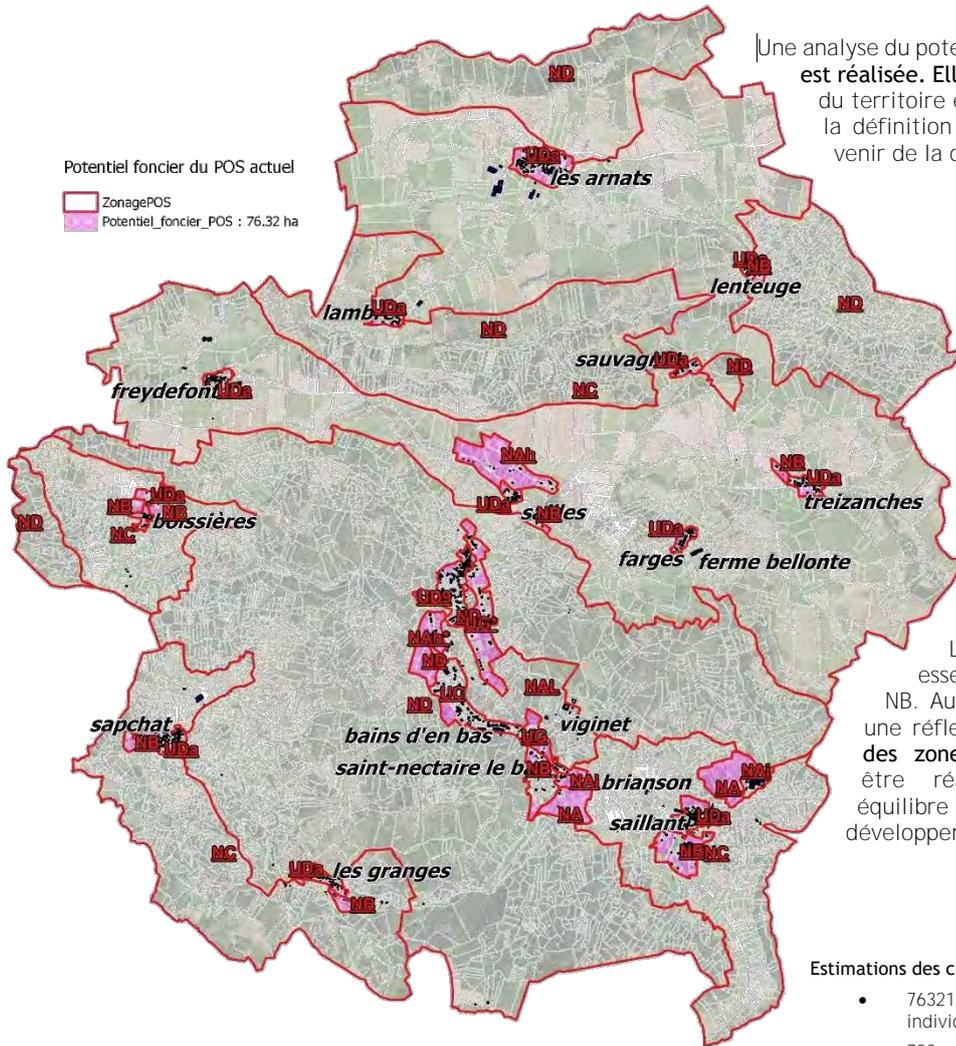
Pas de contraintes particulières sur ce secteur, à l'exception de la présence d'exploitations agricoles et d'enjeux paysagers très forts.

## SAPCHAT

Les superficies considérées comme libres sont estimées à 2 ha environ pour le village de SAPCHAT.

Proximité de la zone inondable. Présence potentiel de zones humides.

## LE POTENTIEL FONCIER 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.

Note sur la méthode :

La carte des Potentialités urbaines du POS actuel a été réalisée avec plusieurs supports :

- Cadastre parcellaire.
- Photo aérienne du CRAIG
- Zonage du POS
- Terrains

Le potentiel foncier encore disponible au POS est estimé à 76.32 ha. Cette analyse a été réalisée en début d'étude (2009).

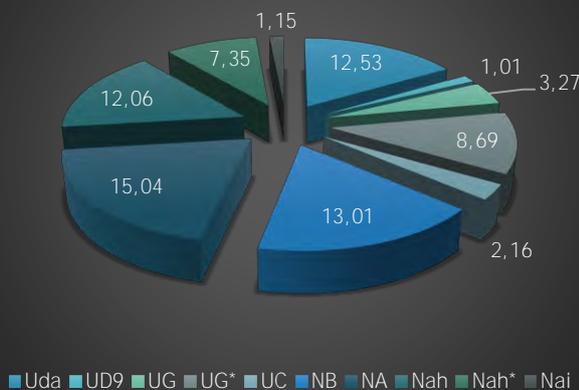
Les disponibilités se situent essentiellement dans les zones UG et NB. Au regard de ces larges possibilités, une réflexion sur la conservation ou non des zones d'urbanisation future, devra être réalisée, notamment pour un équilibre avec les perspectives de développement du territoire.



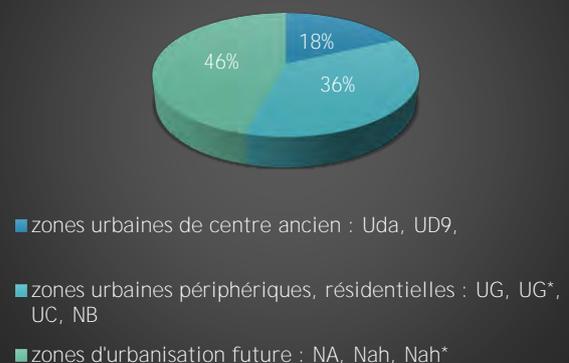
Estimations des capacités d'accueil :

- 763212 m<sup>2</sup> / 1000 m<sup>2</sup> (moyenne par logement individuel) = 723 constructions.
- 723 x 2 pers/ménage (en 2012) = 1447 habitants supplémentaires.

Répartition du Potentiel foncier du POS (en ha)



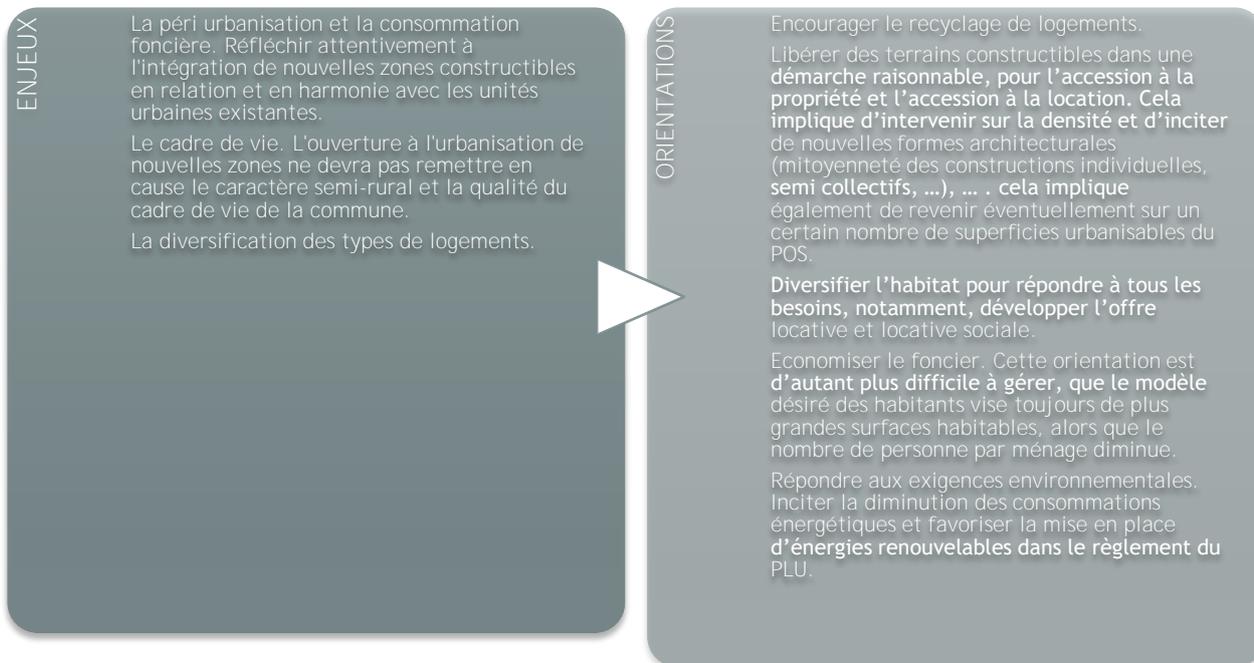
Répartition du potentiel foncier du POS actuel (en ha et par grands types de zones)



## Perspectives de développement

A partir des scénarios démographiques et des estimations des besoins en logements, peuvent en être déduites les consommations foncières de chacun de ces scénarios.

- Scénario 1 : une croissance comparable aux dernières années (+0.1%) : 6 ha environ.
- Scénario 2 : le PLH (+0.5%) : 9.6 ha.
- Scénario 3 : l'Insee (+0.8%) : 12.5 ha.



# LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

du territoire de Saint NECTAIRE



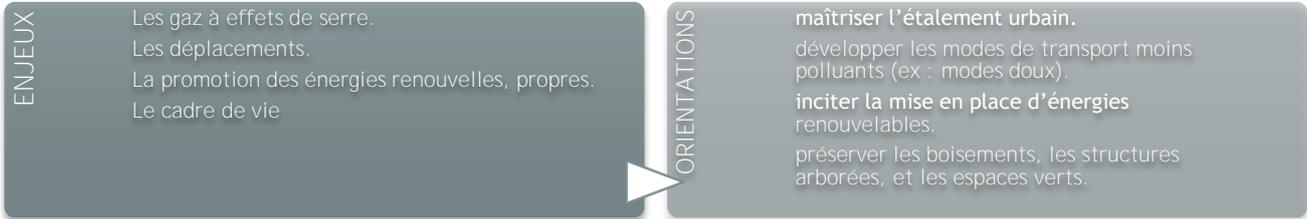
## LES DONNEES SUR L'AIR

Saint Nectaire se situe ainsi dans la large Zone Rurale d'AtmoAuvergne. La qualité de l'air est globalement satisfaisante. Les émissions de polluants restent à un niveau modeste et la qualité reconnue de l'air contribue à l'attractivité du territoire.

Les éventuelles nuisances sur la commune Saint Nectaire sont essentiellement liées au trafic routier.

Il est à noter que la commune de Saint Nectaire s'inscrit dans un territoire assez boisé. Cette ressource naturelle combinée à un climat plutôt montagnard, contribuent à une bonne qualité de l'air et va dans le sens de la réduction des gaz à effet de serre.

ENVIRONNEMENT



## LES DONNEES SUR L'EAU

### Les eaux souterraines

Le territoire de Saint Nectaire s'inscrit dans 2 types d'aquifères.

- Les massifs volcaniques constituent une ressource essentielle à l'échelle de la région (avec les formations alluviales). Les captages exploitent uniquement le recouvrement de la première coulée (La Bourboule, ...) et donnent des débits très irréguliers, souvent faibles en étiage et dont la qualité est difficile à préserver. Néanmoins, la présence d'aquifères plus profonds au niveau de la deuxième voire de coulées plus profondes moins vulnérables présentant des débits plus réguliers sont très probables.
- Le socle, malgré son étendue ne renferme que des formations aquifères superficielles et diffuses (sources d'arènes granitiques).  
Il s'agit de tous les terrains cristallophylliens (micaschistes, gneiss...) et cristallins (granite...) correspondant à 60 % de la superficie de la région. Ces formations sont dotées de ressources en eau faibles à très faibles, mais ponctuellement des débits économiquement intéressants ont pu être obtenus, notamment dans des verrous.

### Les sources hydrothermales

**Le gisement d'eau minéral de St Nectaire dispose d'une étendue et d'un volume d'eau importants.** Le nombre de sources émergeant de la fracturation du socle et leur localisation permettent de le constater. Les 54 sources recensées par le BRGM, situées dans le bourg, débitent 30m<sup>3</sup>/h à elles toutes. Les besoins en eau minérale sont satisfaits, malgré la baisse continue des débits des forages. Cependant, plusieurs problèmes se soulèvent :

- L'eau superficielle s'infiltre facilement dans les captages des sources. Seuls les forages ne sont pas affectés.
- L'entartrage des canalisations entraîne une diminution des débits et un déficit d'exploitation.

Cette ressource naturelle est exploitée essentiellement pour le thermalisme et la pétrification.

On note que 13 sources d'eau thermo minérales ne sont pas exploitées.

- Certaines sources pourraient être employées dans le cadre de la mise en place d'énergies renouvelables (chauffage, comme à Chaudes Aigues). Voir les ressources naturelles.
- Il est à rappeler la présence de captages actuellement abandonnés : captages Boette, Giraudon, Le Parc, Mont Cornadore, et forages Charles, Sans Souci, Say. Il apparaît intéressant de préserver ces ressources, notamment au cas où ils devraient être à nouveau exploités pour l'alimentation en eau potable.

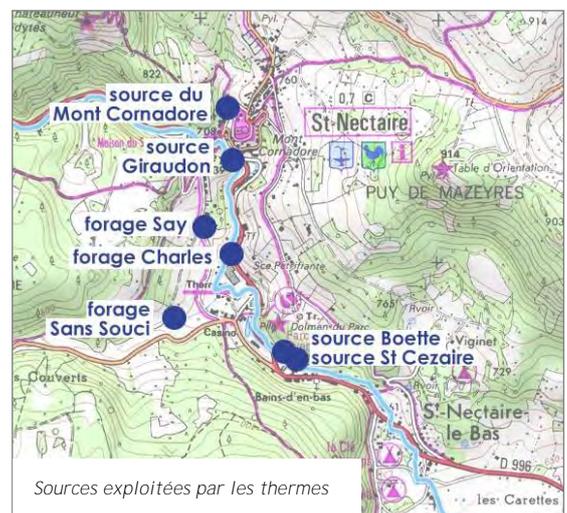
**Les sources pétrifiantes :** L'eau jaillit à plus de 50°C de failles volcaniques. Depuis 1821, sept générations d'une même famille ont développé la technique de pétrification, transformant l'incrustation sur moulage en véritable métier d'art.

**Certaines sources sont utilisées dans l'industrie des pétrifications :** Fontaines Pétrifiantes, et Grottes du Cornadore.

**Les sources salées :** D'autres sources minérales salées ont donné lieu à la naissance des marais salés. Véritable curiosité naturelle abritant une faune et une flore typique analogue à celles des bords de mer, patrimoine d'intérêt européen, ils font actuellement l'objet de toute l'attention des scientifiques.

Les objectifs Qualité des eaux souterraines, à atteindre sur Saint Nectaire :

- ✓ état chimique : objectif bon état 2015
- ✓ état global : objectif bon état 2015
- ✓ état quantitatif : objectif bon état 2015



## Les eaux de surfaces

La commune est drainée par plusieurs ruisseaux :

- La rivière la Monne borde la limite communale nord
- Le bourg de St Nectaire est drainé par le ruisseau du Fredet
- Le ruisseau du Vernet (à hauteur de la commune du Vernet Sainte Marguerite) devient le ruisseau de Lambre en circulant en contrebas du plateau de Champille.
- La Couze-Chambon au sud de la commune.



La Couze Chambon

ENVIRONNEMENT

Les objectifs Qualité des eaux de surface, à atteindre sur Saint Nectaire :

- ✓ Plan d'eau, état chimique : objectif bon état 2015
- ✓ Plan d'eau, état écologique : objectif bon état 2015
- ✓ Plan d'eau, état global : objectif bon état 2015
- ✓ Eaux de surface, état chimique : objectif bon état 2015
- ✓ Eaux de surface, état écologique : objectif bon état 2015
- ✓ Eaux de surface, état global : objectif bon état 2015

ENJEUX

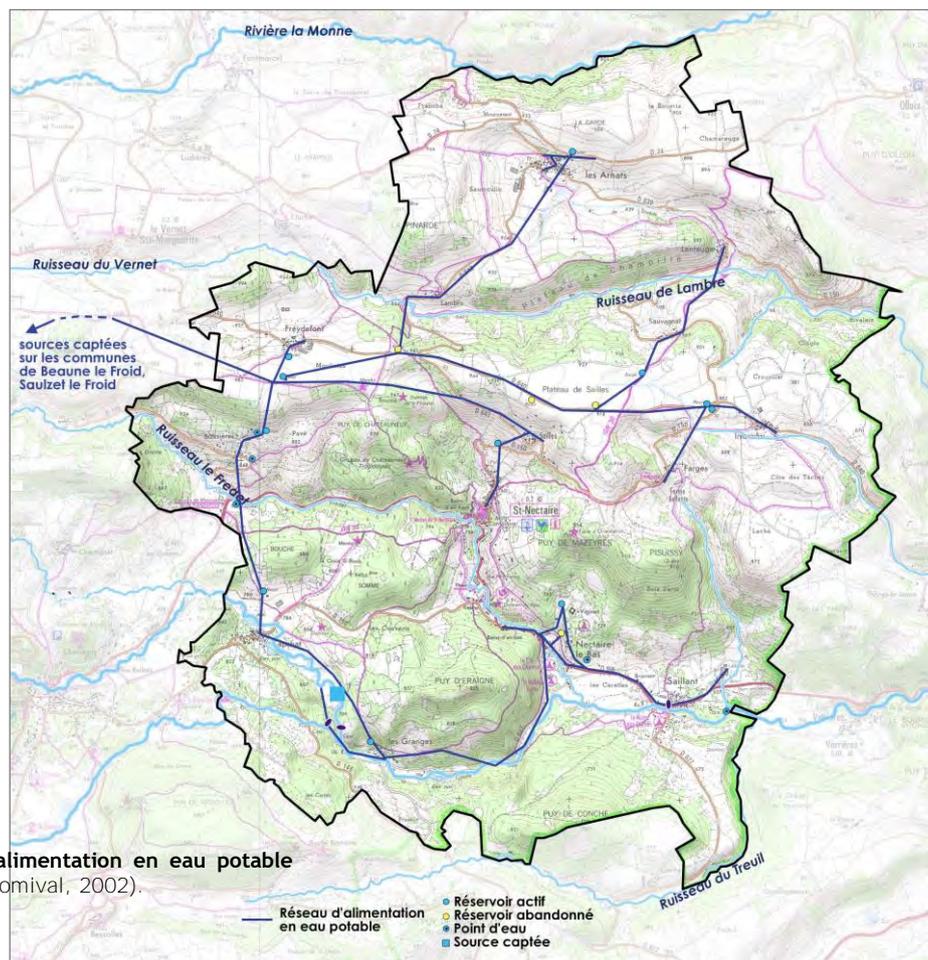
La qualité et la quantité des ressources en eau.



ORIENTATIONS

Définir une ambition démographique pour le développement des prochaines années, en compatibilité avec les moyens techniques de la commune et les capacités des ressources naturelles.

## LES DONNEES SUR L'EAU POTABLE



Réseau d'alimentation en eau potable  
(source : Somival, 2002).

La population communale est alimentée en eau potable par 2 réseaux gérés par la mairie.

- le réseau des Granges qui distribue St Nectaire le Bas, Saillant, la laiterie de Saillant et les Granges. La commune fournit environ 250m3 d'eau potable/jour.
- Le réseau du Regardet alimente St Nectaire le Bas et le Haut, Saillies, Sapchat, Boissières, Freydefond, Lambre, Les Arnats, Sauvagnat, Treizanches, Lenteuge, Farges, Les Granges. Le réseau alimente aussi les communes de Grandeyrolles (05. litre/seconde) et Ollioix (2 litres/seconde).

L'eau provient de plusieurs sources captées sur les communes de Beaune le Froid et Saulzet le Froid, situées à la base de coulées volcaniques.

- Le captage des Granges déclaré d'utilité publique le 9 février 2005. Les débits captés permettent pour l'instant de satisfaire les besoins en période de pointe. Une baisse des débits est néanmoins constatée. (source : étude BRGM, 2003).
- Il est à rappeler la présence de captages actuellement abandonnés : captages Boette, Giraudon, Le Parc, Mont Cornadore, et forages Charles, Sans Souci, Say. Il apparaît intéressant de préserver ces ressources, notamment au cas où ils devraient être à nouveau exploités pour l'alimentation en eau potable.
- 11 réservoirs réalisés entre 1952 et 1954 sont en service. Leur capacité va de 50 à 500m3.

La mairie en charge du réseau d'eau potable n'émet aucune observation particulière. L'état actuel est jugé correct. En 2015, la commune a souhaité faire le point sur le fonctionnement du réseau et a chargé le bureau d'études SAFEGE de cette mission. Les principales conclusions sont les suivantes :

- Quelques désordres sont mis en évidence. Des réparations de fuites ont été effectuées.
- Le besoin moyen journalier de la commune est de 965 m3/j. Le coefficient de pointe journalier global retenu est de 4 (variation importante de la population en périodes touristiques).

#### La qualité

- Selon la commune, la qualité de l'eau est excellente. On ne note pas de différence de qualité entre la source et l'eau distribuée.
- Selon la DASS, l'eau distribuée est de qualité satisfaisante sur Saint Nectaire Bas, et peut encore être améliorée sur St Nectaire Haut.
- Selon l'étude diagnostique de la SAFEGE en 2015 : la qualité de l'eau est de bonne qualité. Le principal problème vient de l'agressivité de l'eau des captages de la Montagne qui peut attaquer les éléments contenus dans les matériaux des canalisations.

#### Perspectives

Les besoins en eau potable vont forcément croître. Selon l'étude BRGM, 2003 :

- Les débits captés permettent pour l'instant de satisfaire les besoins en période de pointe. Une baisse des débits est néanmoins constatée.
- Les captages sont situés sur une aquifère très vulnérable aux contaminations superficielles. Des traitements UV ont été mis en place pour pallier aux contaminations bactériologiques.



## LES DONNEES SUR L'ASSAINISSEMENT

### L'assainissement collectif

- St Nectaire Haut et Bas : réseau en grande partie unitaire, connecté au réseau intercommunal. Une partie du réseau du bourg Haut a été remplacé par un réseau séparatif.
- Les Arnats : un réseau en partie séparatif, relié à une station d'épuration en bordure du ruisseau de Sozède
- Boissières : réseau en grande partie unitaire, relié à une station d'épuration, située en bordure du ruisseau le Fredet
- Sapchat : réseau unitaire connecté au réseau intercommunal
- Saillant : réseau en partie séparatif, relié au réseau intercommunal
- Les Granges : réseau unitaire relié à une station d'épuration, située en bordure de la Couze Chambon

Le schéma d'assainissement actuel précise que les extensions de réseaux seront réalisées lors de l'urbanisation des nouvelles parcelles. De plus, les habitations situées en contrebas des réseaux devront s'équiper de poste de relevage pour leur raccordement au réseau collectif.

- St Nectaire Haut et Bas, Saillant, Les Granges, Sapchat, Boissières : assainissement collectif géré par le SIVU Couze Amont.

- Les Arnats : Le réseau en partie séparatif se jette dans une station d'épuration hors service. La commune a réalisé une nouvelle station (2016-2017).

- Lenteuge : La municipalité souhaite inclure le village dans le futur réseau collectif. Ainsi 12 habitations seront à raccorder et une station d'épuration devra être créée.

- Treizanches : Ce secteur sera intégré au futur assainissement collectif. Pour ce, 22 habitations devront être raccordées et une station d'épuration devra être créée.

La mise en collectif des villages de Lenteuge et Treizanches est en cours de réflexion ; il est possible que ces entités passent, à terme, en assainissement individuel dans le cadre du SPANC. Ces hameaux sont de petite taille, accueille peu de constructions et il n'est pas prévu de les développer.

- Sauvagnat, Les Farges, Freydefont, Sailles, Lambre : assainissement autonome.

Les effluents sont dirigés vers 3 stations d'épuration :

- 1 station intercommunale, refaite en 2008, situées à Saillant. Elle est d'une capacité de 9 870 E/H.
- 1 station aux Granges, de type lagunage naturel, créée en 2001

- 1 station à Boissières, de type lagunage naturel, créée en 2001.
- 1 station aux Arnats nouvellement créée.

Les structures sont conformes en équipements et en performance. Les boues rejetées en fin de cycle, sont séchées et déposées en décharge.

### L'assainissement individuel

- Freydefont (16 habitations), Lambre (7 habitations), Sauvagnat, Sailles (17 habitations), Farges (14 habitations) : les villages sont équipés d'un réseau d'eaux pluviales.
- Lenteuges, Treizanches (19 habitations) : les villages disposent d'un réseau d'eaux usées connecté à aucune station de traitement ou autre réseau.

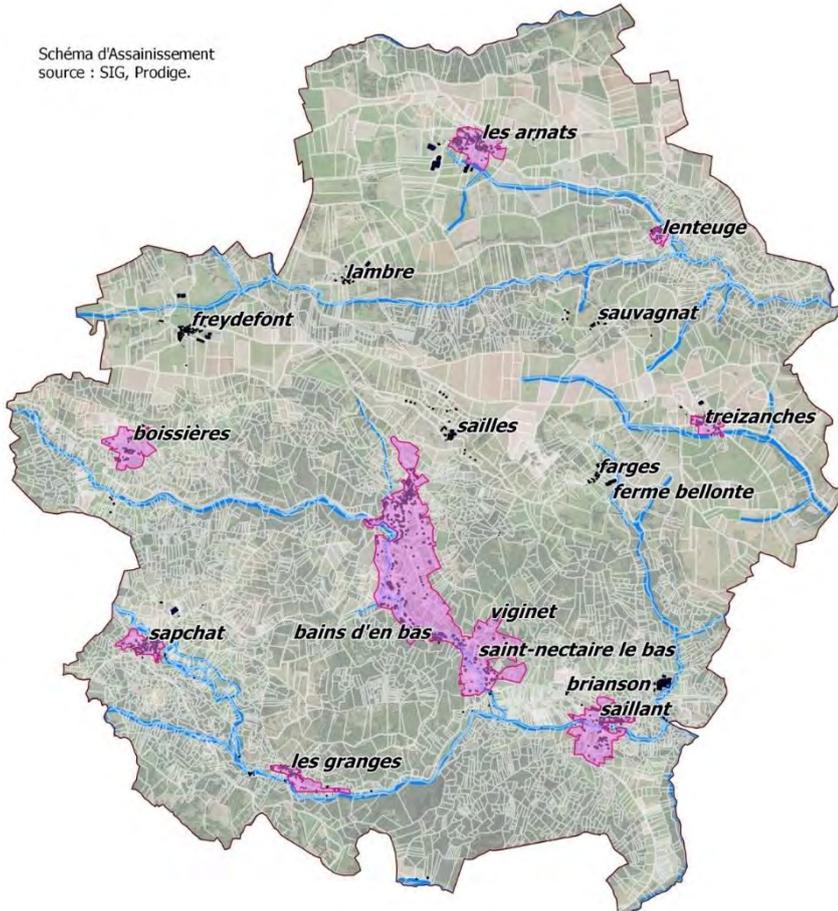
Un SPANC est actuellement en cours d'étude par Suez.

**ENJEUX**

La commune est très sensible aux variations de population.  
Territoire à vocation touristique, la population augmente durant la période estivale.

**ORIENTATIONS**

Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux.  
Viser la densification autour de l'existant.



## LES DONNEES SUR LES SOLS

### Les ressources du Sous Sol

La grande diversité géologique du territoire se lit dans les constructions, essentiellement à vocation agricole.

- Les ressources locales : Les maçonneries **sont essentiellement élevées à l'aide de moellons de granites et basaltes.**
- **Les lauzes sont encore visibles sur certaines couvertures d'édifice (petit patrimoine).**



Boissières



Résidus de chaume (Boissières)



### La pollution des Sols

- La Base de données BASOL renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Aucun site sur et à proximité de la commune de Saint Nectaire.

- La base de données BASIAS : 4 anciens sites pollués sont identifiés sur la commune.

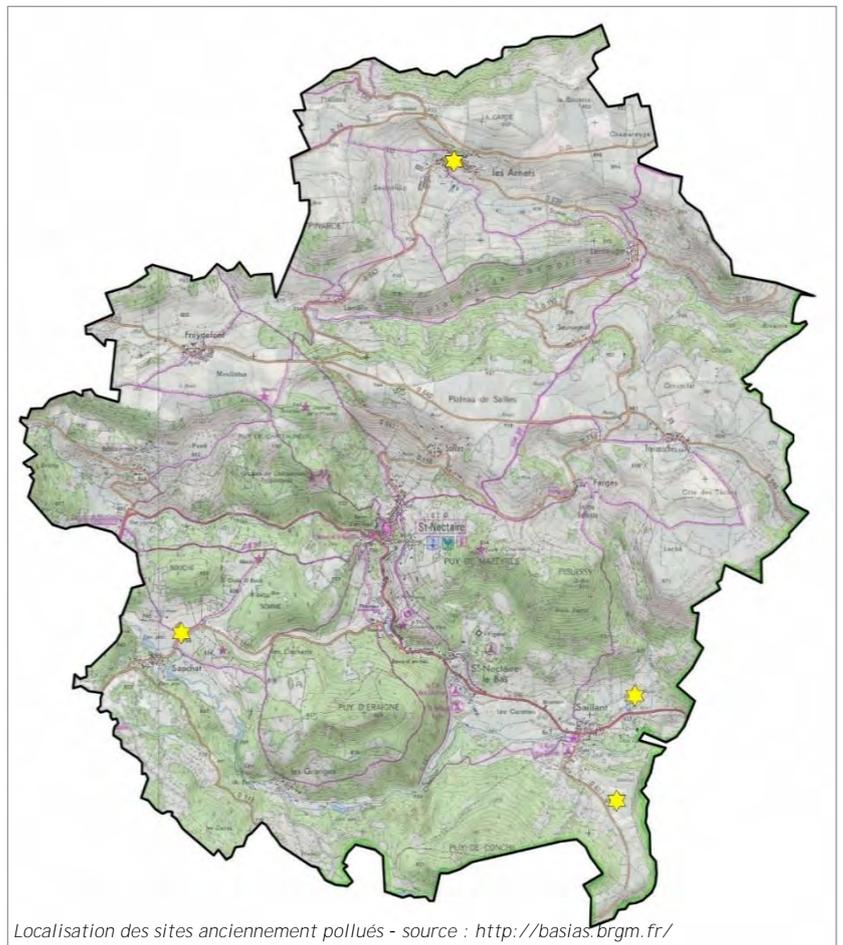
- La Base de données sur les pollutions industrielles : La commune de Saint nectaire **ne dispose pas d'installations classées** sur son territoire.

### Les déchets

Le SITCOM des Couzes situé à St Diéry est en charge des déchets ménagers. Le ramassage s'effectue **1 fois par semaine**. Il est à noter qu'en période touristique, la fréquence des ramassages est augmentée (3 fois/semaine).

Les déchets sont traités sur les déchetteries de Montaigut, Saint Diéry et Besse.

La commune dispose de 3 points propres.



Localisation des sites anciennement pollués - source : <http://basias.brgm.fr/>

ENJEUX

Territoire à vocation touristique, la population augmente durant la période estivale.  
La qualité des sols.

ORIENTATIONS

Éviter le mitage (constructions isolées) nécessitant une grande extension des réseaux.  
Viser la densification autour de l'existant.

## LES DONNEES SUR LES ENERGIES

L'essentiel des émissions de gaz à effet de serre sont dues au transport et au cadre bâti (consommation d'énergie),

L'observatoire des énergies de l'ADUHME a réalisé en 2009 une carte d'identité énergétique de la Communauté de Communes Massif du Sancy. Le bilan de cette étude met en évidence une très forte dépendance énergétique de la communauté de communes de l'ordre de 93%. A titre de comparaison, la dépendance énergétique du département du Puy de Dôme est de 92%.

- Les secteurs du transport et du résidentiel restent les principaux consommateurs d'énergies et émetteurs de CO2.
- Les consommations d'énergies et les émissions de CO2 augmentent depuis 1999, dans tous les domaines et essentiellement le transport.
- La seule production énergétique concerne le bois en individuel.

La précarité énergétique est un enjeu important pour l'ensemble de la communauté de communes et le futur PLH en cours d'élaboration.

- La commune de Saint NECTAIRE compte une part importante de logements anciens. L'état général de ces logements est fréquemment dégradé.
- Le chauffage individuel 'tout électrique' représente 88% des RP. Dans un contexte de montagne, ce système énergivore est peu judicieux. D'autres alternatives doivent être favorisées.

LOG T8M - Confort des résidences principales

	2013	%	2008	%
<b>Ensemble</b>	<b>329</b>	<b>100,0</b>	<b>313</b>	<b>100,0</b>
Salle de bain avec baignoire ou douche	311	94,5	292	93,3
Chauffage central collectif	24	7,3	26	8,3
Chauffage central individuel	112	34,0	127	40,6
Chauffage individuel "tout électrique"	88	26,7	66	21,1

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Les sources d'énergies renouvelables :

- Le potentiel de développement en énergie solaire : la région est ensoleillée pendant la saison froide, et l'ensoleillement moyen annuel est de 1907 h/an à Clermont Ferrand pour une moyenne nationale de 1973h/an.
- L'énergie éolienne : La commune de Saint NECTAIRE ne se situe pas dans une zone favorable pour la production d'énergie éolienne de masse.
- L'importante surface occupée par les bois sur le territoire pourrait permettre le développement de la filière bois énergie.
- L'énergie hydroélectrique : La mise en place raisonnée de ces systèmes autonomes est tout à fait envisageable sur le territoire de la commune. Néanmoins ces derniers doivent faire l'objet d'une réflexion et d'une étude d'impact afin d'être parfaitement intégrés (préservation du paysage et de la trame bleue) et ne pas nuire à la préservation de la faune et de la flore. Les démarches administratives peuvent également être complexes, en lien avec le droit de l'eau français.
- Le développement de la géothermie.
- La biomasse. De petites unités peuvent être envisagées à proximité d'exploitations agricoles, sous condition d'une bonne intégration paysagère.

ENJEUX

La lutte contre les consommations énergétiques.

ORIENTATIONS

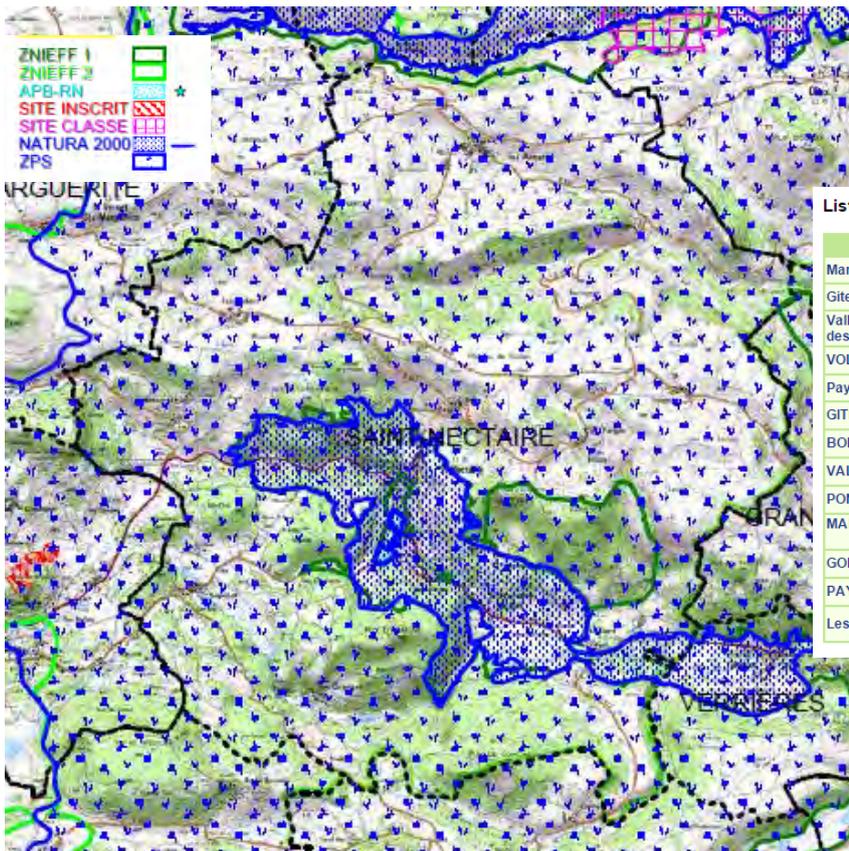
Faciliter la réduction des consommations énergétiques liées à l'habitat en affichant une politique d'incitation concernant les « filières propres » (matériaux isolants, bio climatisation, ...) pour les constructions neuves.

# LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES



*Vue au dessus des Gorges de la Monne*

## LES ESPACES NATURELS



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

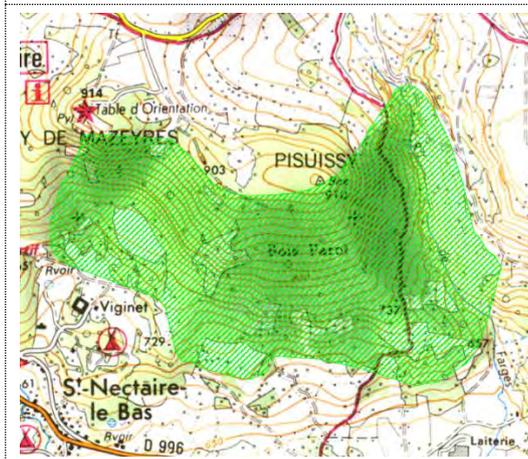
Source : DREAL, juin 2015.

ESPACES NATURELS

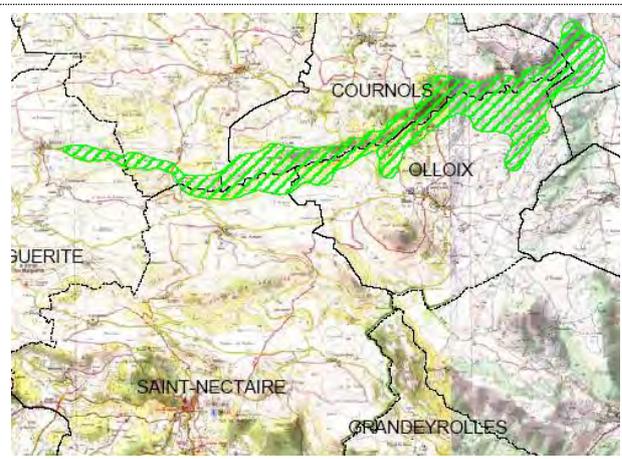
Liste des Zonages 'Nature'

Nom du Zonage	Type de Zonage
Marais Salé de Saint-Nectaire	Arrêté de Protection de Biotope
Gites du pays des couzes	Natura2000
Vallees et coteaux xéothermiques 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 Importantes pour la Conservation des Oiseaux

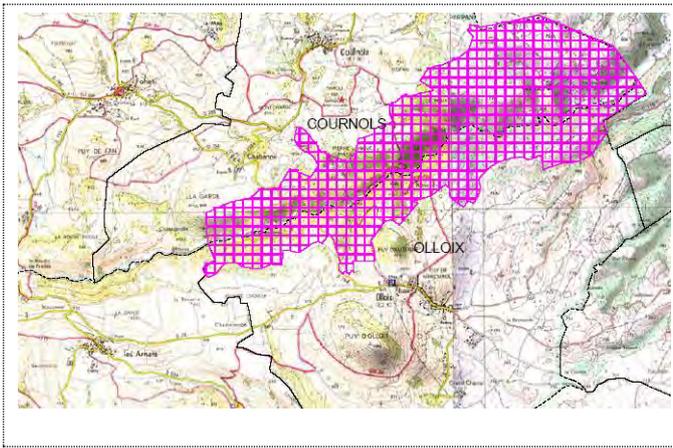
ZNIEFF de type 1 - Bois Parot



ZNIEFF de type 1 - Les Gorges de la Monne



Exemples typiques d'habitats naturels présents dans les gorges de la Monne abritant une avifaune riche.



Site inscrit des gorges de la Monne

La commune de Saint Nectaire borde le site « Gorges de la Monne » classé au titre des Sites. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique à prendre en compte. La conservation de cet espace est d'intérêt général.

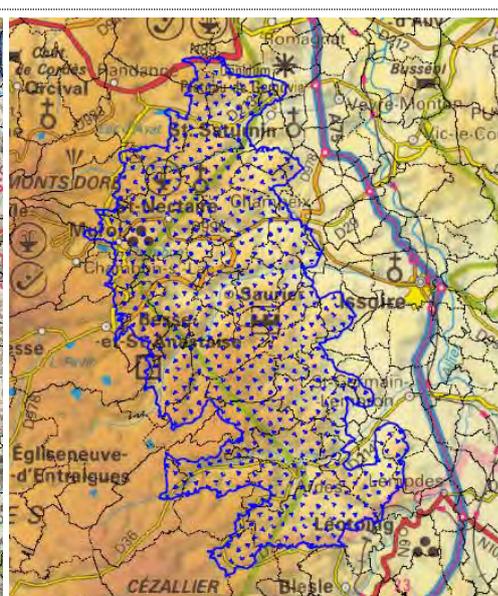
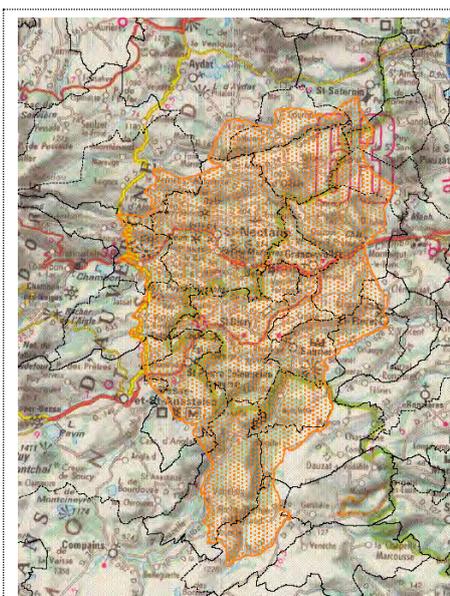
Le Site Natura 2000 n°FR8302012 - « Gîtes du Pays des Couzes ».



Surface concernant la commune de Saint Nectaire : Le site est composé d'un réseau complexe de cavités et de bâtiments situés principalement dans le bourg de St-Nectaire.

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.

Le Site Natura 2000 n°FR8301035 - « Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et des Limagnes ».



Localisation de la ZICO et du site Natura 2000 - ZPS

La ZICO « Couzes Nord » devenue Site Natura 2000 - Zone de Protection Spéciale n°FR8312011 « Pays des Couzes ».

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.

### Les Marais Salé

Ce site est concerné par :

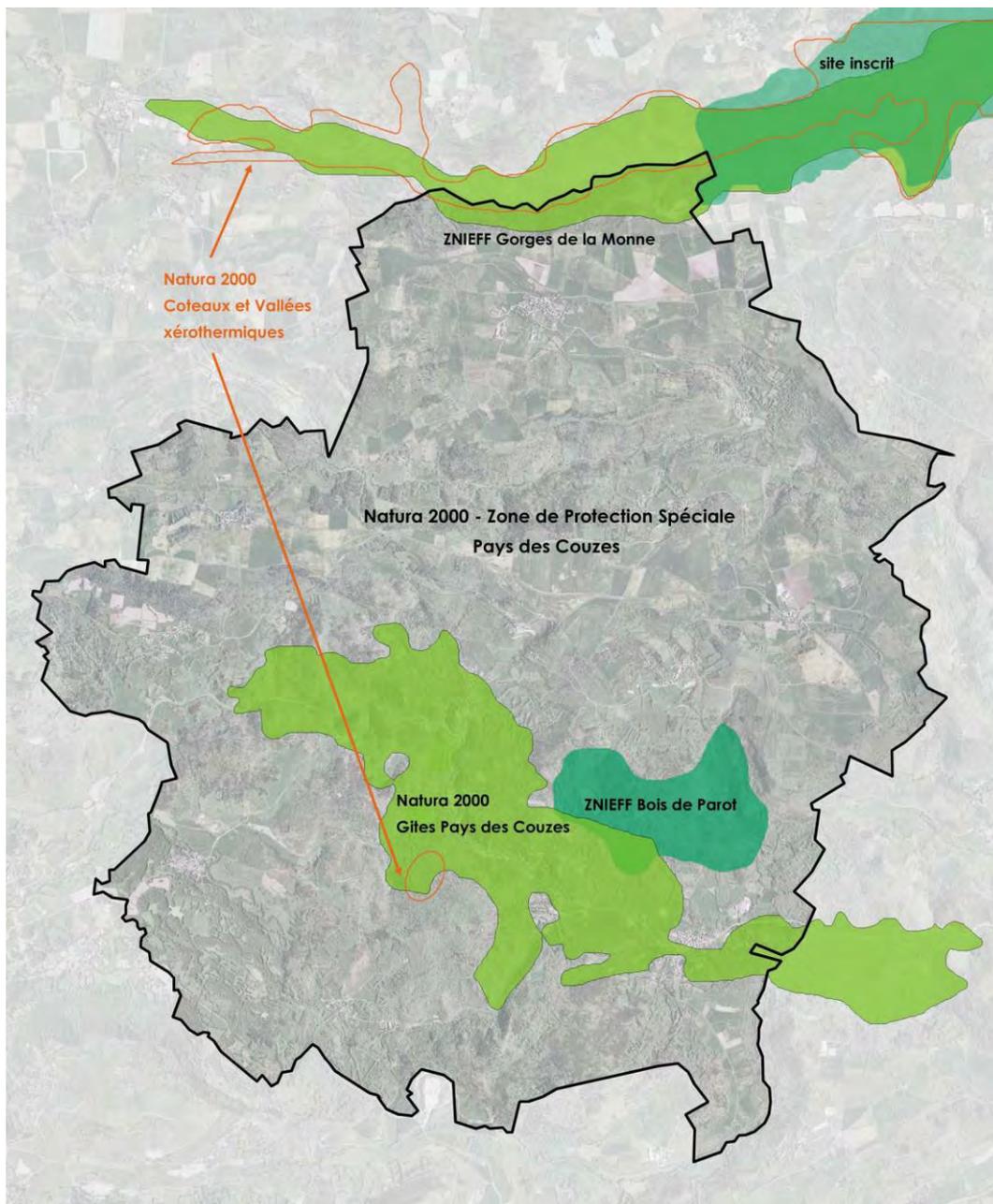
- une ZNIEFF sur environ 1 ha
- le marais fait partie du site natura 2000 Coteaux et vallées xérothermiques (vu plus haut). Le périmètre Natura 2000 sur le secteur, dénommé zonage n°19 Pré salé de St Nectaire, est de 4 ha76.
- un APB - arrêté de protection de biotope, instauré en 1997, sur environ 3 ha. **Cette protection n'est pas une servitude d'utilité publique**, mais doit être prise en compte dans les choix du PLU.



### Deux Contrats de Rivière

- Veyre Aydat
- Couze Chambon

Carte synthétique des zonages naturels.

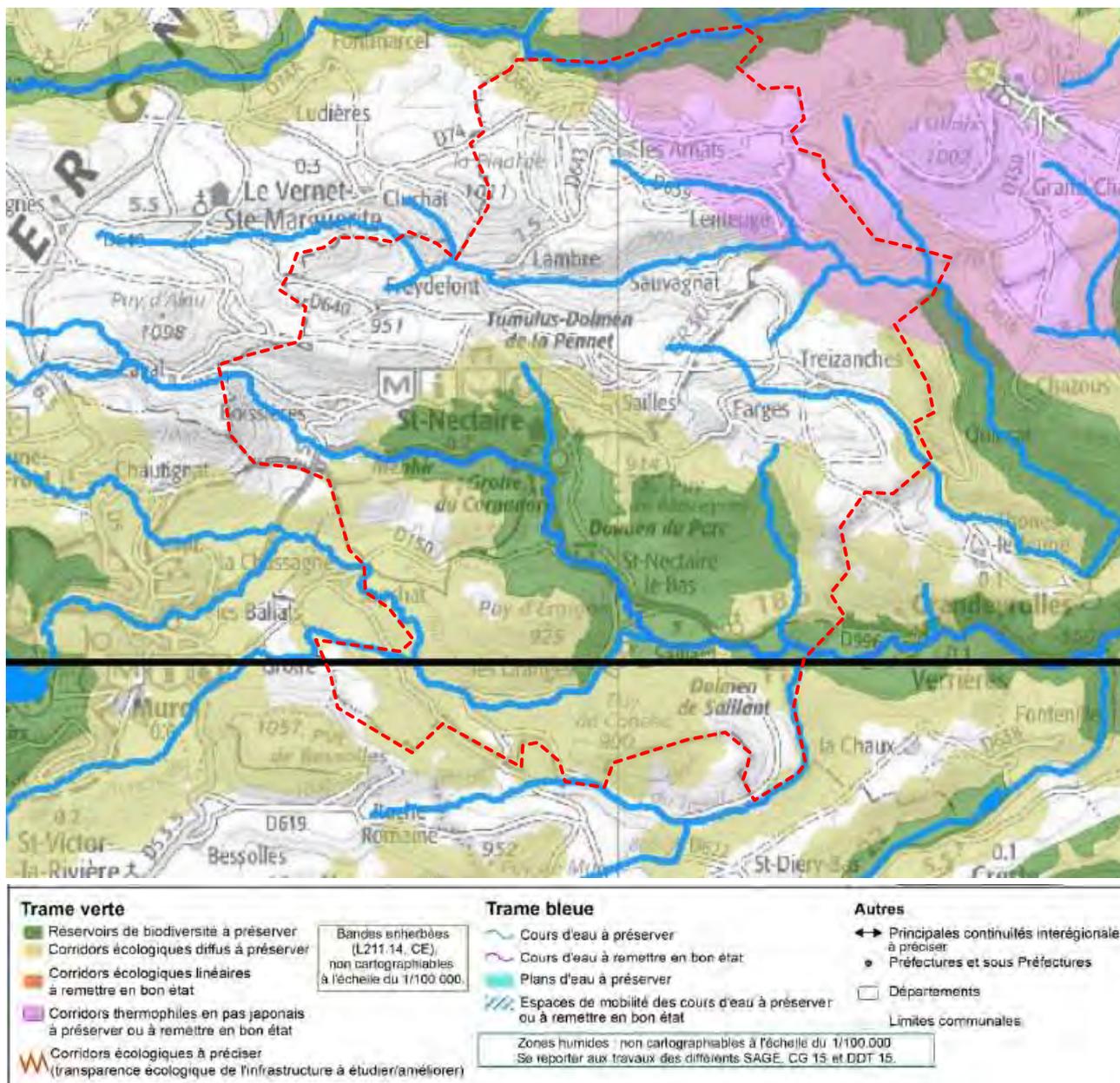


# LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

## Le SRCE

L'objectif principal du SRCE est l'identification des trames verte et bleue d'importance régionale, c'est à dire du réseau écologique qu'il convient de préserver pour garantir à l'échelle régionale les déplacements des espèces animales et végétales. Ces capacités de déplacements sont nécessaires au maintien du bon état de conservation des populations d'espèces.

Zoom sur le territoire :



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.
- **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.**
- 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.
- La frange Nord-Est du territoire est identifiée comme corridor thermophile en pas japonais à préserver ou remettre en état.

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

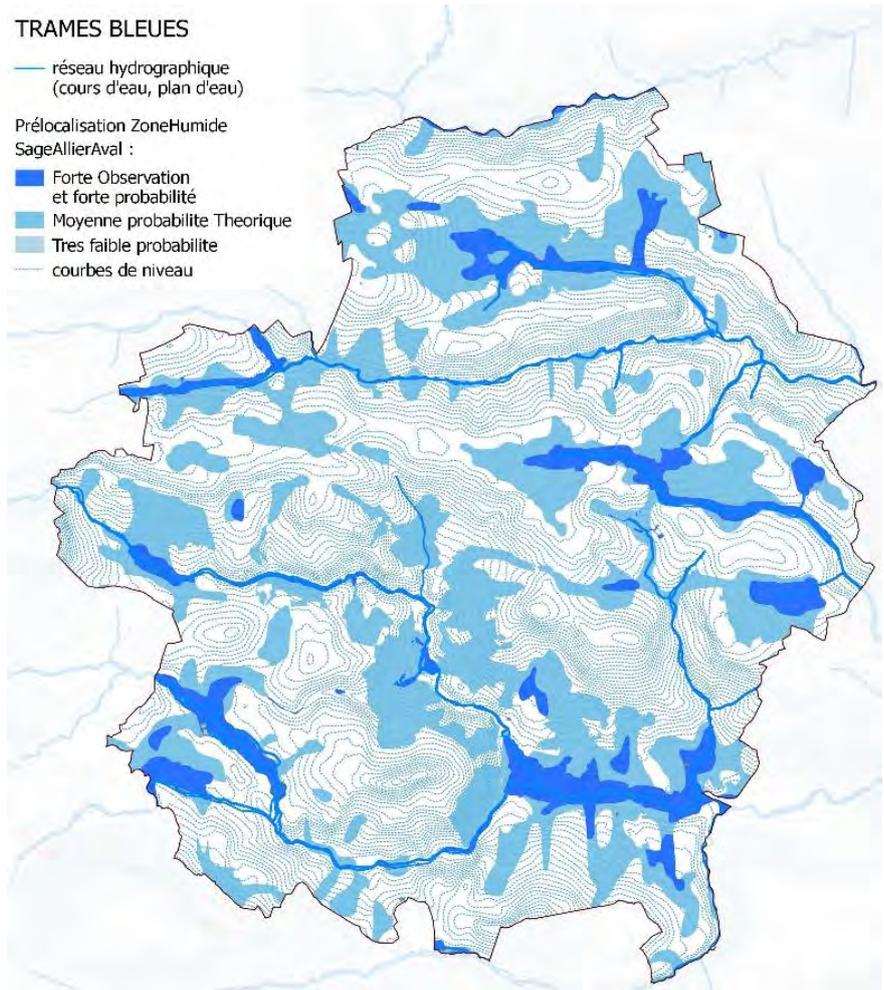
## Les trames bleues

La carte des trames bleues s'appuie 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.

### TRAMES BLEUES

- réseau hydrographique (cours d'eau, plan d'eau)
- Prélocalisation ZoneHumide SageAllierAval :
  - Forte Observation et forte probabilité
  - Moyenne probabilité Theorique
  - Tres faible probabilité
- courbes de niveau



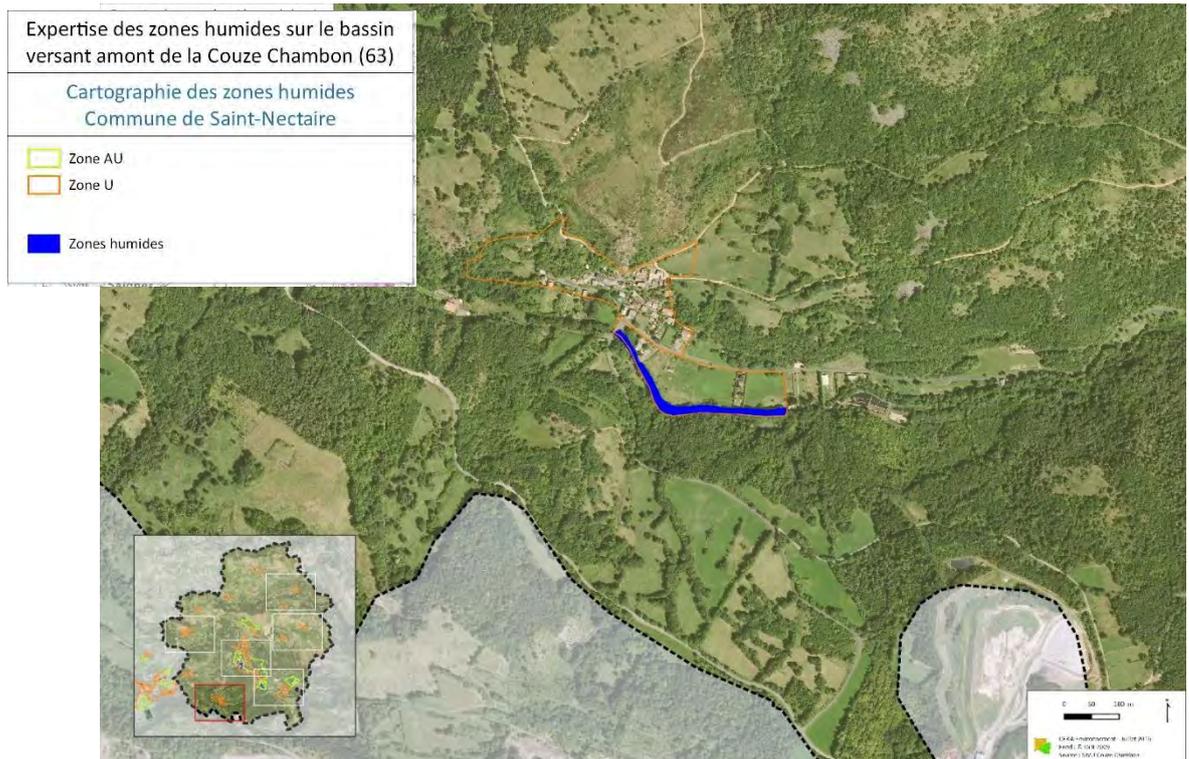
CORRIDORS ECOLOGIQUES

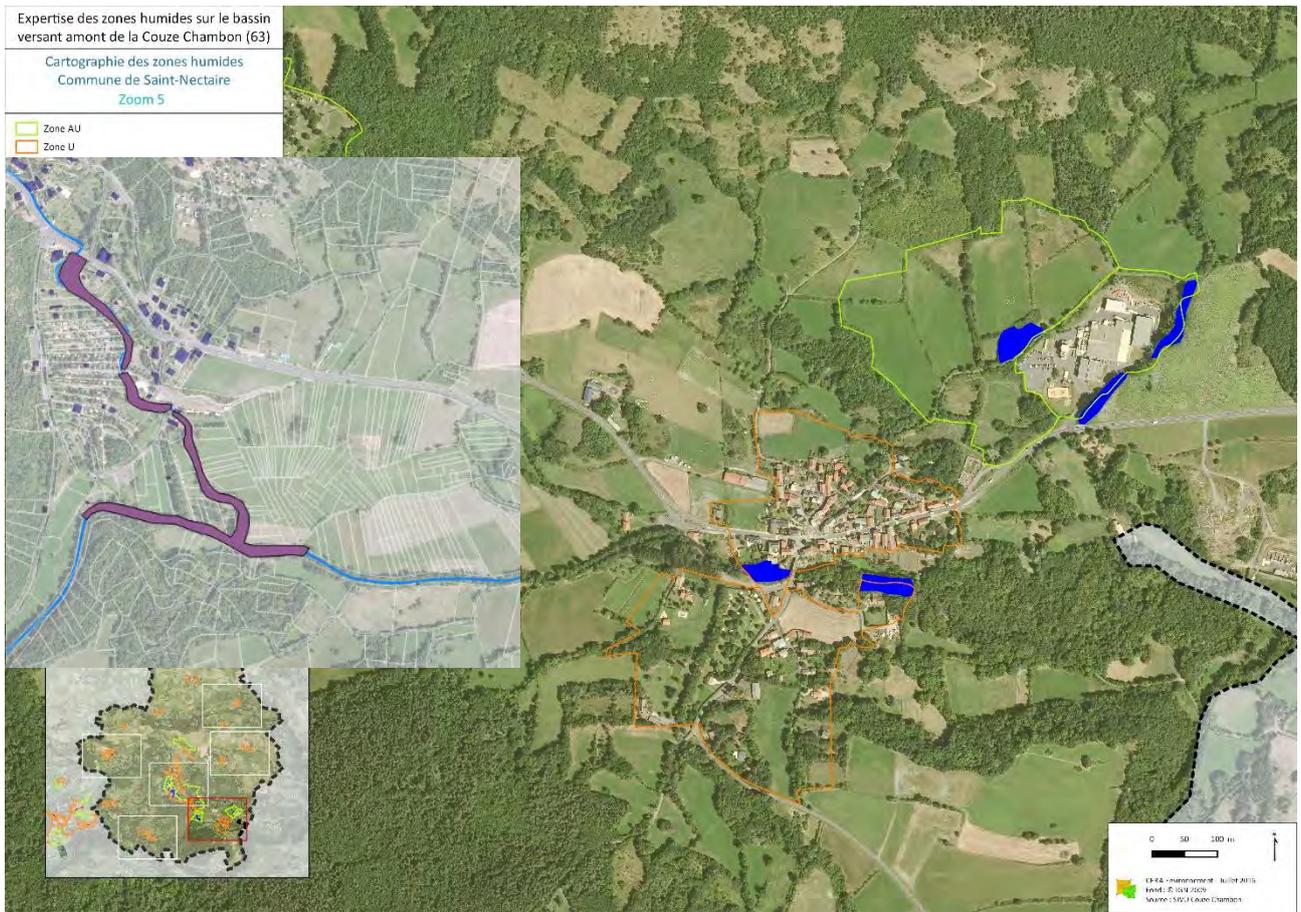


La Couze Chambon

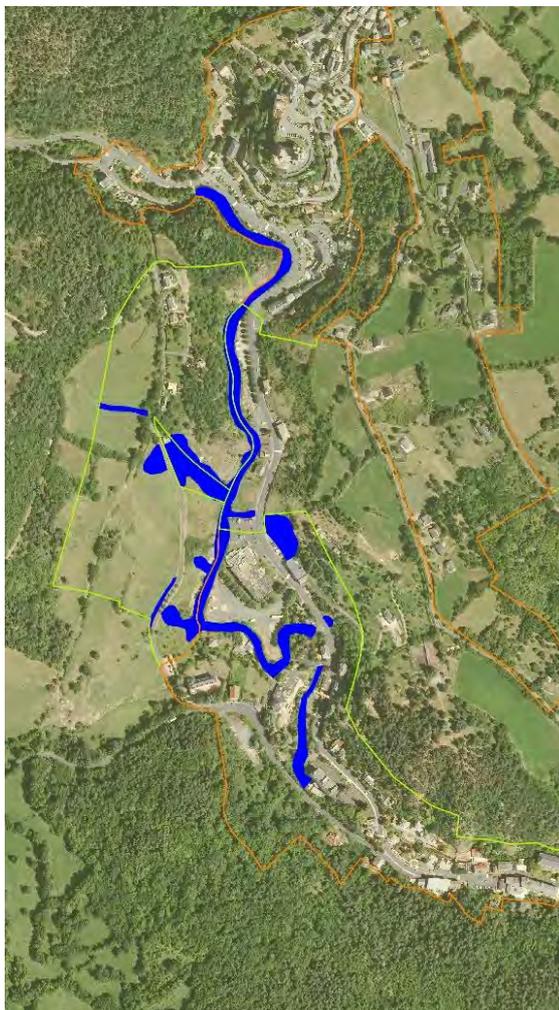
Une étude de pré-localisation des enveloppes potentielles à zones humides a été réalisée dans le cadre du SAGE Allier Aval en 2011.

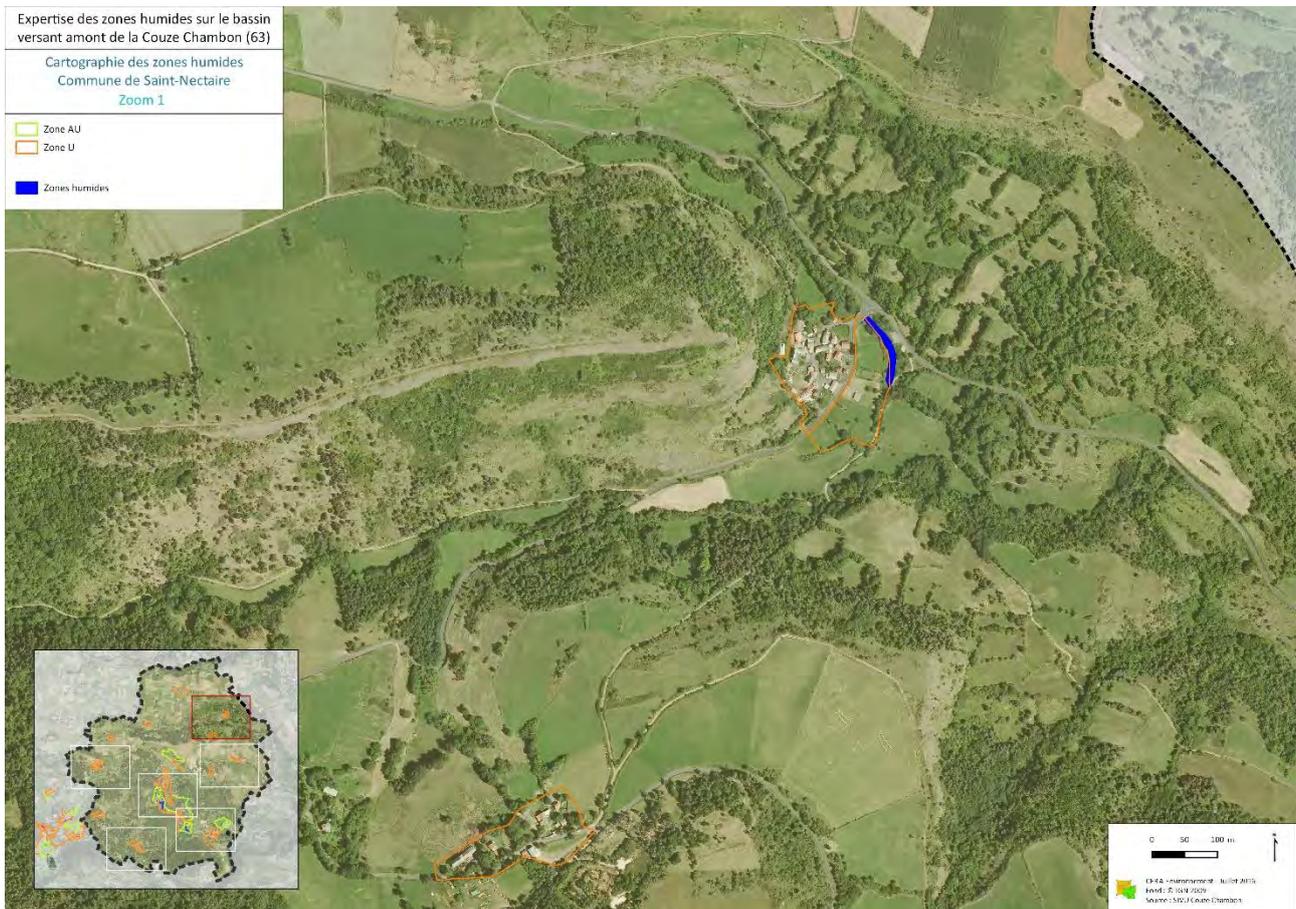
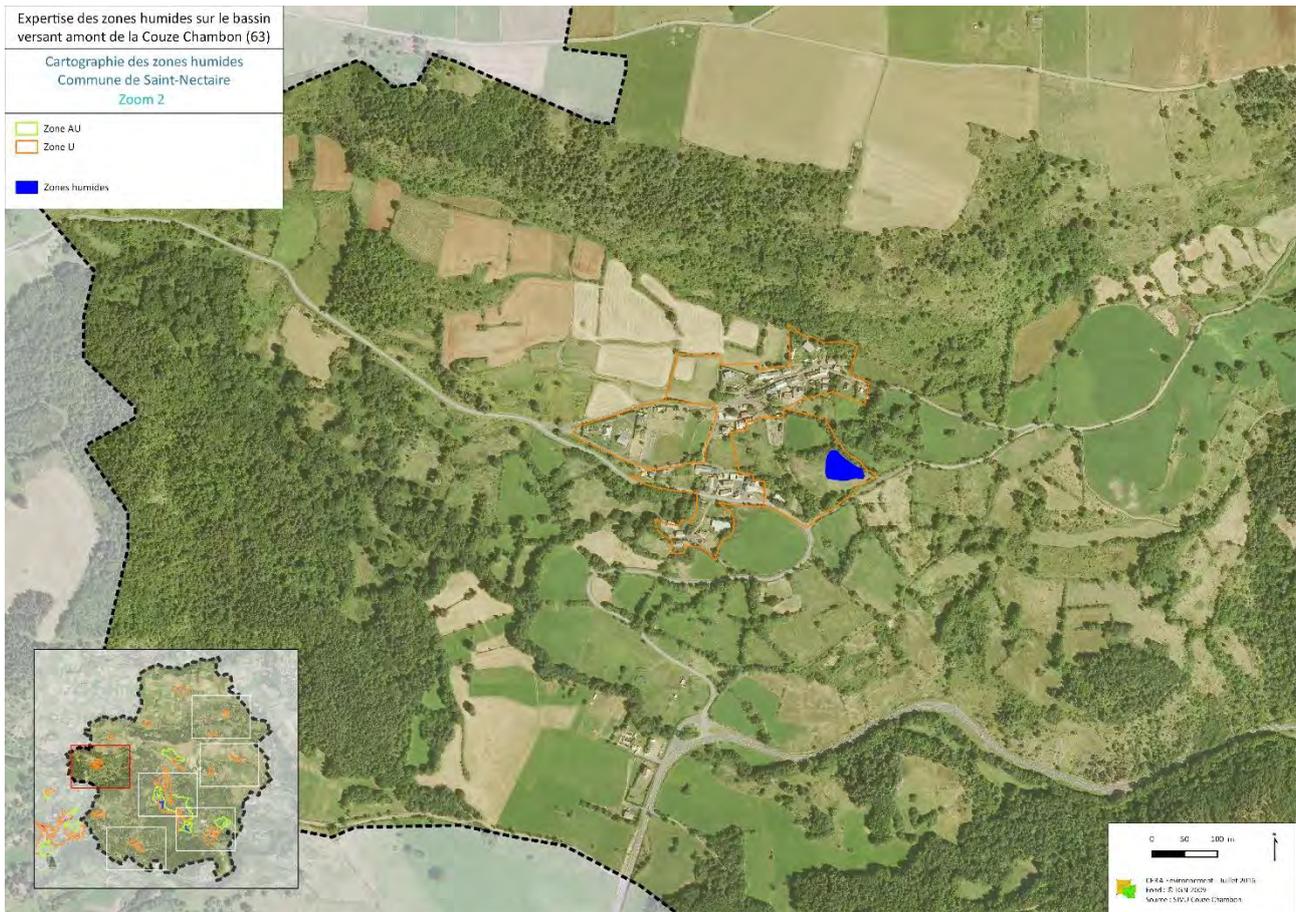
En 2016, le SIVU de la Couze Chambon a réalisé des sondages sur plusieurs secteurs de la commune, pour vérifier la présence avérée ou non de zones humides. **Cette démarche s'inscrit dans les actions définies par le Contrat Territoriale de l'Eau et dans la phase 2 de localisation des zones humides du SAGE.**





CORRIDORS  
ECO-  
LOGIQUES



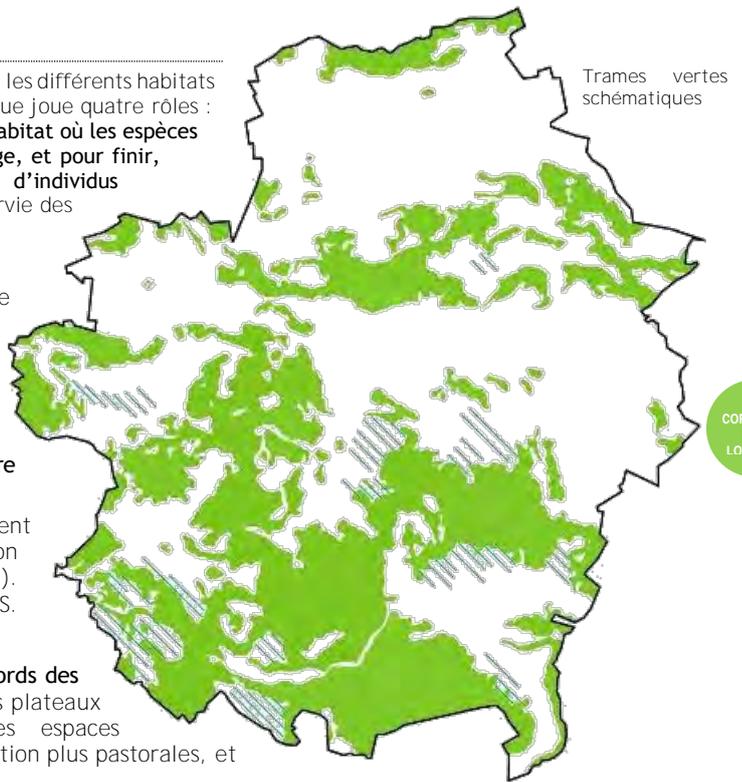


## Les trames vertes

Les corridors permettent la dispersion animale et végétale entre les différents habitats (massifs forestiers, zones humides, etc...). Le corridor biologique joue quatre rôles : celui de couloir de dispersion pour certaines espèces, celui d'habitat où les espèces effectuent l'ensemble de leur cycle biologique, celui de refuge, et pour finir, celui d'habitat-source, lequel constitue un réservoir d'individus colonisateurs. Dans tous les cas, ils sont indispensables à la survie des espèces.

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.



Formation ouverte de pins.

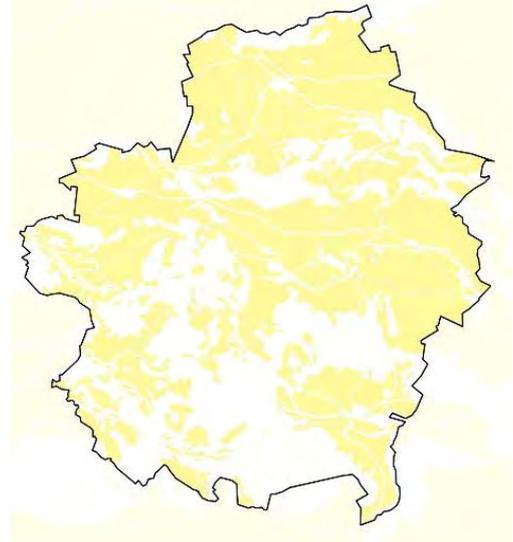


Rebord de plateau : landes, et reconquête forestière.



## Les trames agraires

La trame agraire est définie par photo interprétation et croisement avec les RPG. La combinaison Trame Agraire et Trame Verte met en évidence les larges espaces qui couvrent le territoire, essentiellement les plateaux qui surplombent les vallées.



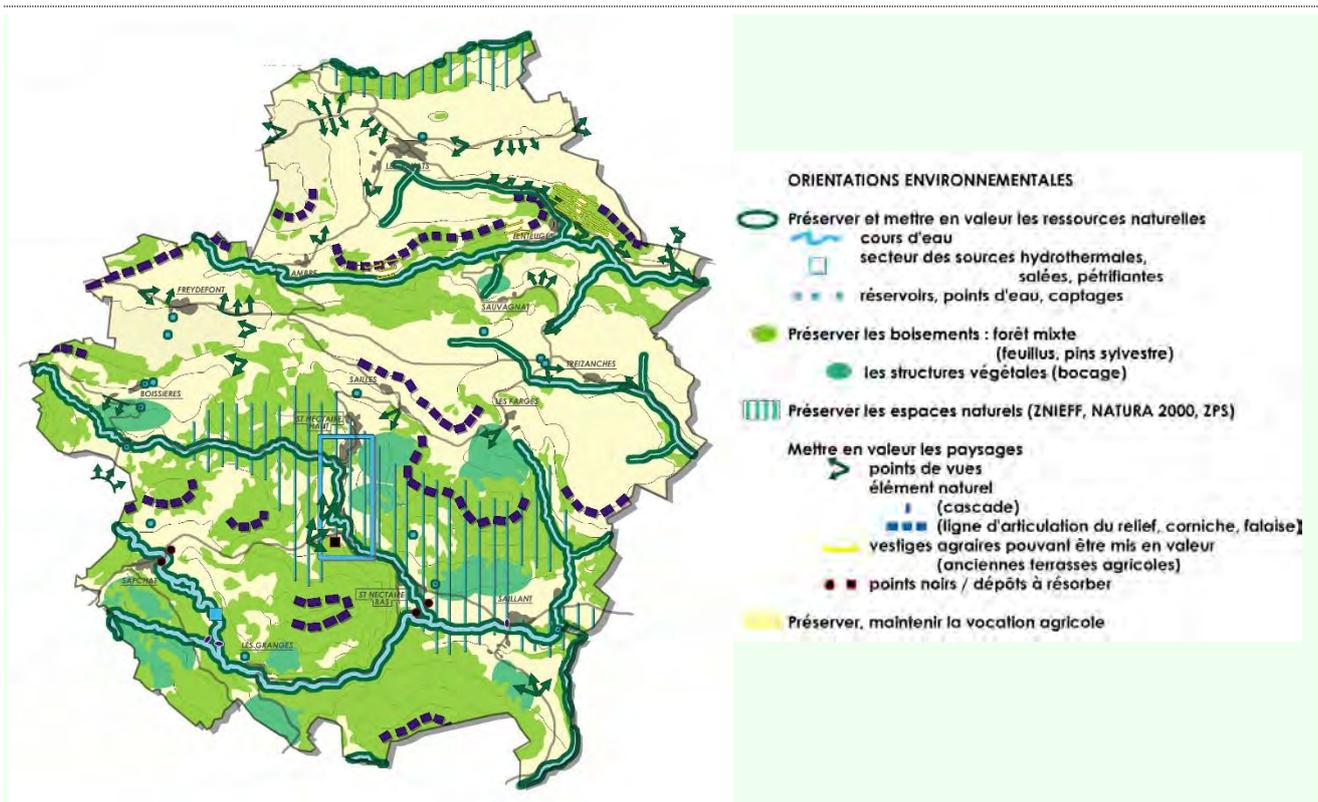
CORRIDORS  
ECO-  
LOGIQUES

## Les contraintes

Le réseau écologique est soumis à des contraintes et obstacles favorisant une fragmentation : L'urbanisation, le développement des voies de communications, les modifications des pratiques agricoles, la banalisation des espaces sont les principaux facteurs responsables de la disparition de certains habitats naturels et de leurs fragmentations.

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

## Perspectives de développement



ENJEUX

Valeur écologique des espaces agraires et forestiers.

ORIENTATIONS

- Préserver les structures végétales existantes.  
- Maîtriser l'urbanisation reste un enjeu important pour les continuités écologiques

# LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

## Introduction

La commune de SAINT NECTAIRE a fait l'objet de déclarations de catastrophes naturelles :

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Tempête	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
Inondations et coulées de boue	09/06/1992	12/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
Inondations et coulées de boue	04/11/1994	06/11/1994	21/11/1994	25/11/1994
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : Prim.net, juin 2014.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs de 2012 rappelle les risques naturels et technologiques présents sur la commune :

N° Insee	Communes	Inondation			Mouvement de terrain					Séisme		Faux de forêts		Avalanches		Tempête		Industrie		TMD		Barrage		Minier	
		La commune est-elle concernée ?	Types d'aléas	Nom du ou des principaux cours d'eau	PPRI	Nbre d'événements reconnus CAT/NAT	La commune est-elle concernée ?	Types d'aléas	Nbre de cavités souterraines	PPRnt	Nbre d'événements reconnus CAT/NAT	Niveau de sismicité	La commune est-elle concernée ?	Type de SEVESO	PPRI	La commune est-elle concernée ?	Modès	La commune est-elle concernée ?	La commune est-elle concernée ?	PPRnt					
63380	St-Nectaire	oui	T	Couze Chambon	PPRI Couze Chambon approuvé	3	oui	EB	9	-	1	3	oui	non	oui	non	-	-	non	-	non	non	non	non	



## Le risque SISMIQUE

La banque de données SISFrance recense un évènement en 1833 à Blesle ressenti sur la commune de SAINT NECTAIRE.

La commune se situe dans une zone d'aléa modérée. En zone de sismicité 3 (modérée), toutes les constructions nouvelles ou portant des modifications à des constructions existantes sont concernées.

## Le risque INONDATION

### La Couze Chambon

La Couze Chambon est un cours d'eau avec des crues à caractère torrentiel. Les crues sont très contrastées tant par les hauteurs atteintes que par la vitesse de propagation. La montée des eaux dans les gorges est très rapide.

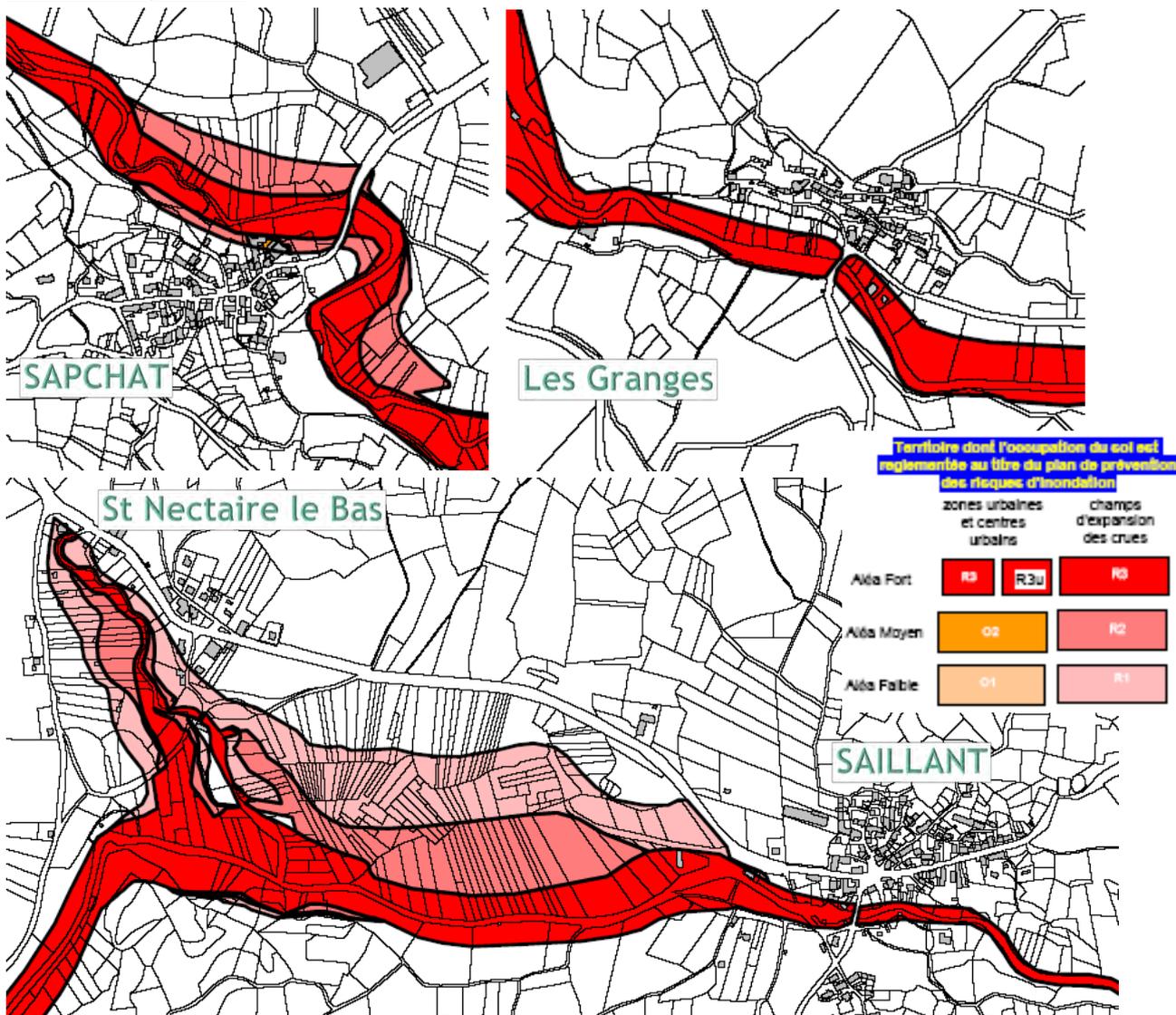
Un Plan de Prévention et des Risques d'Inondation a été prescrit le 27.12.1999. Il est approuvé par arrêté préfectoral le 22.12.2008.

Les secteurs concernés :

- le bourg de Sapchat : quelques bâtiments peuvent être touchés partiellement en rive droite de la Couze-Chambon.
- Les Granges : seules de rares constructions éparses sont concernées.
- A la confluence du Frédet et de la Couze-Chambon, 2 campings et quelques bâtiments sont également dans l'emprise de la zone inondable.
- l'école du hameau de Saillant peut être concernée par les inondations.



Extrait du zonage du PPR



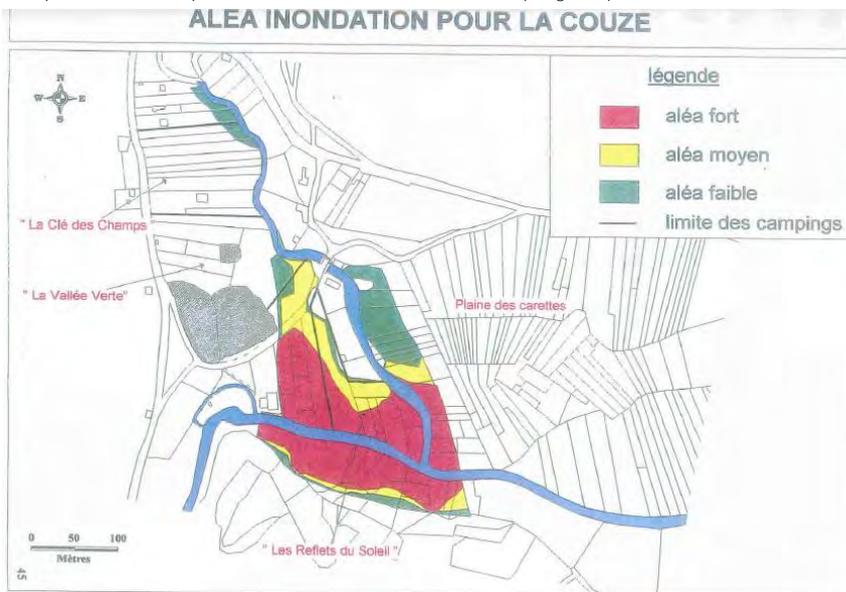
### Les autres cours d'eau de la commune

Les autres cours d'eau de la commune peuvent également être naturellement soumis à des crues, malgré l'absence d'études concernant ce risque.

A la demande de la DDT du PDD et pour le compte de la direction départementale de la jeunesse et des sports, le laboratoire régional de l'équipement a réalisé en 2000 une expertise du risque inondation au droit de 3 campings implantés sur la commune de Saint Nectaire (La Clef des Champs, la Vallée Verte et les Reflets du Soleil), à la confluence de 2 cours d'eau : le Fredet et la Couze.

Le Fredet est un affluent de la rive gauche de la Couze Chambon. Sa superficie est de 18.6 km<sup>2</sup>. Il prend sa source sur la façade Est des Monts Dore, au niveau du Puy Morand. Son plus long talweg orienté Est-Ouest correspond au ruisseau lui-même et a une longueur de 13.83 km pour une pente moyenne de 5%.

Les archives départementales révèlent que le Fredet a subi de nombreux travaux (ponts, barrages, ...) et des modifications du tracé de son lit qui ne coule plus aujourd'hui, que très partiellement dans son lit d'origine.

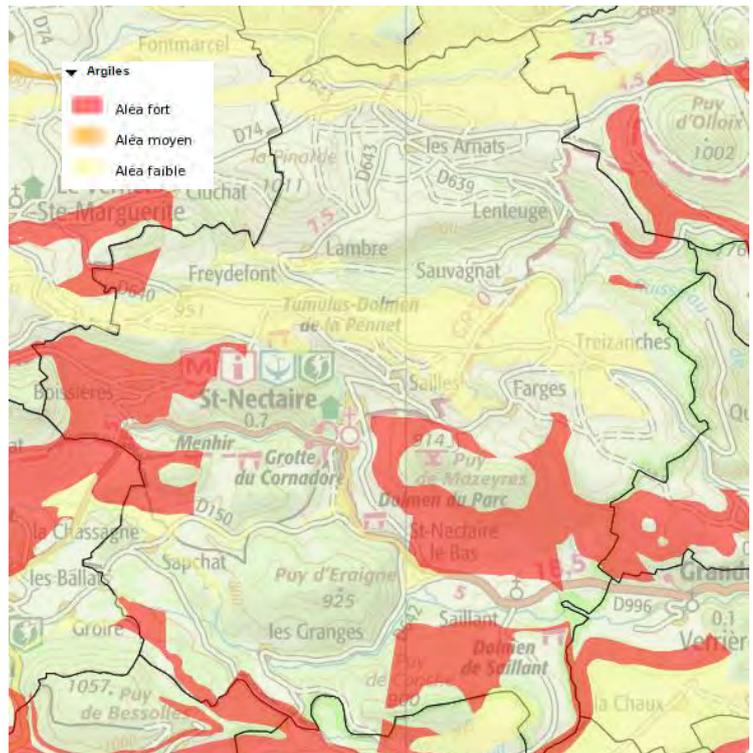


## Le risque ARGILES

La commune de SAINT NECTAIRE est concernée sur une partie de son territoire, par le risque Argiles. Les aléas sont faibles à forts.

Les secteurs bâtis concernés :

- En aléa faible : Treizanches (zones UD et NB du POS actuel), Saillies (une partie des extensions récentes en NAh), une partie de Freydefont (UD), la zone thermique de Saint Nectaire (UC), Saint Nectaire le Bas.
- En aléa fort : Boissières (UD, NB), partie sud de la zone NB de Saillant, zone d'urbanisation future NA de la Laiterie, les pentes du Vignet (UG, NAL).

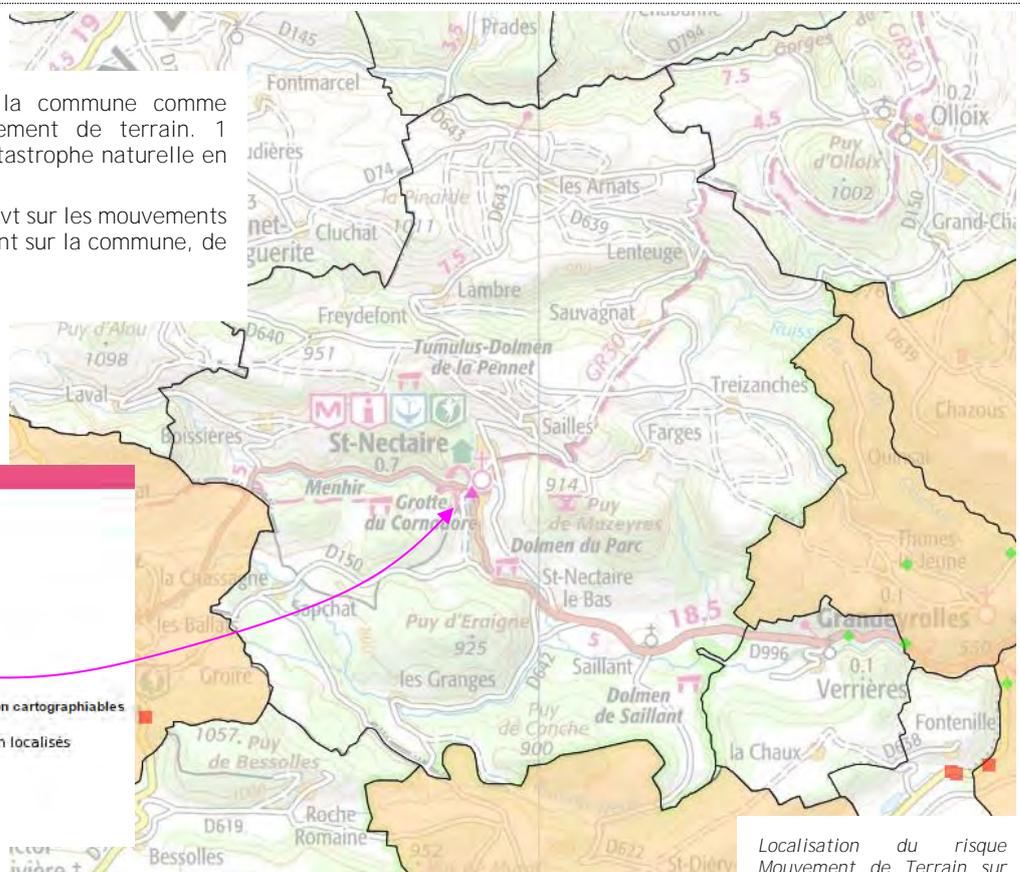
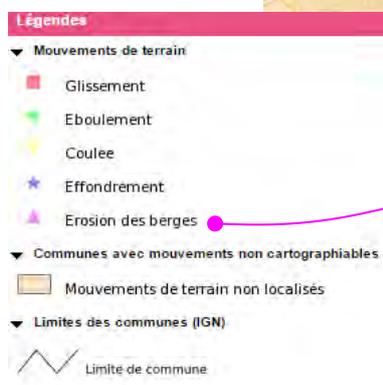


Localisation du risque Argiles sur SAINT NECTAIRE - source : BD Argiles.

## Le risque Glissement / Mouvement de Terrain

Le DDRM 2012 identifie la commune comme soumise au risque Mouvement de terrain. 1 évènement est reconnu catastrophe naturelle en 1999.

La Banque de Données BDmvt sur les mouvements de terrain recense 1 incident sur la commune, de type érosion des berges.



Localisation du risque Mouvement de Terrain sur SAINT NECTAIRE - source : <http://www.georisques.gouv.fr/dossiers/mouvements-de-terrain>



## Les autres risques

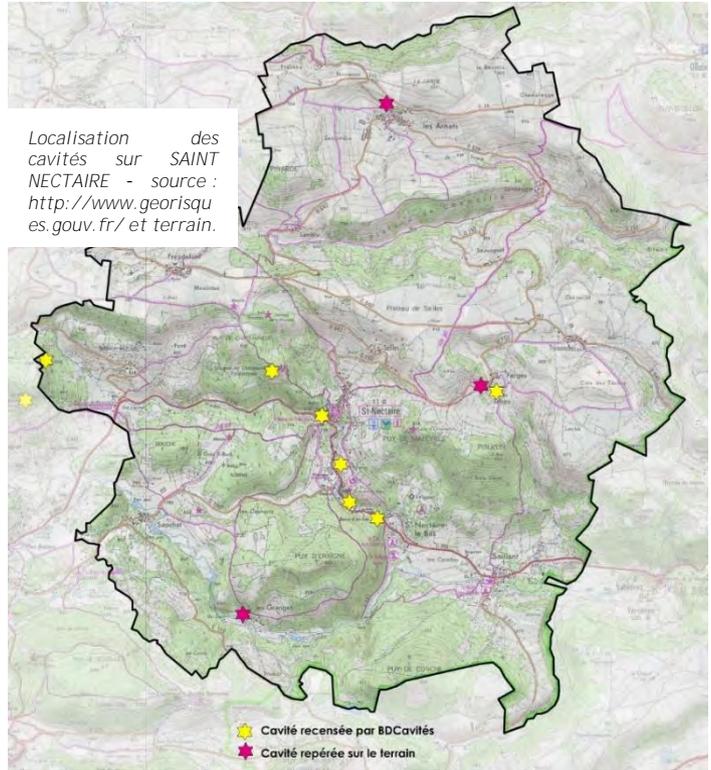
La commune de Saint NECTAIRE est soumise :

- Plusieurs cavités sont recensées.
- au risque feu de forêt avec un aléa moyen.
- au risque tempête.
- Le radon : aléa moyen à élevé.
- Les champs électromagnétiques et les ondes. La commune de Saint NECTAIRE est concernée par la présence de plusieurs supports réunis sur un site, le Puy de Mazières. Les supports sont d'ordre téléphonique, télévisuel, radiophonique. Les autres supports les plus proches se situent sur les communes voisines de Grandeyrolles et Saint Victor la Rivière.

Elle n'est pas concernée par les risques avalanches, industriels, transports des matières dangereuses, et miniers.



Les Arnats. 2 cavités le long de la RD643

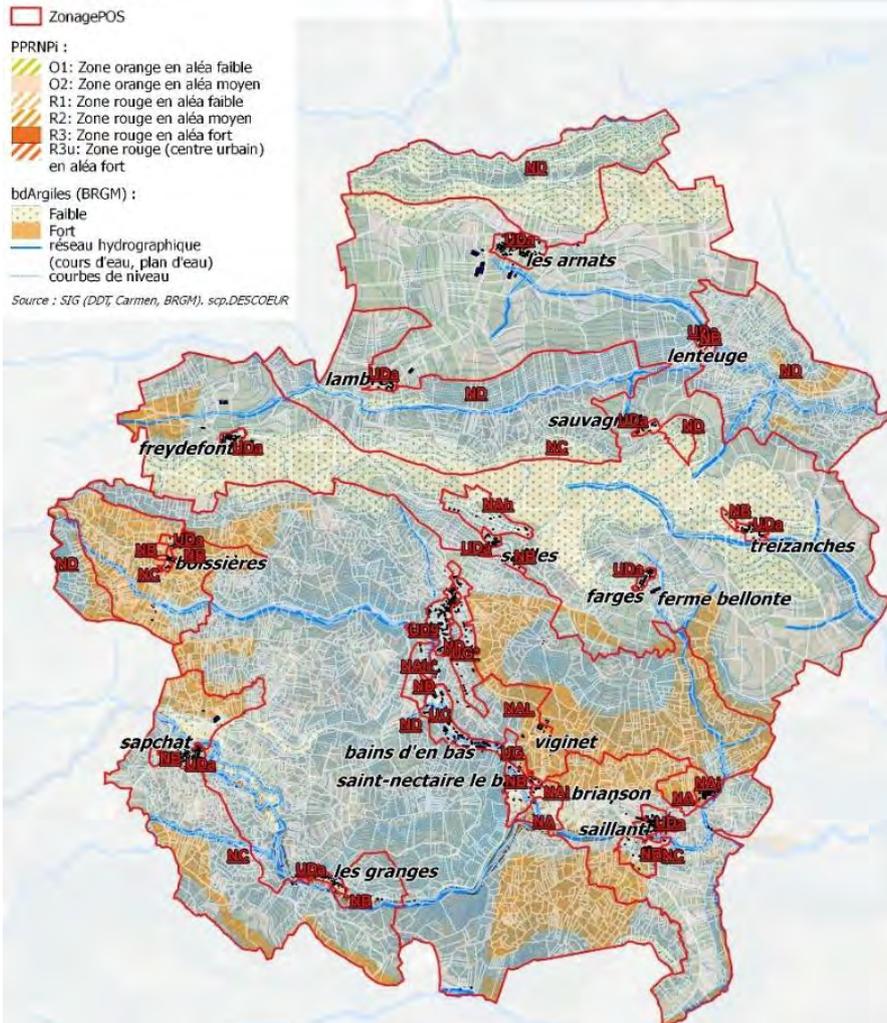


**ENJEUX** Protection des personnes et des biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances sonores.

**ORIENTATIONS** La protection contre les risques impose des contraintes sur le tissu urbain existant, tant sans sa requalification que dans sa densification.

### Risque et POS actuel

- Zonage POS
  - PPRNPI :
    - O1: Zone orange en aléa faible
    - O2: Zone orange en aléa moyen
    - R1: Zone rouge en aléa faible
    - R2: Zone rouge en aléa moyen
    - R3: Zone rouge en aléa fort
    - R3u: Zone rouge (centre urbain) en aléa fort
  - bdArgiles (BRGM) :
    - Faible
    - Fort
  - réseau hydrographique (cours d'eau, plan d'eau)
  - courbes de niveau
- Source : SIG (DDT, Carmen, BRGM), scp.DESCOEUR



# LES PAYSAGES

Les paysages sont le fruit de la relation qu'entretiennent les hommes avec leur milieu. Leurs formes changent au cours des siècles, répondant aux transformations des sociétés qui l'habitent. De l'articulation des grandes données naturelles et d'une multitude d'histoires individuelles, résulte un foisonnement de formes, d'implantations et de structures paysagères. C'est pourquoi chaque habitant et chaque acteur, à son échelle, en porte une part de responsabilité.

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)

Ces éléments génèrent une grande variété des terroirs, des potentialités agronomiques, et types de mise en valeur et donc des paysages.



PAYSAGES



## Le domaine des plateaux

Cette unité paysagère forme un secteur étendu correspondant à la partie nord du territoire communal : Chabareau, Champille, Sailles. Le plateau est issu des roches cristallines du socle, malmenées par des mouvements volcaniques. Ce contexte géologique conjugué à l'effet de l'érosion a raboté le socle, et donné naissance à des courbes souples et douces.

**Le plateau n'est pas complètement plan, mais se constitue plutôt de larges ondulations.** Ces formes "molles" ont été bousculées par un réseau hydrographique qui draine tout le territoire : l'eau est partout présente mais sans être abondante. Le plateau est ainsi fragmenté par de nombreux talwegs.

Occupation du sol : Ces espaces dominants sont ouverts, à vocation agro-pastorale. Les prairies dominent largement et déterminent **l'ambiance générale. Elles se présentent sous forme de larges dégagements, où la végétation arborée est très limitée, ce qui permet à l'oeil d'apprécier le développement des reliefs.** Ex : plateau de Moulintas.

Sans obstacle, l'oeil peut voler sur les étendues immenses de territoire et ne rencontre que les massifs montagneux l'encadrant. Plus que le lieu touristique reconnu ou qu'un simple décor pour la commune, le massif des Monts Dore constitue l'ancrage, les fondations du territoire communal, tout en lui assurant un fond de plan théâtral.



Plateau de Champille

Les pentes affichent différents visages :

- **L'érosion met en évidence certaines formations géologiques.** Ex : Le front rocheux de Chabareau : une des particularité physique du territoire.



- **Les rebords de plateaux font souvent affleurer le socle.** Ces milieux plutôt secs favorisent le développement de pelouses et de formations arbustives (genêts). Ces versants étaient traditionnellement pâturés par des **caprins ou des ovins. L'abandon progressif de cette agriculture entraîne des départs de friches et accrues forestières.**

- **Les pentes accessibles sont occupées par des prairies.** La Pinarde : cette butte molle au sommet aplani offre un paysage agricole : prairies arborées sur les pentes douces, boisement sur les flancs sud et ouest.

- **Les pentes fortes bien exposées pouvaient être travaillées.** On note quelques vestiges de terrasses agricoles sur le flanc sud du plateau de Chabareau. L'abandon de ce mode de culture entraîna la friche, qui gagne les terrasses et camoufle progressivement ce type de paysage.



Les flancs sud du plateau de Champille, le long du ruisseau de la Lambre, présentent une mosaïque de milieux



Depuis la RD640, vue sur les flancs de la Maturelle et de la Pinarde



Végétation arbustive des rebords de plateaux

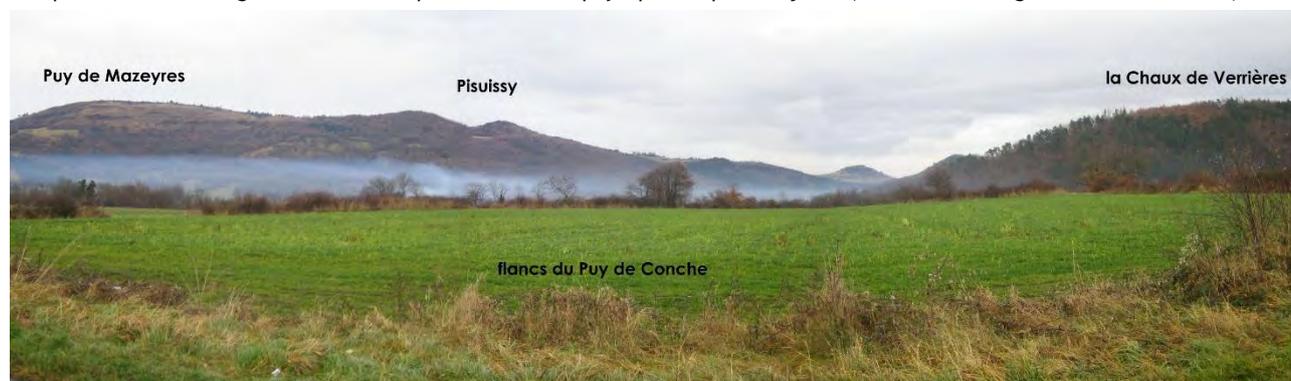
## LES PUY

Cette unité paysagère se concentre sur la moitié sud du territoire. Plusieurs puy ponctuent le secteur, entre lesquels circule la Couze Chambon. La présence de la forêt est ce qui caractérise l'image d'ensemble des puy au sud du territoire. Elle induit dans la perception de ses paysages le sentiment d'une "nature" très prégnante. Les villages semblent isolés les uns des autres.

Les pentes des puy et leur sommet sont occupés par la forêt.

**Les peuplements diffèrent en fonction de l'exposition et du mode d'exploitation. Les pentes offrent des ambiances variées, traduisant des milieux naturels différents.** Ainsi peuvent être observés sur les versants : des chênaies, et des chênaies hêtraies sèches, des forêts de ravin, des pelouses ouvertes, des landes sèches, des formations arbustives (buis, genêt).

**L'implantation des villages est contrainte par les éléments physiques ou peut en jouer (belvédère de l'église de Saint Nectaire).**



## LES VALLEES

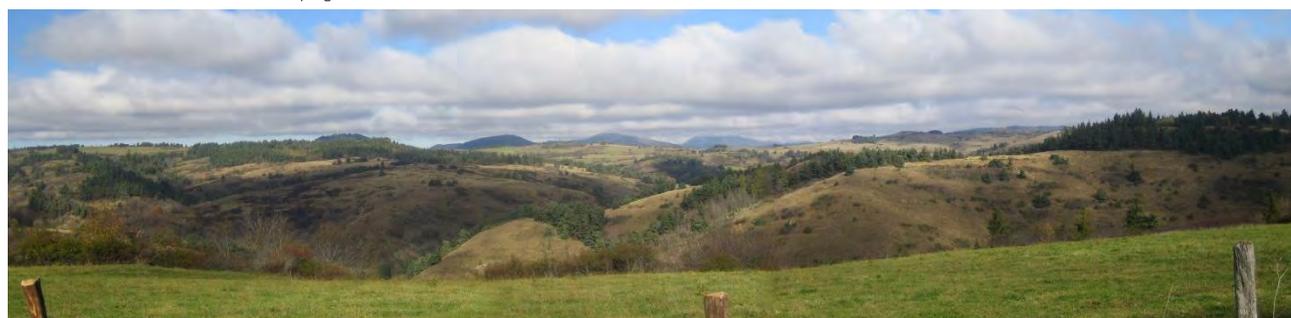
Cette dernière grande unité paysagère fait référence au Pays des Couzes. Le terme de Couze désigne les ruisseaux descendant des versants est des Monts Dore. Le relief est constitué par des lambeaux de coulées volcaniques entre lesquelles **s'insinuent ces couzes**. Plusieurs vallées découpent le territoire.

Ces interfluves présentent différents aspects :

- Des secteurs où le fond de vallée est plus ou moins étroit et encaissé en gorges, et les pentes abruptes sont couvertes de forêts (Ex : Couze Chambon, Gorges de la Monne) s'opposent à des secteurs plus larges et ouverts à vocation agricole. Ces **vallons présentent un caractère de bocage ponctué de formations arborées qui accompagnent les cours d'eau, les chemins et les groupements bâtis.** Ex : Sozède vers les Arnats, La Couze à Saillant
- De fortes pentes occupées par la forêt (Mazeyre, Pisuissy, Bouche, Somme, Eragne, Conche) s'opposent à des flancs plus adoucis agrémentés de milieux spécifiques (Champille, Chabareau).

Cette variété de paysages détermine des ambiances différentes :

- Des secteurs à caractère plus « sauvage » : le couloir présente un fond de vallée assez étroit, sinueux ; et des flancs à forte pente recouverts de forêts.
- Des secteurs à caractère jardiné, où l'activité pastorale est dominante (grandes prairies ouvertes, ponctuées de quelques lignes arborées). La vallée s'élargie, les pentes se sont adoucies. Ces formes molles sont soulignées de haies végétales discontinues, accompagnant le cours d'eau. Ex : Le vallon de la Sozède.



Vue depuis le plateau de Mournessat sur le secteur des gorges de la Monne. La rivière très encaissée n'est pas perceptible. Les vues lointaines survolent les sommets qui l'encadrent (la Roche Rouge, la Pouleyre, la Serre de Fontmarcel).



Les cours d'eau sont soulignés par un cordon végétal dense qui en suivant les méandres, découpe l'espace en sous-unités occupées par des champs ouverts, des pacages et quelques vergers résiduels. Les bords de rivières, humides peu propices à la grande culture, sont laissés en prés étroits ou en vergers.

ENJEUX

- 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

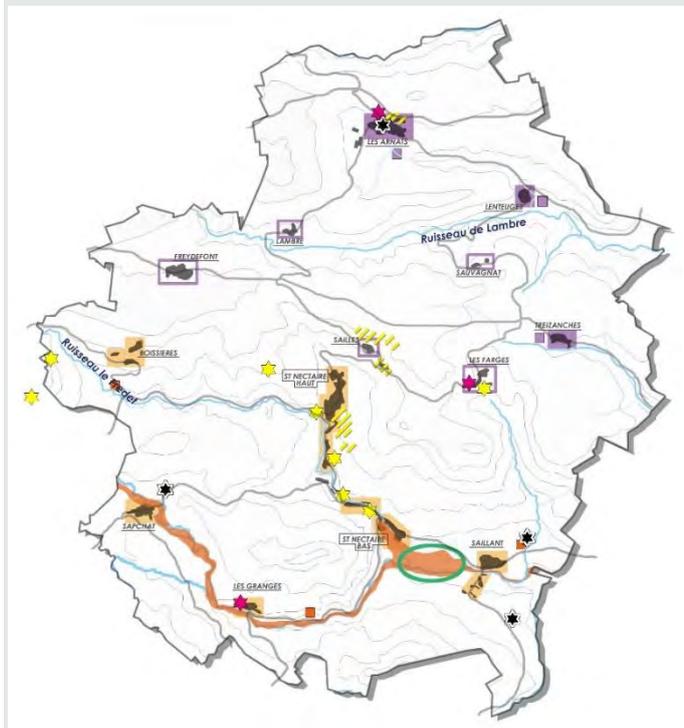
ORIENTATIONS

- Préserver les silhouettes bâties, limiter le mitage,
- Préserver les vues remarquables
- Protéger les milieux, préserver les boisements **d'intérêt écologique et paysager**
- Maintenir une pratique agricole dynamique
- La hauteur des constructions constitue un élément à prendre en compte pour préserver une cohérence harmonieuse de villages. Rechercher des formes architecturales et des **teintes en harmonie avec l'architecture traditionnelle.**

PAYSAGES

# SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES

## ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR L'EQUILIBRE DEMOGRAPHIQUE ET SOCIAL DE L'HABITAT



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

Prendre en compte les risques naturels

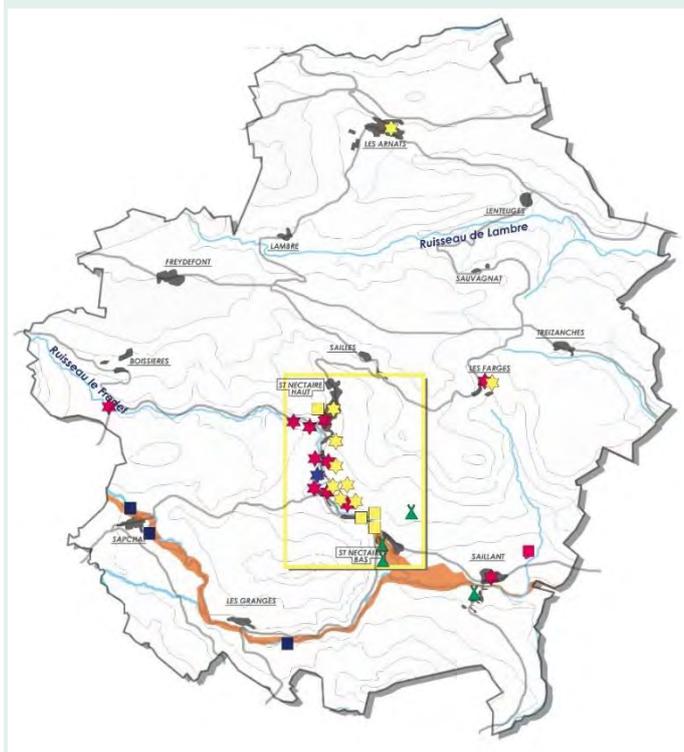
- PPRI
- zone d'expansion des crues à favoriser
- risque d'effondrement de terrain (cavités)
- anciens sites pollués

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



## ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LES VOCATIONS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES



### ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LES VOCATIONS ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES

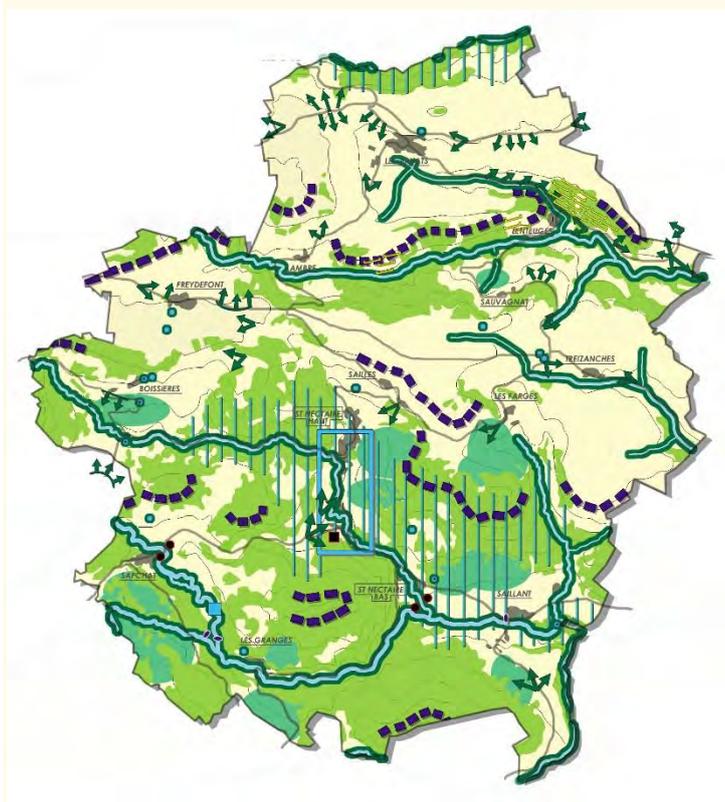
Maintenir, conforter les activités économiques

- industrie
- pisciculture
- pôle d'activités touristiques
- thermalisme

Maintenir, développer les pôles touristiques

- équipements (hotels, campings, restauration)
- Favoriser les cheminements doux

ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES STRATEGIQUES



**ORIENTATIONS ENVIRONNEMENTALES**

- Préservé et mettre en valeur les ressources naturelles
  - cours d'eau
  - secteur des sources hydrothermales, salées, pétifiantes
  - réservoirs, points d'eau, captages
- Préservé les boisements : forêt mixte (feuillus, pins sylvestre)
  - les structures végétales (bocage)
- ▨ Préservé les espaces naturels (ZNIEFF, NATURA 2000, ZPS)

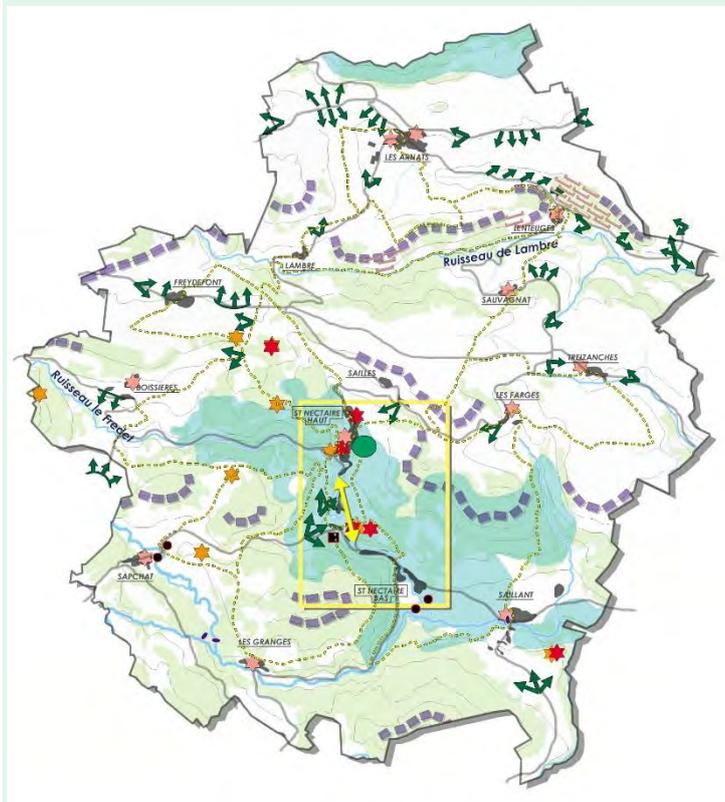
**Mettre en valeur les paysages**

- points de vues élément naturel
  - (cascade)
  - ▨ (ligne d'articulation du relief, corniche, falaise)
- vestiges agraires pouvant être mis en valeur (anciennes terrasses agricoles)
- points noirs / dépôts à résorber

● Préservé, maintenir la vocation agricole



ORIENTATIONS STRATEGIQUES, POUR L'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET LA PRESERVATION DE L'IDENTITE CULTURELLE



**ORIENTATIONS STRATEGIQUES POUR LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA PRESERVATION DE L'IDENTITE CULTURELLE ET TOURISTIQUE**

- Préserver, mettre en valeur les éléments du patrimoine
  - ★ monument historique
  - ★ petit patrimoine rural
  - vestiges agraires (anciennes terrasses agricoles sous friche)
  - ★ menhir, dolmen, grotte
- Préserver, mettre en valeur les éléments du paysage
  - points de vues
  - ▨ ligne du relief, corniche, falaise
- Préserver, mettre en valeur les éléments du patrimoine naturel
  - ▨ espaces naturels
  - ★ site du marais : gérer les pressions et menaces
- Favoriser des aménagements de qualité
  - projet d'amphithéâtre vert à créer
  - développer les cheminements existants
  - favoriser les cheminements doux entre St Nectaire Haut et Bas
  - projet de recalibrage de la traverse du bourg



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
<b>Présentation générale des 2 documents d'urbanisme</b> .....	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
<b>Les zones d'urbanisation future</b> .....	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
<b>Comparaison des documents d'urbanisme</b> .....	90
<b>Estimation des capacités d'accueil du PLU</b> .....	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 traduits 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.

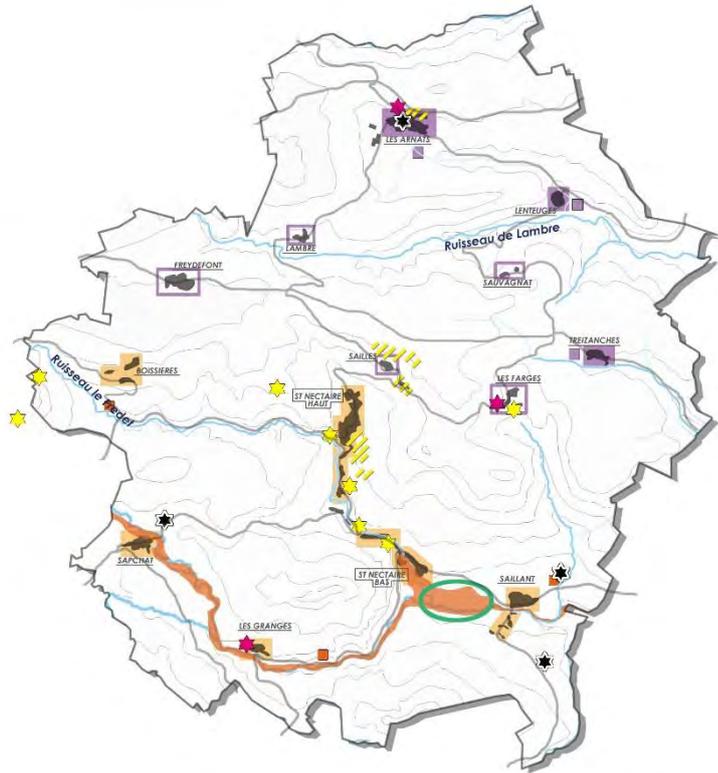
Les ressources naturelles locales sont préservées au PLU qui propose la mise en place de zones N sur les espaces les plus sensibles.

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.

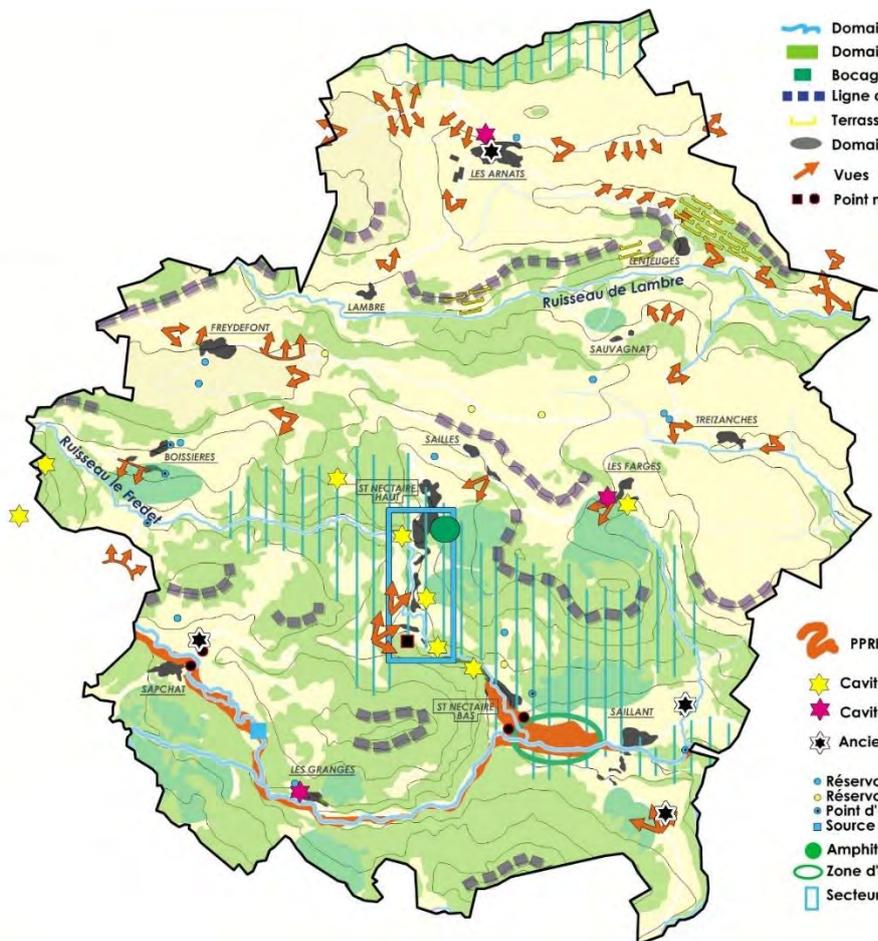
Les cartes suivantes, du Diagnostic et du PADD, mettent en évidence la cohérence de la réflexion aux différentes étapes.

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

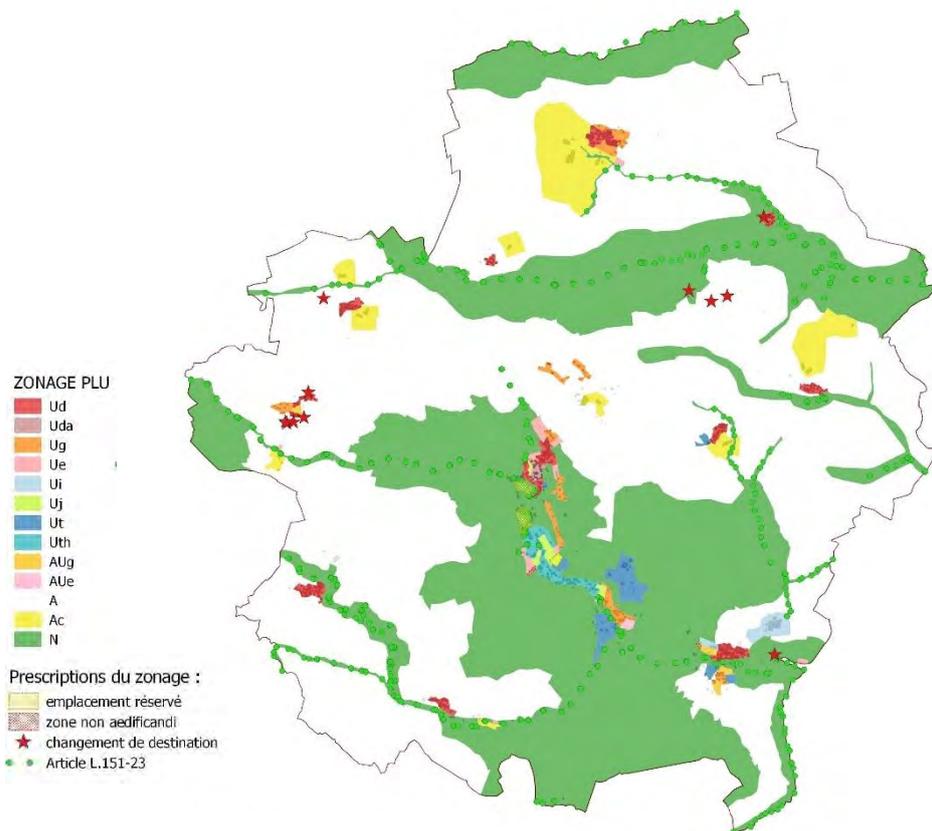


PADD

### 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



# COMPATIBILITE PADD / PLU

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
<b>1er facteur : desserrement des ménages</b>			
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
<b>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</b>			
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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/logement individuel (contre 1560m<sup>2</sup> 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.

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 thermique

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 m<sup>2</sup> par logement individuel est recherchée.

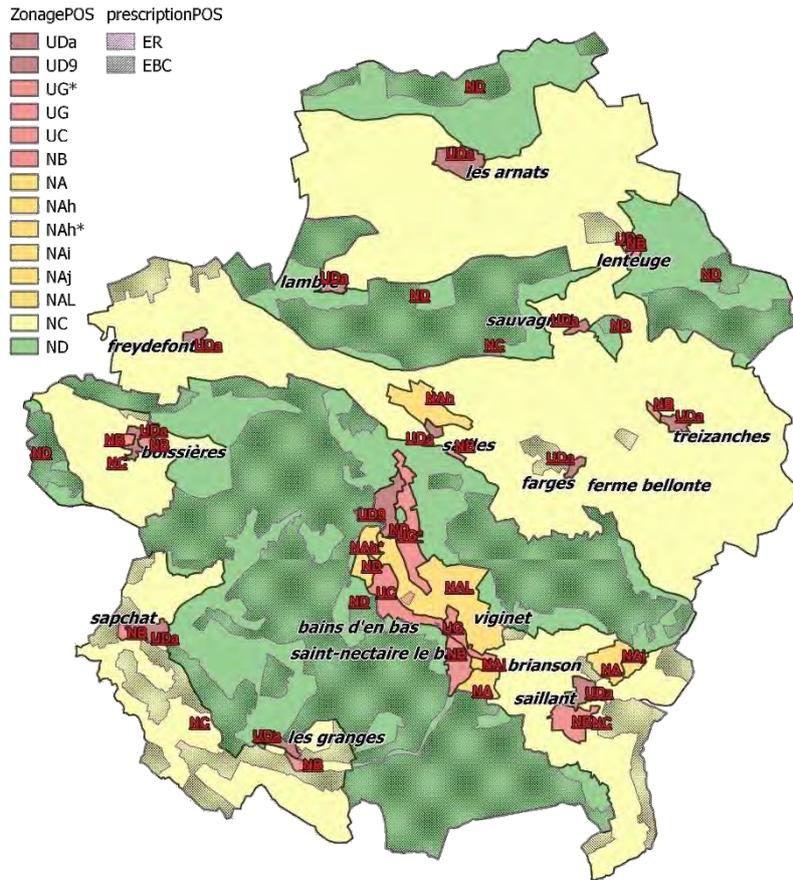
Pour continuer à être attractif, le territoire doit continuer à préserver les intimités de chacun, à ménager des percées visuelles afin **que le maximum d'habitants puisse bénéficier des atouts paysagers qu'ils viennent rechercher**. Le souhait de la Commune est de privilégier sur ces zones des constructions 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

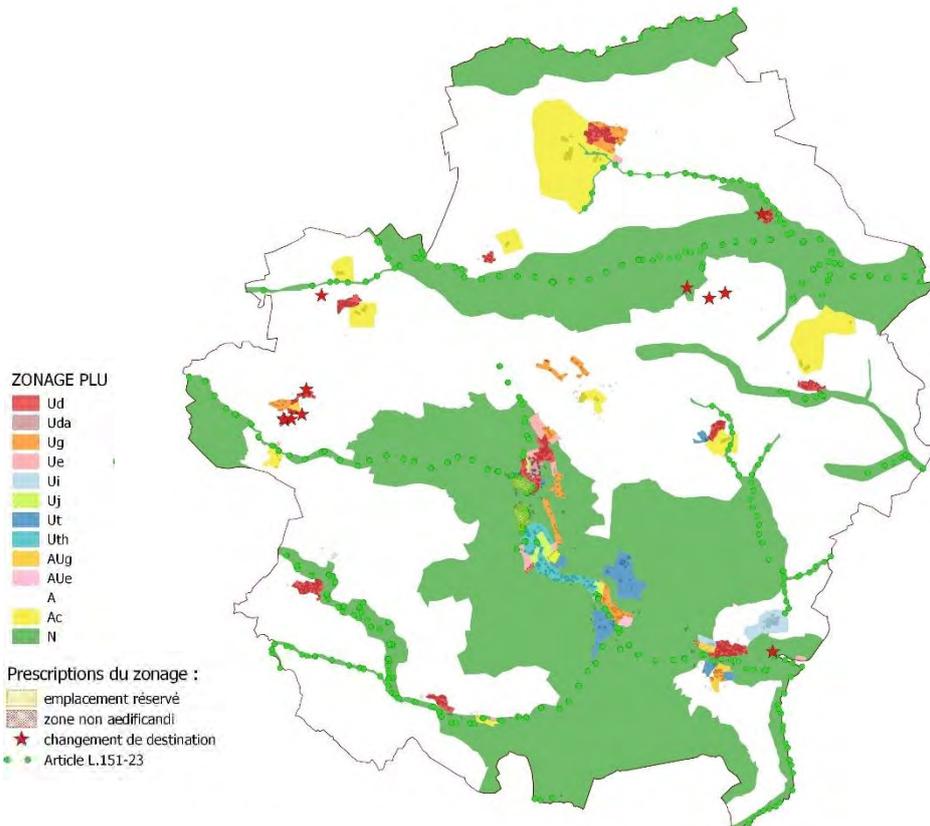
# Présentation générale des 2 documents d'urbanisme

## ZONAGE du PLU actuel



POS  
PLU

## ZONAGE du futur PLU



## Comparaison de la nature des zonages

POS actuel		Futur PLU		
ZONES URBAINES	UD et UDa	Zone de hameau typique ancien ou de vieille ville qui constitue le noyau historique de la cité. Il est souhaitable de lui conserver un caractère animé et pour cela, y faciliter aménagement et transformation des locaux existants.	Ud	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 <b>au sein d'un même tissu urbain de fonctions</b> diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).  <b>L'indice « a »</b> signale que dans le secteur concerné ( <b>secteur de l'église sur St Nectaire le Haut</b> ), toutes nouvelles constructions à quelque usage que ce soit, sont interdites.
	UC	zone déjà partiellement urbanisée, entièrement équipée en eau et assainissement, réservée essentiellement à <b>l'implantation d'un habitat collectif dense</b> et aux activités tertiaires.		
	UG	se situe principalement en périphérie des zones urbanisées, destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée. Il est souhaitable de favoriser <b>l'animation de ces quartiers par l'implantation de commerces et de locaux professionnels</b> à usage artisanal.	Ug	destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement <b>au sein d'un même tissu urbain de fonctions</b> diversifiées : habitat, commerces, équipements, services).
	UH	Zone destinée à la construction <b>d'habitations avec une occupation du sol modérée.</b>		
ZONE D'IRRANISATION		<i>Pas de zone spécifique.</i>	Ue	<b>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.</b>
		<i>Pas de zone spécifique.</i>	Ui	destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial).
			Uj	cible certains espaces paysagers (jardins, parc, <b>parc thermal ...)</b> <b>demeurés vides mais toutefois nécessaires</b> à la compréhension de la structure <b>thermale de Saint Nectaire</b> . <b>L'objectif est la protection et la mise en valeur des éléments naturels et paysagers.</b>
		<i>Pas de zone spécifique.</i>	Ut	zone essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de <b>loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.</b>
		<i>Pas de zone spécifique.</i>	Uth	concerne Saint Nectaire le Bas, et correspond à une zone essentiellement destinée à la vocation thermale 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 ( <b>regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions</b> diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, commerces, etc.).
ZONE D'IRRANISATION	NA	Zone non équipée à l'heure actuelle mais dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.	AUg	zone principalement destinée à des constructions à <b>usage d'habitations, de services et d'artisanat</b> . Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans <b>l'ensemble de la zone</b> . <b>Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation</b> proposées au PLU.

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.

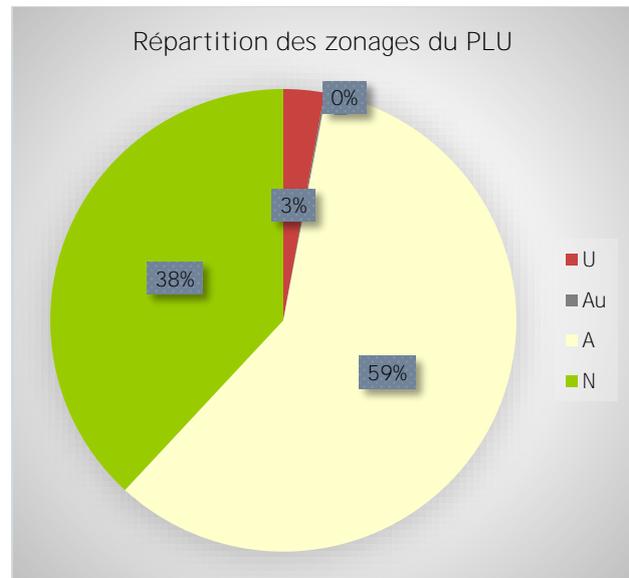
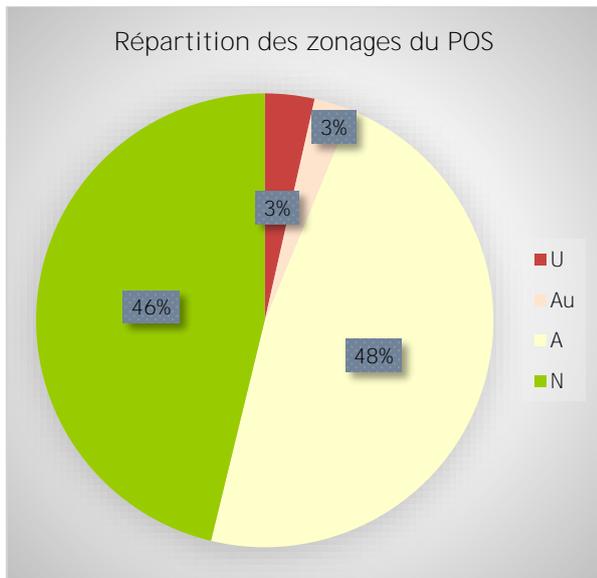
Dans les secteurs inondables identifiés dans les documents graphiques, s'applique également la réglementation liée au PPRNPi de la Couze Chambon annexé au PLU. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui 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.

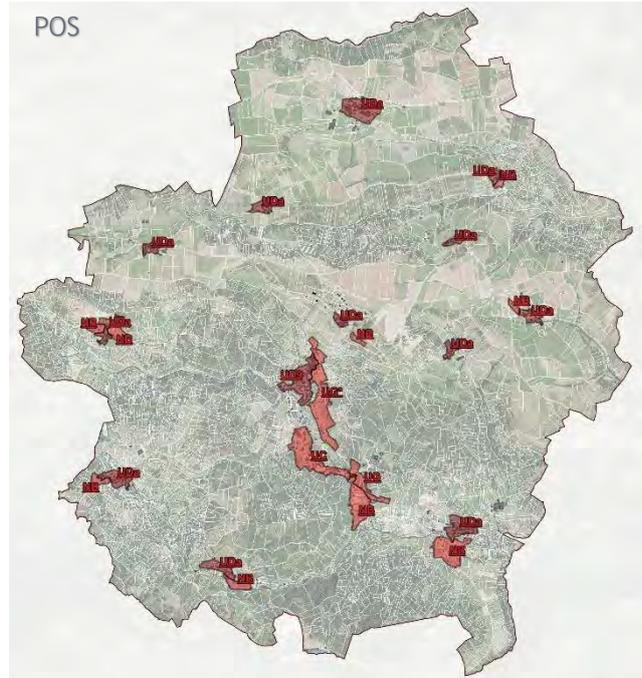
# Explications du ZONAGE et du REGLEMENT

# 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.

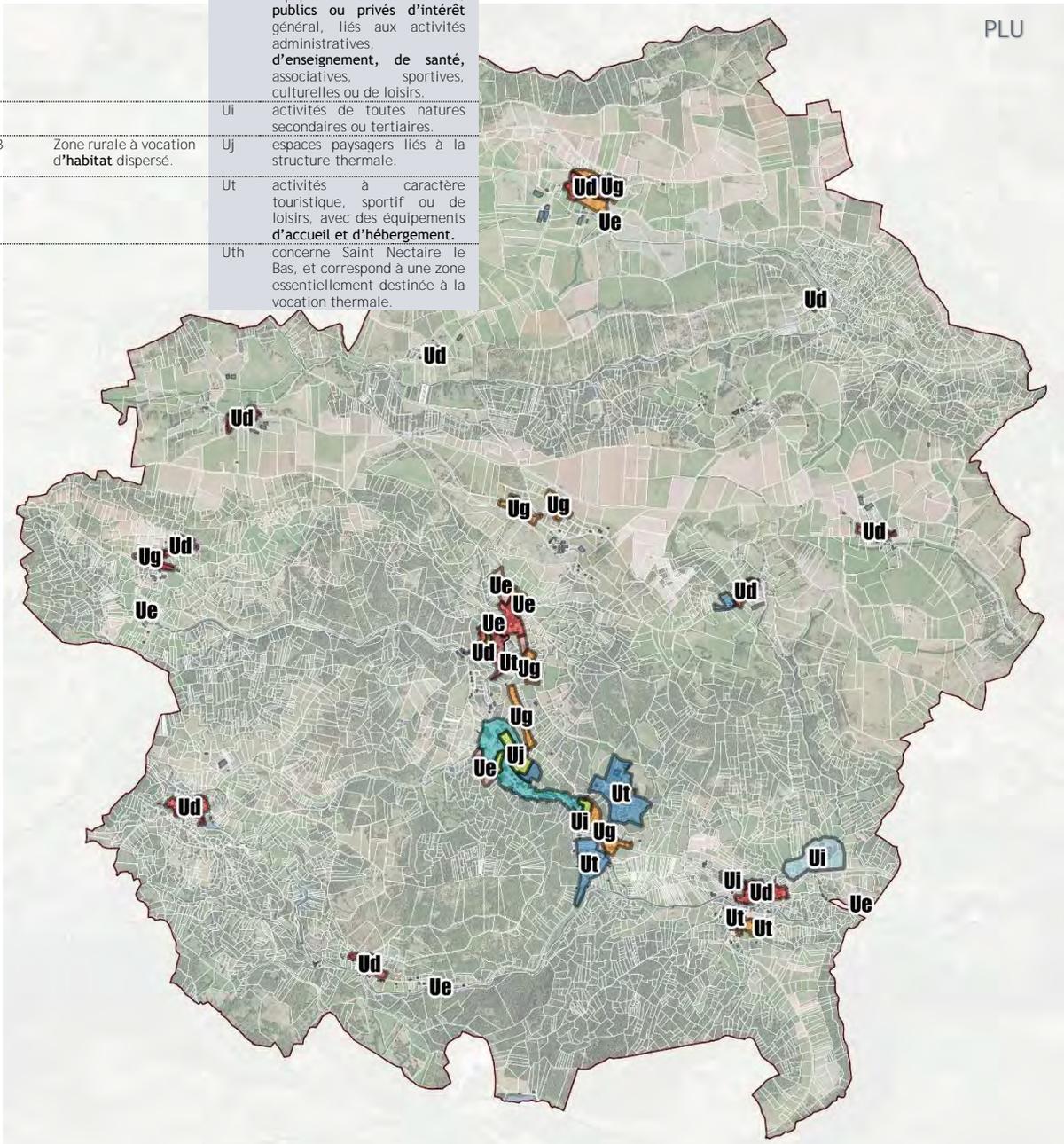
Le PLU propose des zones urbaines définies en fonction de leurs vocations : habitat, activités (économiques, touristiques, thermales), équipements, jardins.

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.	



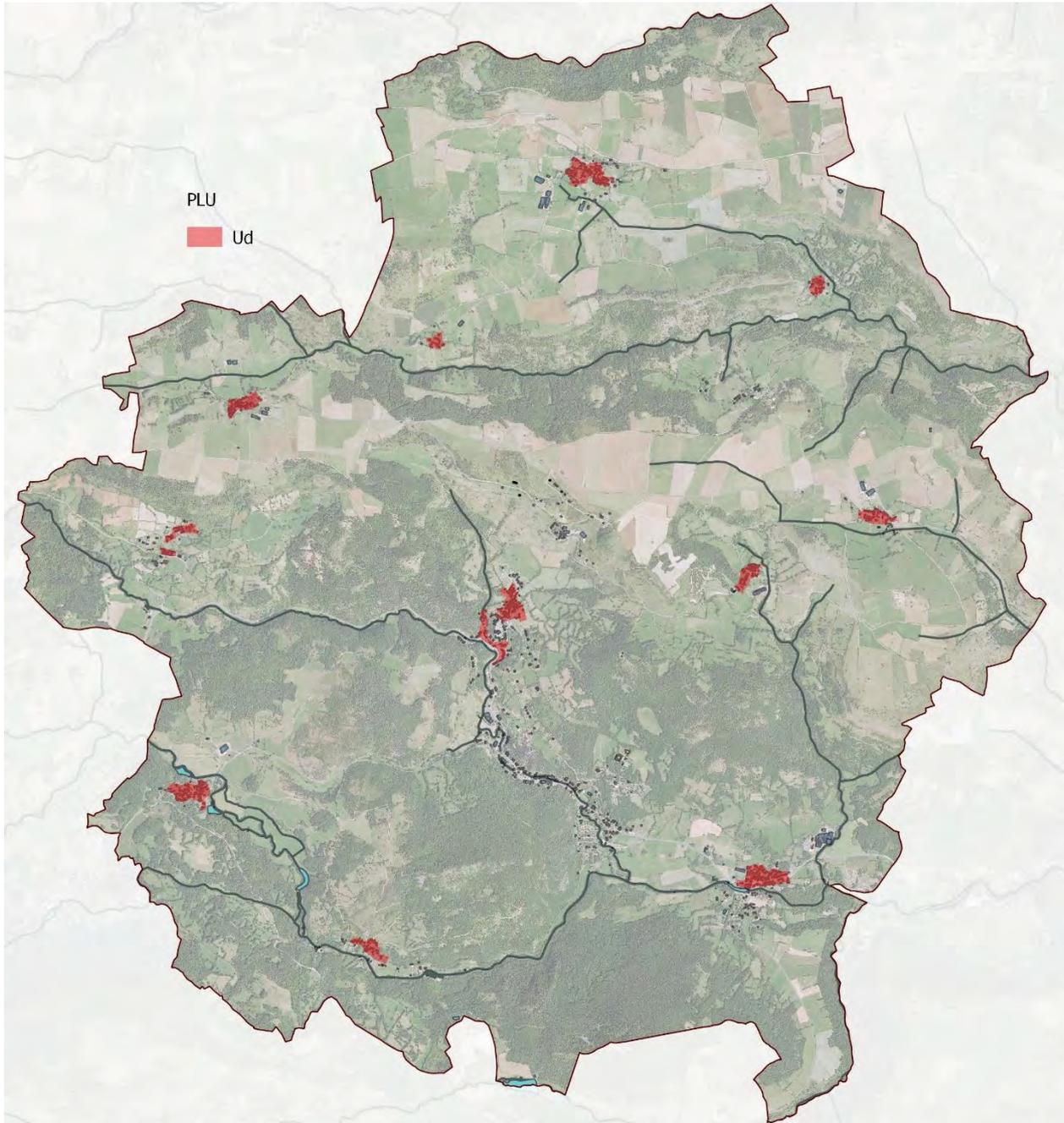
## 1/ La zone Ud

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.

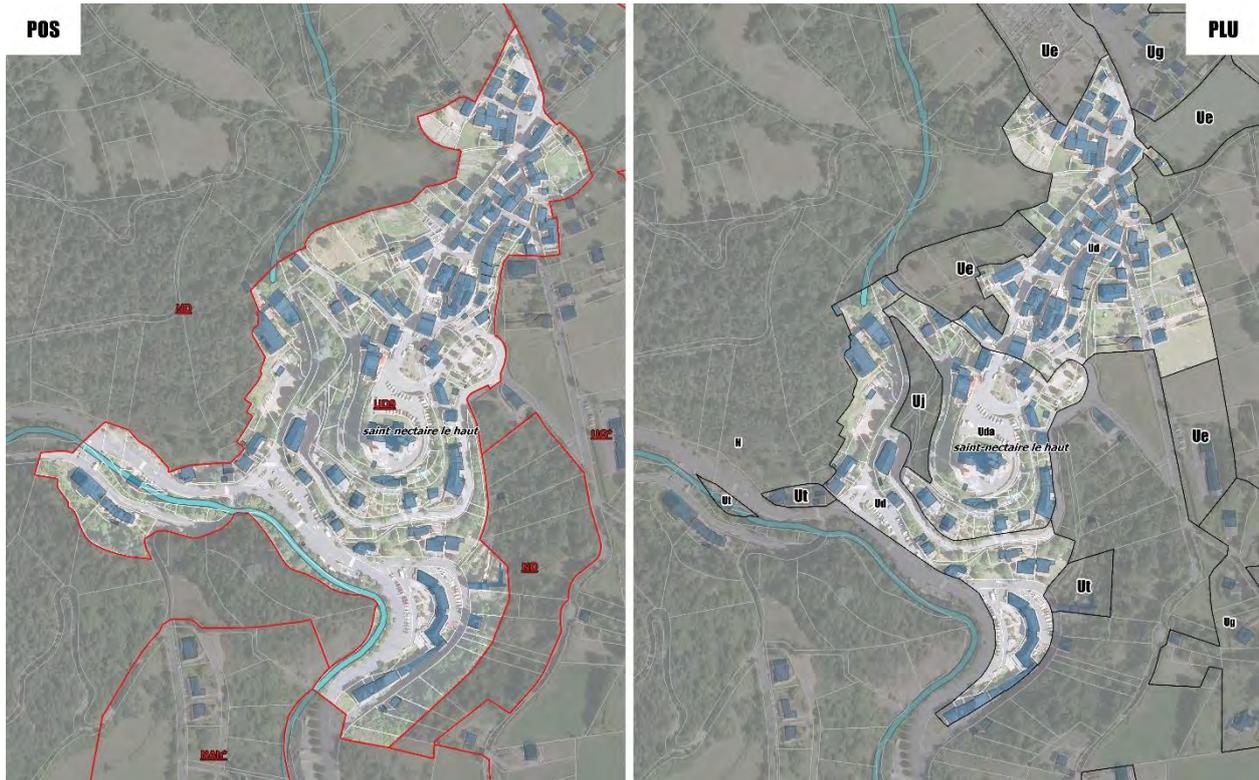
Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

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.



Saint NECTAIRE le HAUT

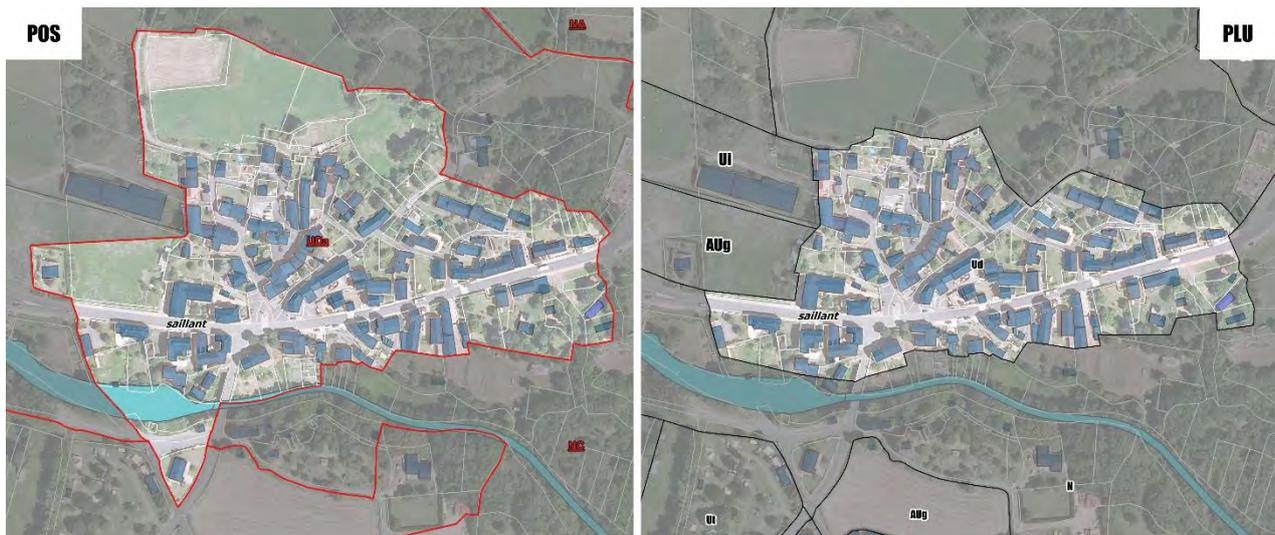


Le POS identifiait une unique zone sur le haut du bourg. Le PLU propose une réactualisation de ce zonage pour une meilleure prise en compte des enjeux patrimoniaux et paysagers majeurs sur le site.

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

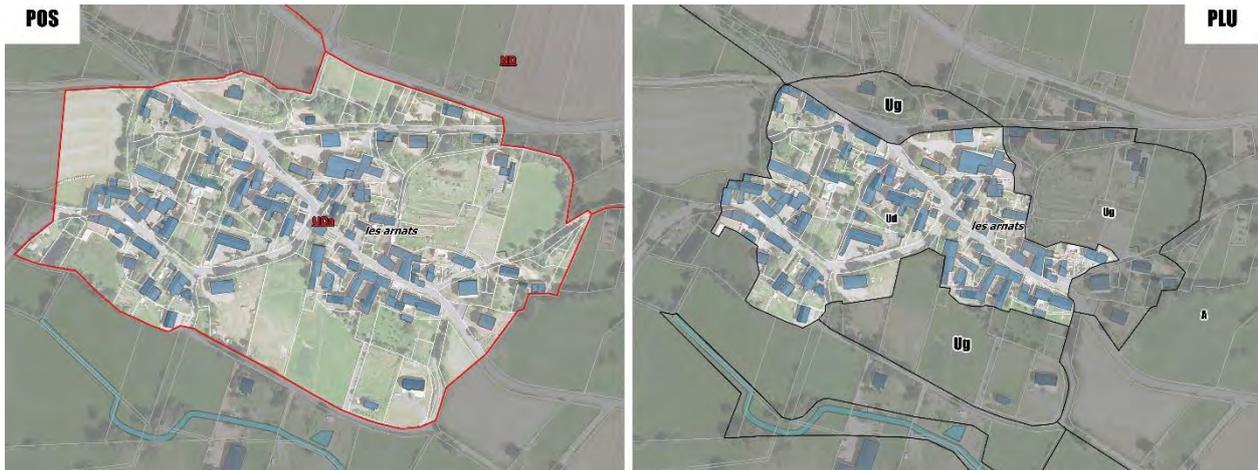
- L'identification d'une zone Uda sur le site de l'église et ses abords. Cette zone englobant la butte vise à préserver et promouvoir les atouts patrimoniaux et paysagers. Aucune nouvelle construction n'est possible.
- Le reste du bourg ancien est identifié en Ud.
- L'identification de vocation touristique 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.



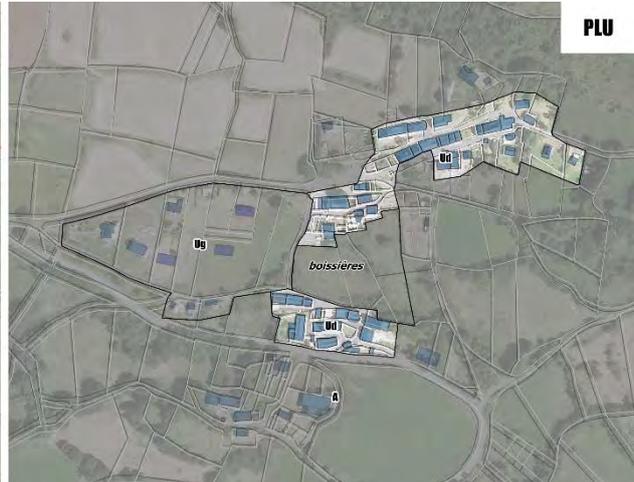
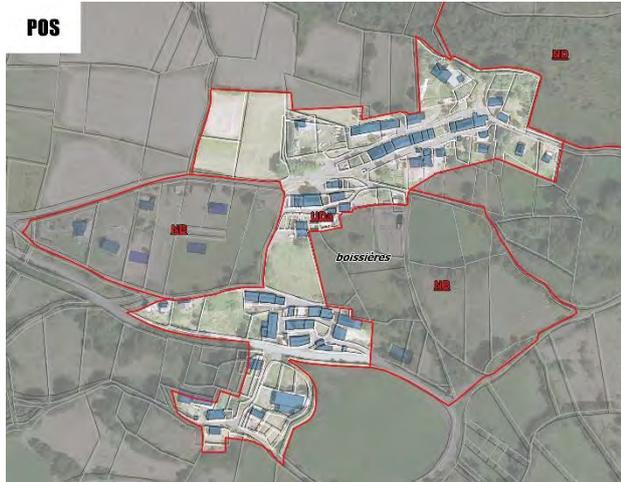
FARGES



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



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

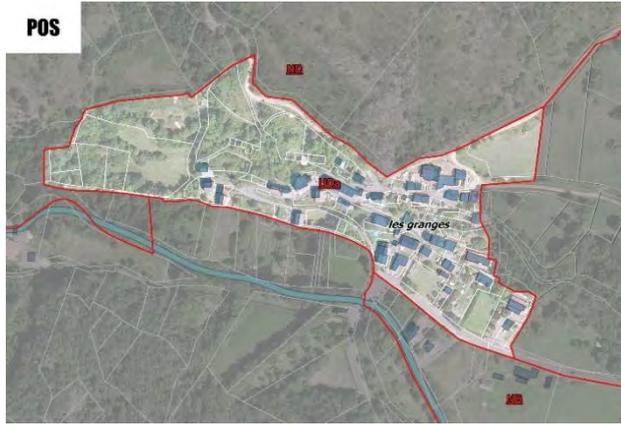


Le village de Sapchat se situe au sud-ouest de la commune, en bordure de la Couze.

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	
<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>	
<u>Destinations et sous-destinations :</u>	
<u>Sont interdites :</u>	
En Ud :	<i>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.</i>
– Exploitation agricole et forestière.	
– Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie.	
En Uda :	<i>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.</i>
– Toute nouvelle construction à quelque usage que ce soit.	
<u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u>	
– Constructions destinées à à usage de commerce, d'artisanat sont autorisées sous condition de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).	<i>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. Ainsi sont autorisés sans condition en Ud :</i> - Habitations, - Commerces et activités de service, - <b>Equipements et constructions d'intérêt collectif</b> et à usage des services publics,
<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>	
<b>Les nouvelles constructions doivent s'implanter :</b> - à l'alignement des voies et emprises publiques ; - ou sur une profondeur de 15 m maximum à partir de l'alignement.	<i>La règle du POS (UD, Uda) est conservée pour des raisons architecturales et urbaines. Préserver et poursuivre les fronts de rues.</i>
<u>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :</u>	
*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 dans la ville.</i>
*Les projets d'extension et de surélévation,	<i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles et de permettre une certaine densification.</i>
*Les constructions en second rang,	<i>Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâtie disposant de surface libre en fond, ou à d'autres unités foncières situées à l'arrière, d'accueillir d'autres constructions.</i>
*Les parcelles dites « en drapeau ».	<i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i>
*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	
<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle) :</u>	
Implantation libre.	<i>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.</i>
<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 sur une verticale donnée :	<i>Sol existant = sol naturel.</i>
*9 m	<i>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.</i>
*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>Ce principe permet d'éviter des décrochements. Dans certains cas, la cohérence et l'homogénéité permettra d'aboutir à une meilleure insertion.</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>
<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. Le principe du POS est conservé.</i>
- <b>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</b>	<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>
<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 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.	
<u>Stationnement :</u>	
<u>Stationnement des véhicules motorisés :</u>	
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 <sup>2</sup> 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>



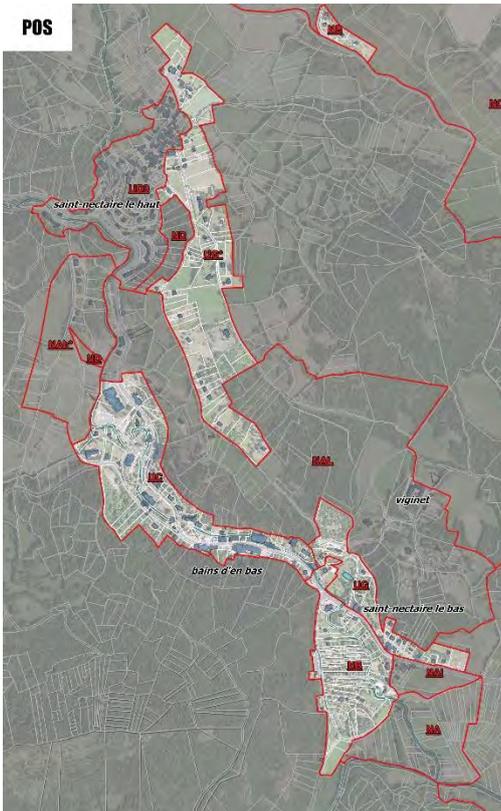
	<p>que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage.</p> <p>Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement. Le règlement Ud ne gèle pas les <b>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.</b></p> <p>Le stationnement de ces logements se fait sur les espaces publics.</p>
<p><u>Stationnement des cycles :</u> Non réglementé.</p>	
Equipements et réseaux	
<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 <b>l'intermédiaire d'un passage aménagé</b> sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de <b>l'article 682 du code civil.</b> 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. <b>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.</b></p>	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent <b>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.</b></p> <p><b>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</b></p> <p>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</p> <p><b>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.</b></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. <b>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</b> 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 <b>d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</b></p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection <b>de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires)</b> 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><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><u>Eaux pluviales :</u> <b>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.</b></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 <b>notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</b></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><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></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.





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.

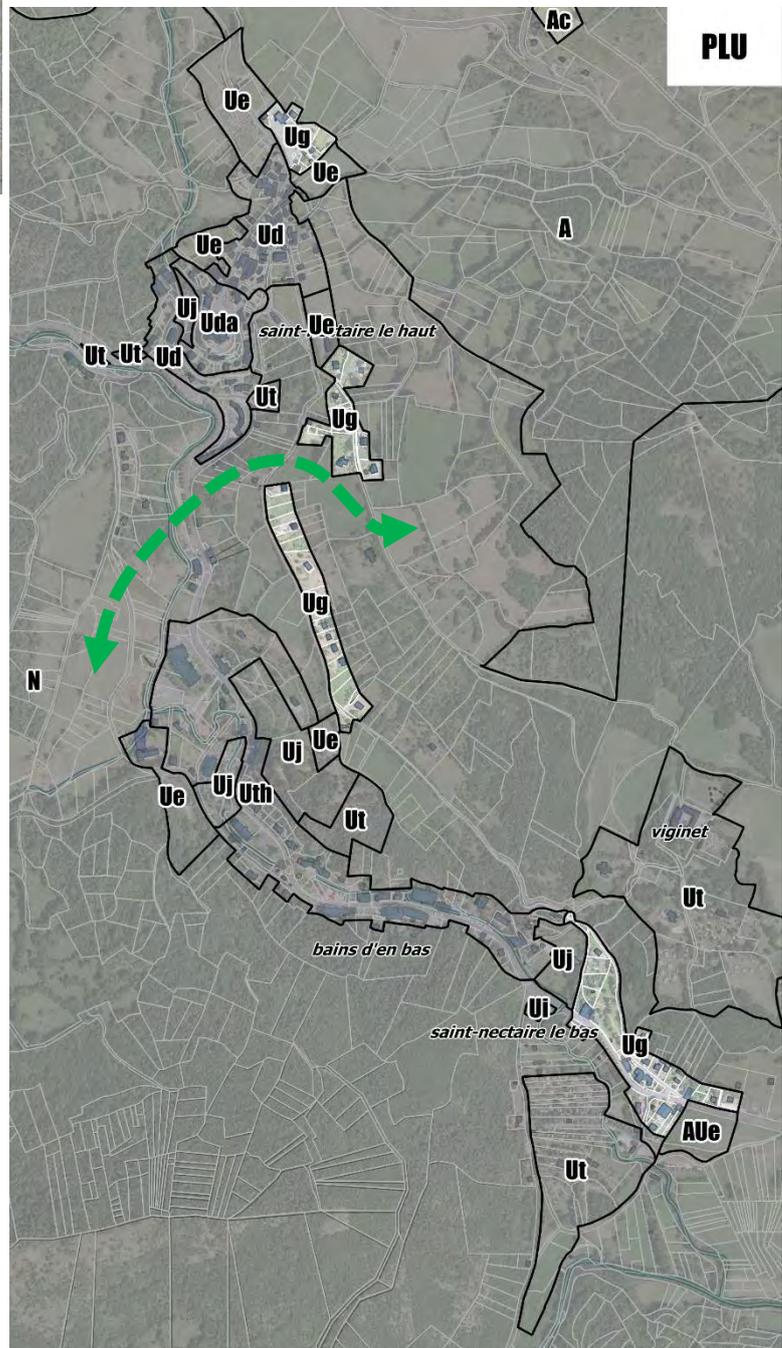
- Les zones Ug du PLU couvrent les secteurs où la vocation d'habitat est dominante. Les zonages du PLU ont cherché à se limiter à l'existant.
- La vocation thermique marque fortement la séquence intermédiaire entre Haut et Bas. Le PLU propose des zones spécifiques pour les activités thermales (Uth), 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.

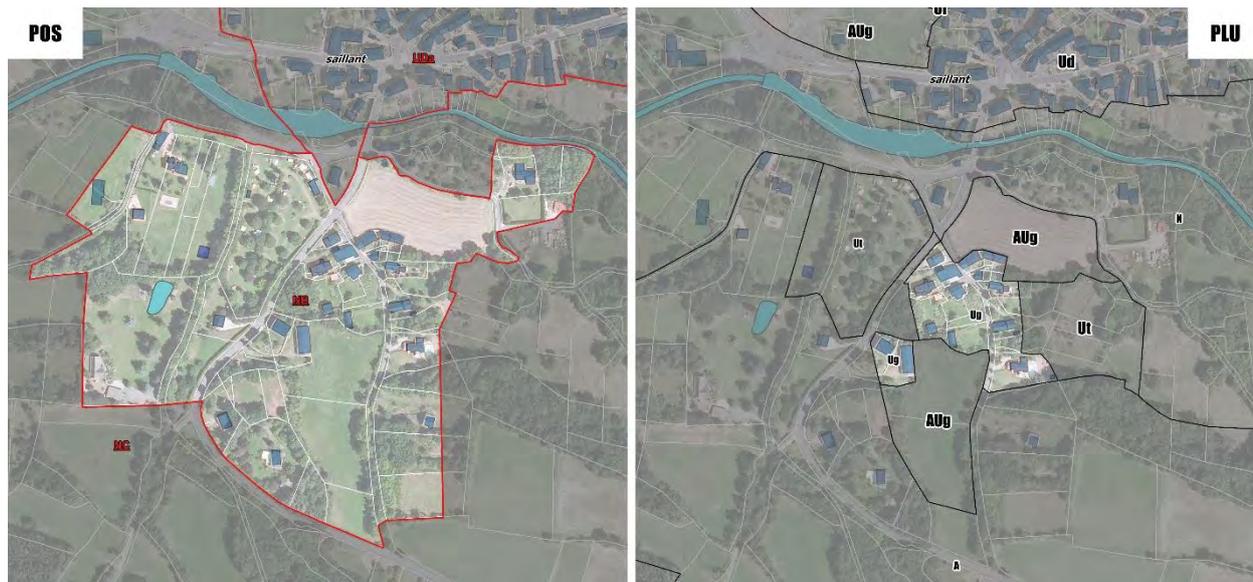


Les modifications majeures apportées par le PLU concernent les extensions du bourg Haut et Intermédiaire. Les zones urbanisables sont fortement réduites au regard de plusieurs éléments :

- 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.



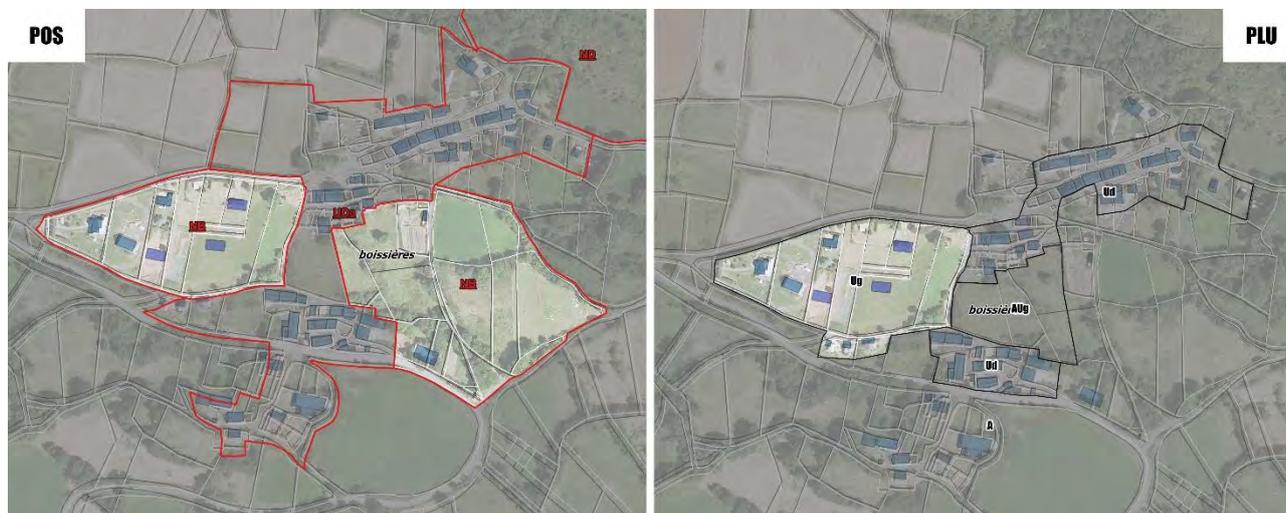
SAILLANT



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.

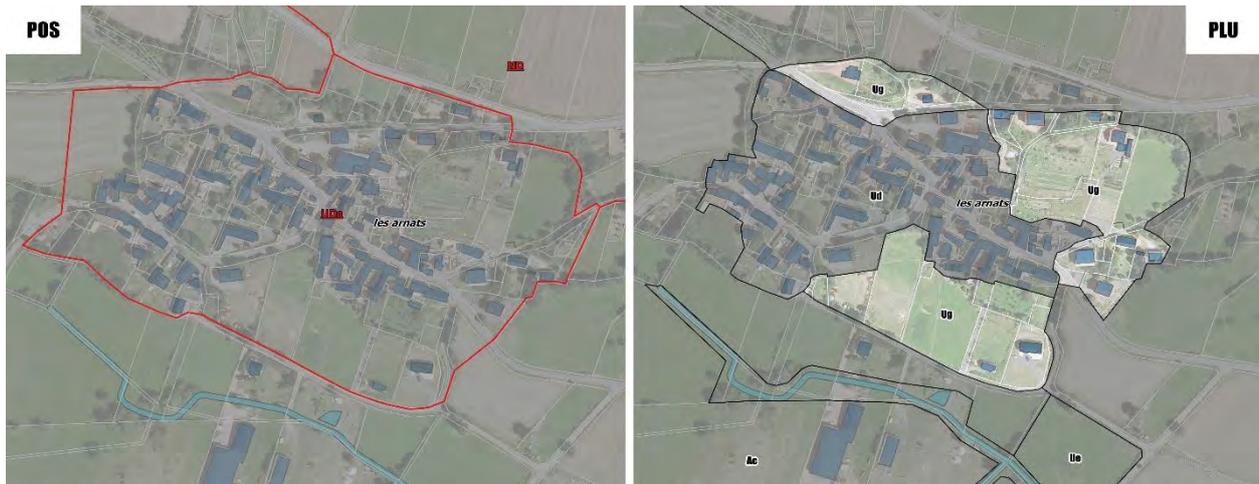
BOISSIERES



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.

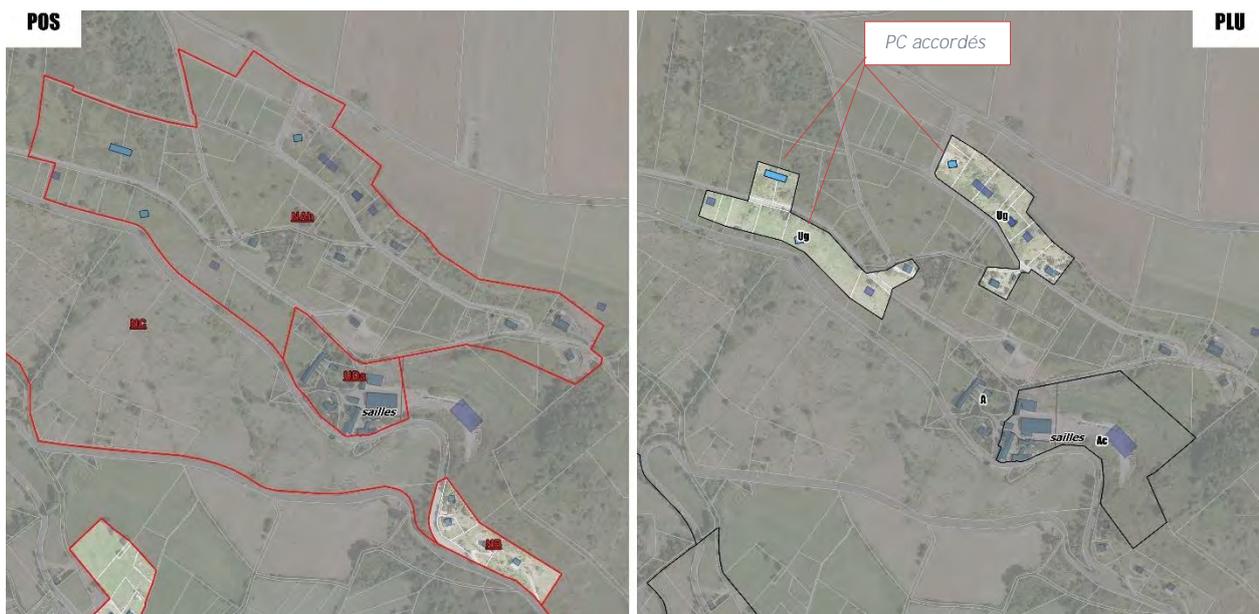
Les ARNATS



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 of the POS are located at the margin :

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

SAILLES



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



The north of Sailles is identified in the POS by a zone of future urbanization (NAh). This site has started to urbanize (the networks exist). Several recent constructions have been implemented. Urbanization is very airy. This sector is very attractive for obvious reasons of exposure to the south and large openings on the great 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 zones (Ug) are preserved, but possibilities for construction are greatly reduced to stop urbanization of this slope. 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 zones leave some constructible possibilities but these will be grouped. The mitage is limited.

possibilities are greatly reduced to stop urbanization of this slope. 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 zones leave some constructible possibilities but these will be grouped. The mitage is limited.

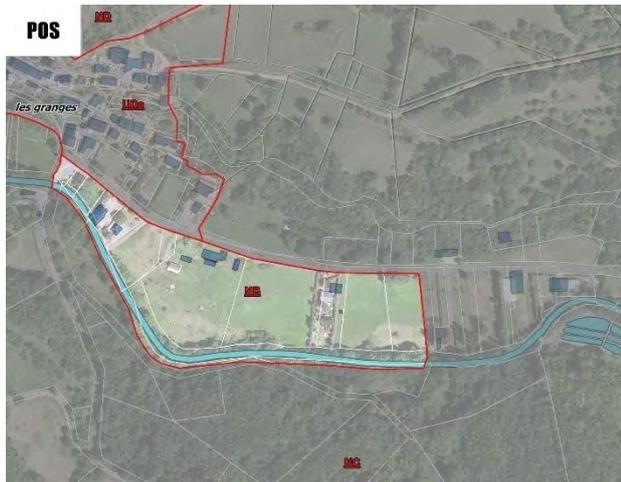
En application de la loi SRU, les zones NB n'existent plus. La Loi ALUR recommande une redistribution de ces secteurs soit en zones urbaines soit en zones agricoles ou naturelles.

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.



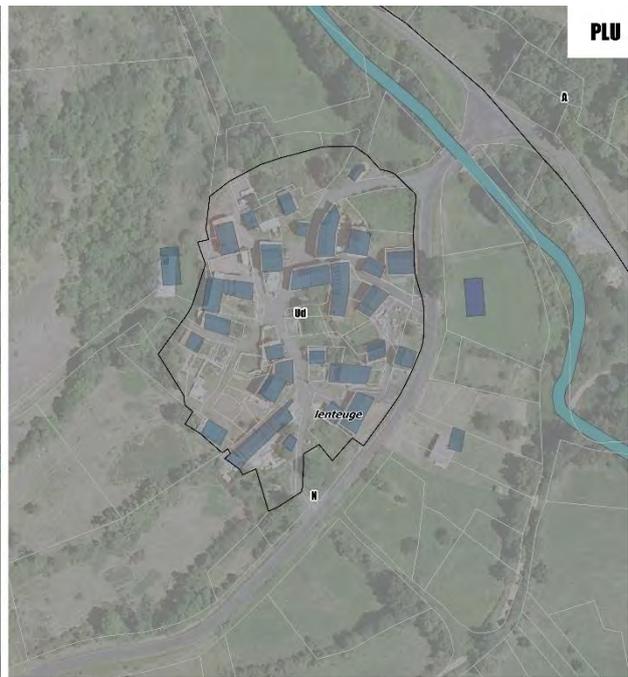
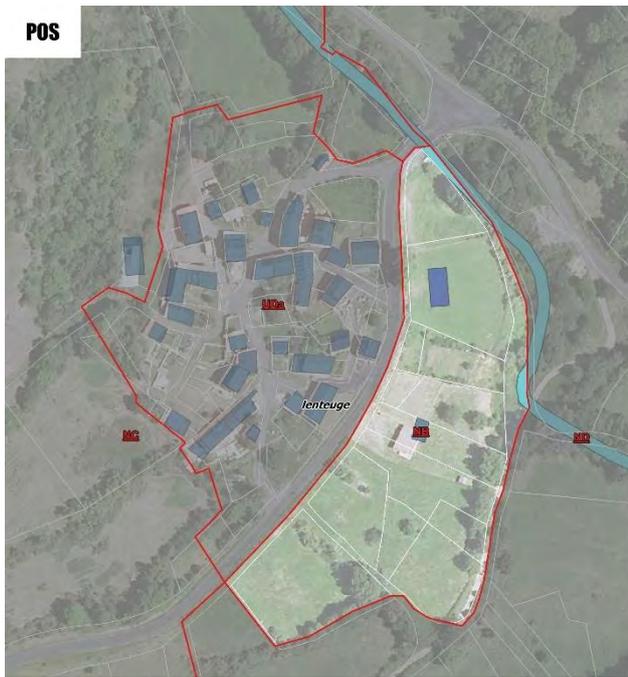
- SAPCHAT : Ce village n'est pas appelé à se développer outre mesure. Quelques potentiels constructibles restent possibles dans la zone Ud. Le secteur NB est supprimé au bénéfice de la zone A au regard du mitage actuel.



- 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.



ZONAGE  
RÈGLEMENT



## 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 ».

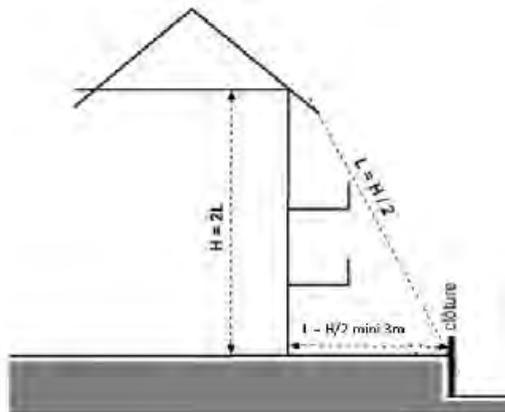
\*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.

*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,

*Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.*

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

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>
- <b>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</b>	<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 <b>couvertures ne s'appliquent pas</b> 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.	
- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit</b> 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>	
- <b>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.</b>	<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>
- <b>Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</b> 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 <sup>2</sup> 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 50m<sup>2</sup> 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.	
<b>Equipements et réseaux</b>	
<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> <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>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>	
<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>

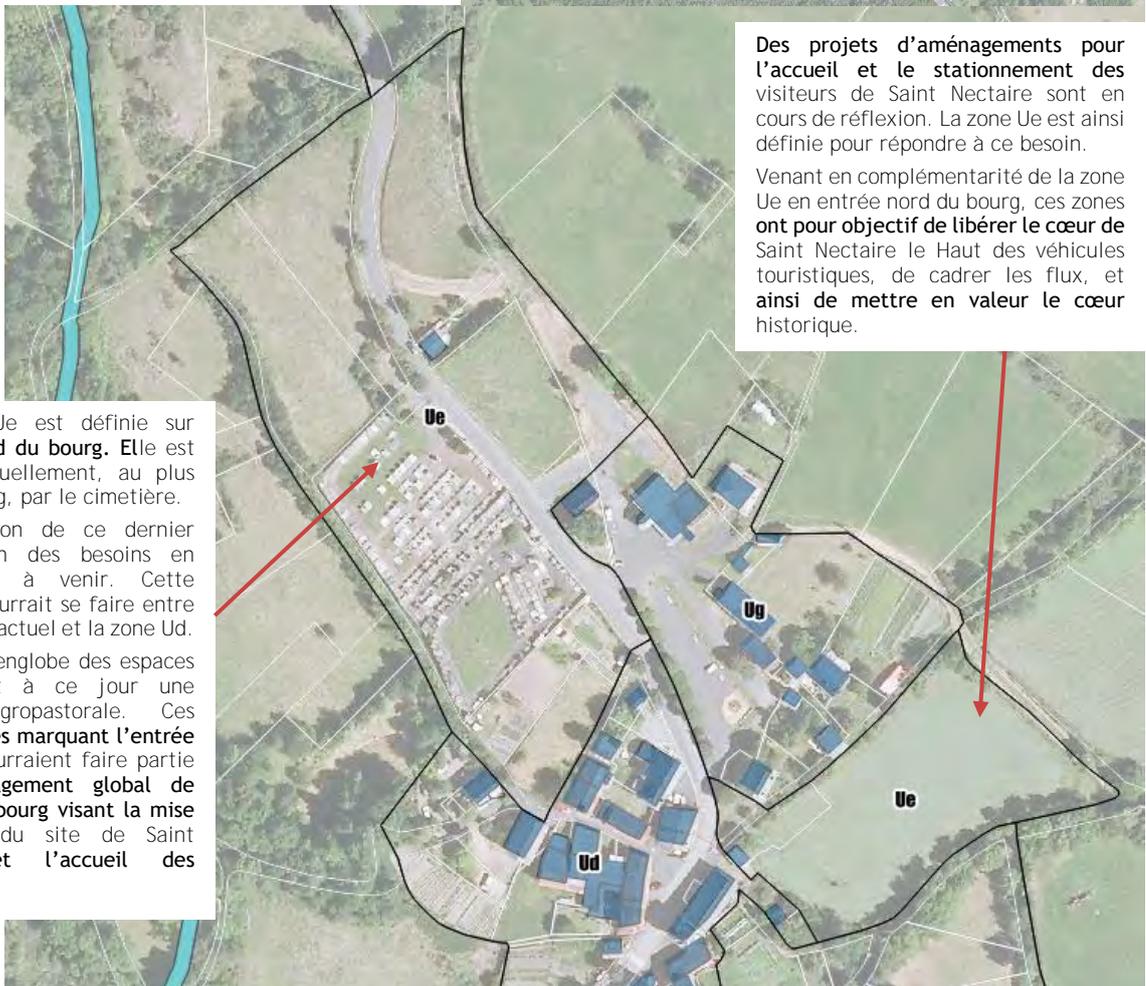
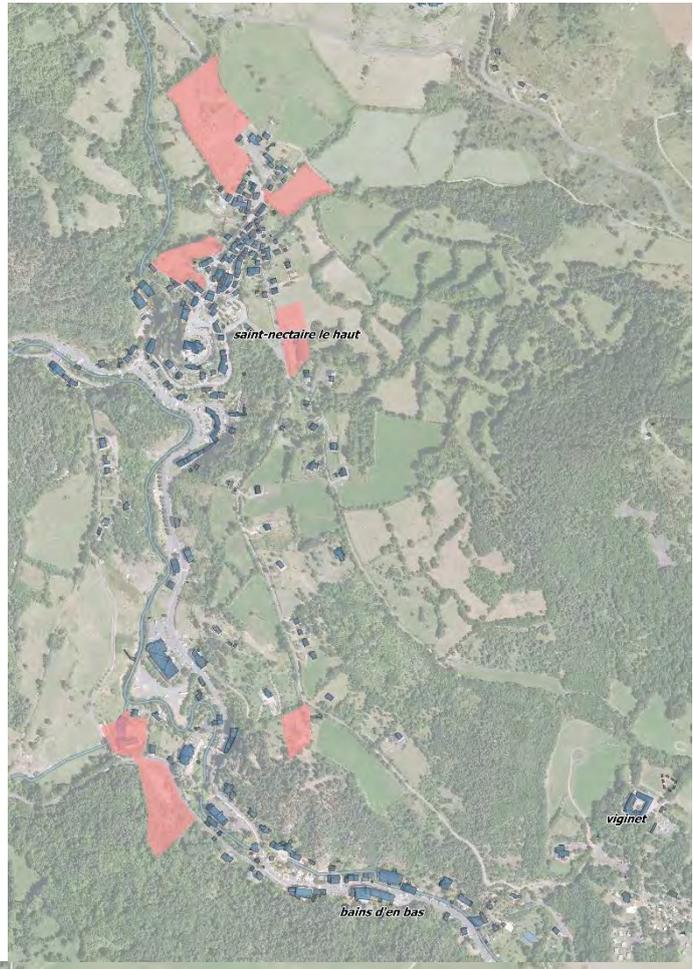
### 3/ La zone Ue

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.



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.

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

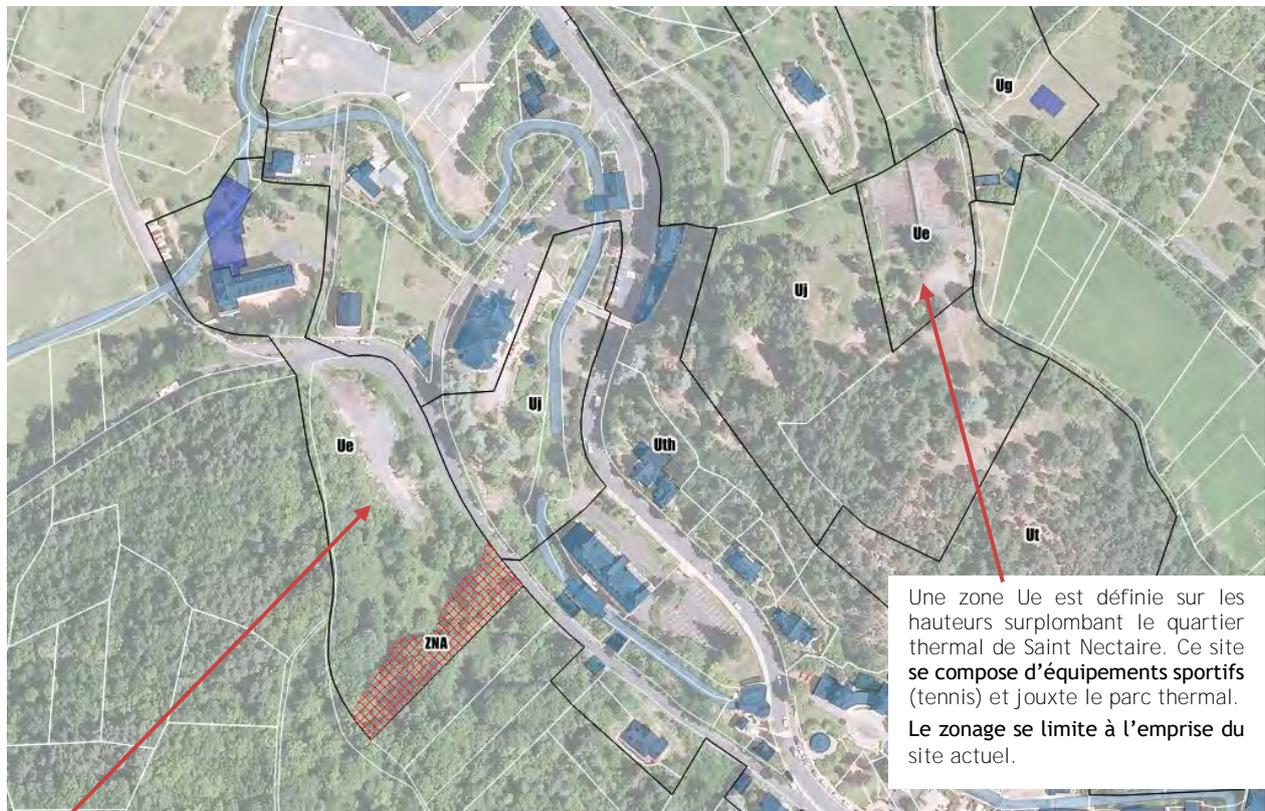
Une extension de ce dernier constitue un des besoins en équipements à venir. Cette extension pourrait se faire entre le cimetière actuel et la zone Ud.

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.

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

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.
- Commerces et activités de service.
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Des zones spécifiquement dédiées à ces activités sont définies.

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

- Habitation autorisée sous réserve  
\*qu'elle soit liée aux destinations autorisées  
\*et d'être intégrée ou contigue aux bâtiments.

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).

##### 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.

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.

##### 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 :

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.

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 projets.

##### 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.
- 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°.

Pour préserver la qualité architecturale et éviter de dénaturer les sites.

Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.

Pour conserver une qualité urbaine.

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 besoins d'habiter et en conformité avec les Grenelles.

Pour une cohérence urbaine.

- 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.

Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.

\* 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%.

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).



<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit</b> en traitement de façade et en couverture.</li> </ul>	<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"> <li>- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.</li> </ul>	<p><i>Cet objectif vise la protection du patrimoine et la qualité urbaine des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. <b>Lorsqu'elles existent, elles seront ne dépasseront pas une hauteur maximale d'1,80 m et seront constituées :</b>  <ul style="list-style-type: none"> <li>*Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage.</li> <li>*Soit d'un mur plein.</li> <li>*Soit d'un muret surmonté d'une grille, doublée ou non d'une haie végétale.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant.</li> </ul>	<p><i>Pour préserver les éléments du patrimoine et mettre en valeur les sites urbains.</i></p>
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>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.</b></li> </ul>	<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"> <li>- Les haies mono essences sont interdites.</li> </ul>	<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"> <li>- <b>Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</b> Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	
<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.</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 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><i>Ce ratio d'une place pour 50m<sup>2</sup> 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><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 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>Permettre la mise en place des Grenelles. Faciliter les déplacements doux en offrant des moyens techniques aux visiteurs.</i></p>
<p><b>Equipements et réseaux</b></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 <b>une voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage</b> 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 destinée 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><b>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.</b></p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p><u>Voirie :</u></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><b>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</b></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>                  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><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>
<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.</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.

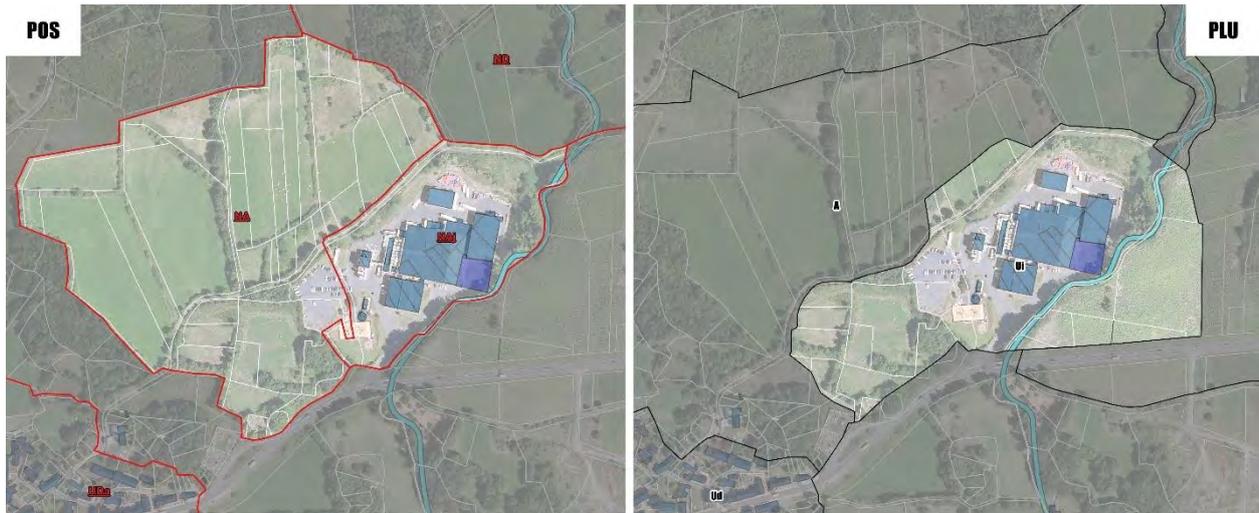


La LAITERIE de SAILLANT

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.

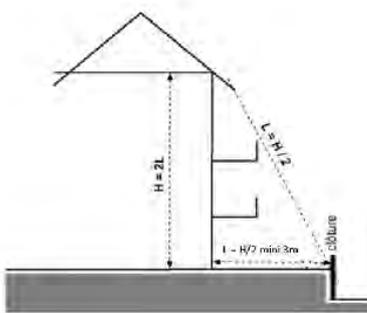
L'extension est prévue de l'autre côté du ruisseau pour des raisons fonctionnelles à l'activité. Les bâtiments prévus abriteront essentiellement du stockage. Les projets de la Laiterie sont en cours et en lien avec les services de la DREAL afin de prendre en compte toutes les problématiques environnementales.





## Traduction réglementaire 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.	
<u>Destinations et sous-destinations :</u>	
<u>Sont interdites :</u>	
- Exploitation agricole et forestière.	
- Commerces et activités de service : cinéma, hébergement hôtelier et touristique.	
- <b>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.</b>	
<u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u>	
- <b>Habitation autorisée sous réserve qu'elle soit liée aux destinations autorisées, et d'être intégré ou contigue aux bâtiments.</b>	<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>
- <b>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.</b>	
- <b>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.</b>	
	<i>Donc sont autorisés sans condition : *Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.</i>
<u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u>	
Non réglementé.	<i>Les zones Ui n'ont de pas de vocation principale d'habitation. Cet alinéa n'a pas lieu d'être renseigné.</i>
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>	
Les constructions doivent être implantées : - 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.	<i>La règle du POS (NAj) est conservée.</i>
<b>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre pour les cas suivants :</b>	
*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics <b>ou d'intérêt collectif,</b>	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
* <b>Les projets d'extension et de surélévation,</b>	<i>Pour ne pas bloquer certains terrains.</i>
*Les constructions en second rang,	
*Les parcelles dites « en drapeau ».	
*En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la <b>construction pourra être implantée à l'identique.</b>	<i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i>

<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><b>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre pour les cas suivants :</b></p>	
<p>*aux extensions de constructions existantes ne respectant pas la règle générale,</p>	
<p><b>*à la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général,</b></p>	<p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i></p>
<p><b>*à la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle générale,</b></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><b>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.</b></p>	<p><i>La règle du POS (NAj) est conservée.</i></p>
<p><b>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.</b></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"> <li>- 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.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions s'adapteront</b> au profil du terrain naturel.</li> </ul>	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.</li> </ul>	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit</b> en traitement de façade et en couverture.</li> </ul>	<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"> <li>- 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.</li> </ul>	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés</b> 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.</li> </ul>	<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"> <li>- Les haies mono essences sont interdites.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</b> Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	<p><i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale.</i></p>
<p><u>Stationnement :</u></p>	
<p><u>Stationnement des véhicules motorisés :</u></p>	

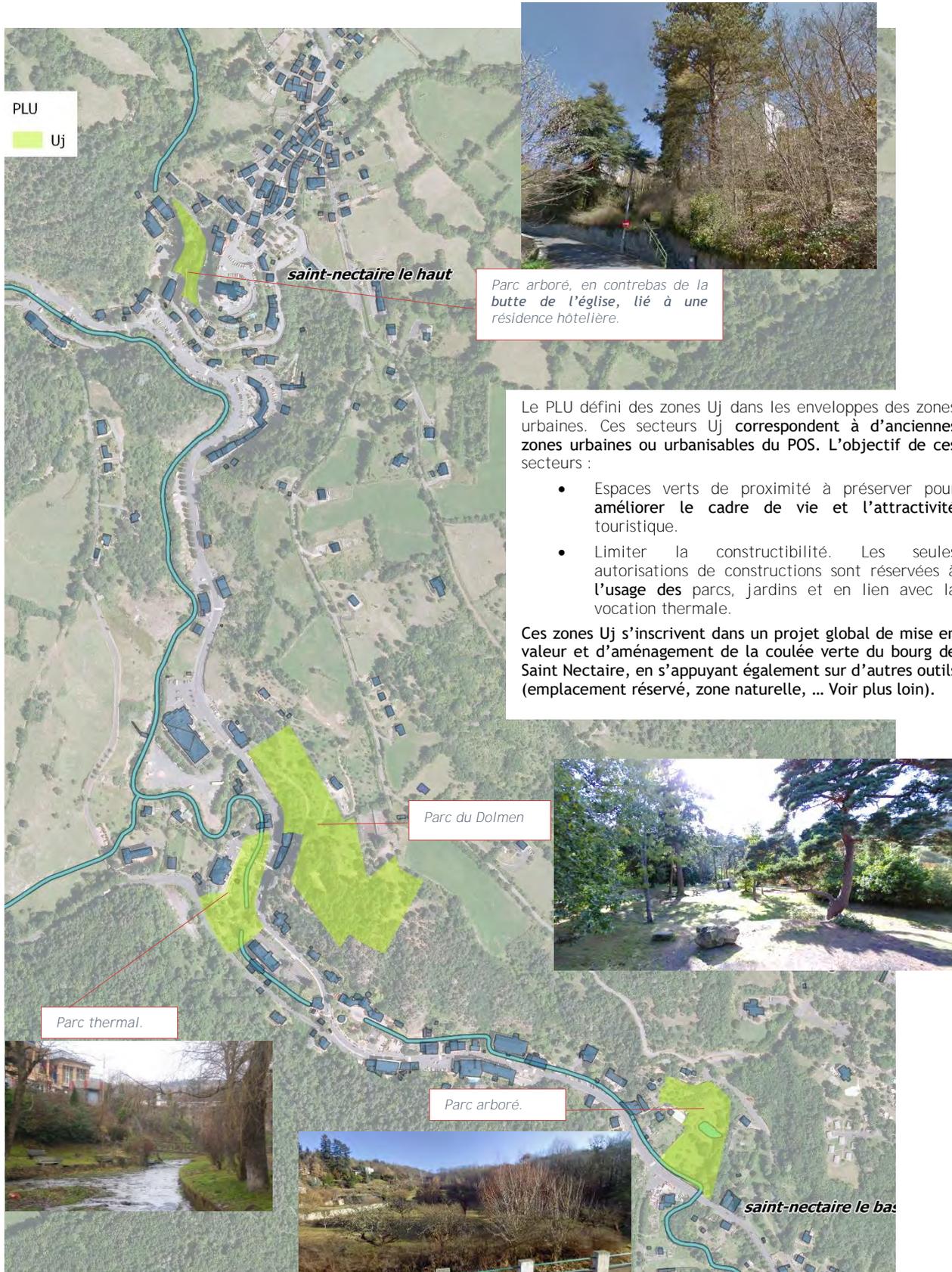


Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :	
*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ou hébergement,	<b>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages</b> (source : recensement communal Insee).
*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	<b>Ratio moyen selon retour d'expériences.</b>
<u>Stationnement des cycles :</u>	
Non réglementé.	
<b>Equipements et réseaux</b>	
<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 destinée à l'habitation. <b>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.</b>	<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> <b>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</b> <i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i> <b>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.</b>
<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. <b>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</b> <b>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</b>	
<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>	
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.	<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> <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> <i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i> <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> <i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i>
<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.	
<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>

## 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.



## 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"> <li>- Exploitation agricole et forestière.</li> <li>- Habitations.</li> <li>- Commerce et activités de service,</li> <li>- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires,</li> </ul>	
<u>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Equipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sous condition d'être des locaux techniques et industriels</b> des administrations publiques et assimilés.</li> </ul>	<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"> <li>- 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 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p><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></p> 
<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>	
<b>La hauteur d'une construction est mesurée à partie 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.</b>	<i>Pour une cohérence avec ce qui existe déjà et pour éviter de dénaturer les sites.</i>
<b>La règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</b>	<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"> <li>- 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.</li> </ul>	
- <b>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</b>	<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>
- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit en traitement de façade et en couverture.</b>	<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><b>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.</b>  <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><b>Equipements et réseaux</b></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 <b>sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation</b> 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><b>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</b>  <b>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.</b></p>
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p>	
<p><u>Eau potable :</u></p>	
<p>Sans objet.</p>	
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	
<p><b>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.</b></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>  <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

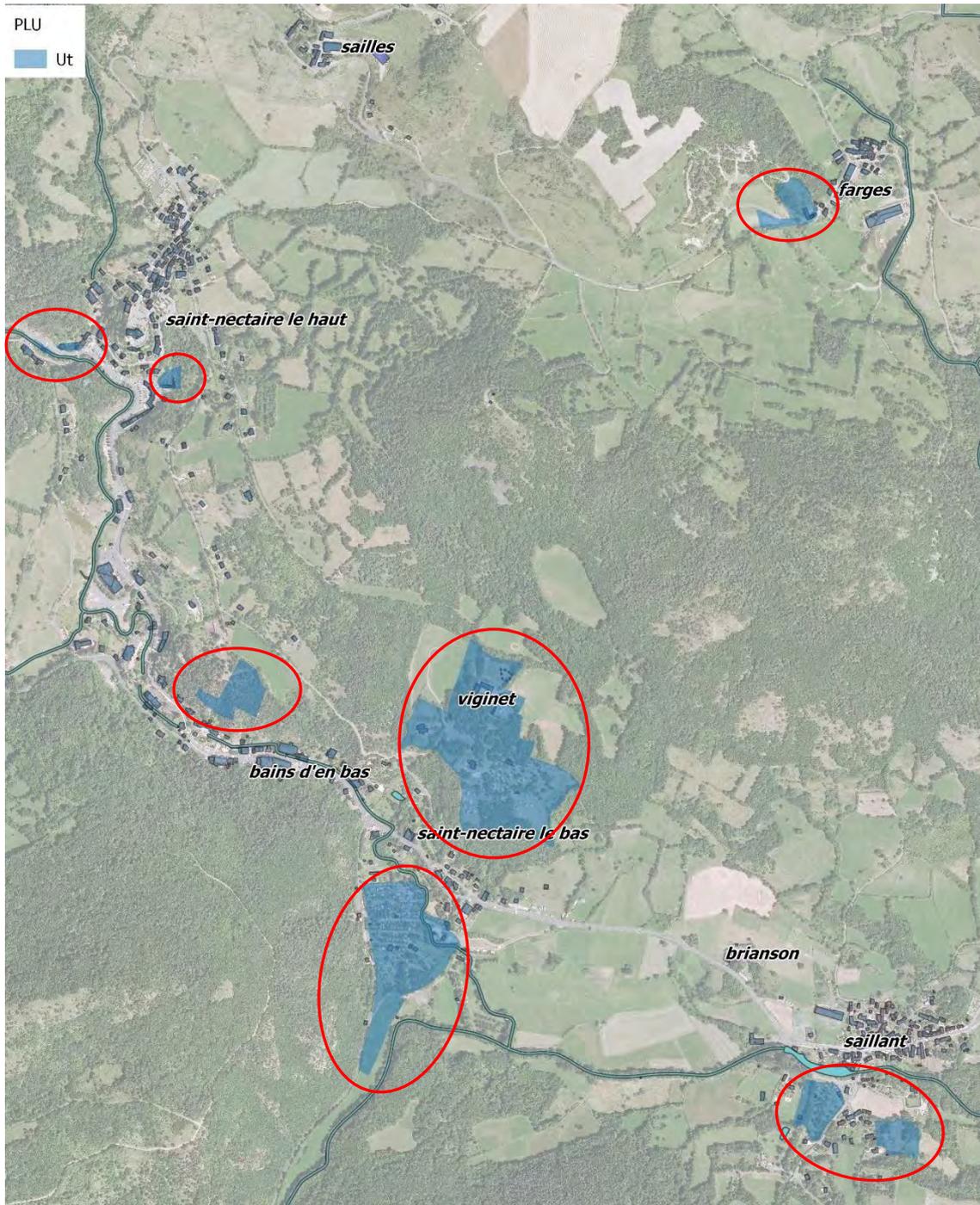
La zone Ut est une zone essentiellement destinée à recevoir des activités à caractère touristique, sportif ou de loisirs, avec des équipements d'accueil et d'hébergement.

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.

ZONAGE  
REGLEMENT



SAILLANT



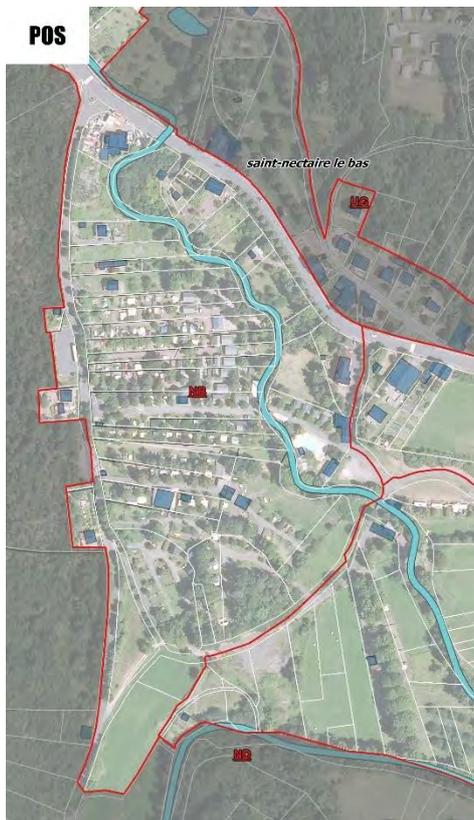
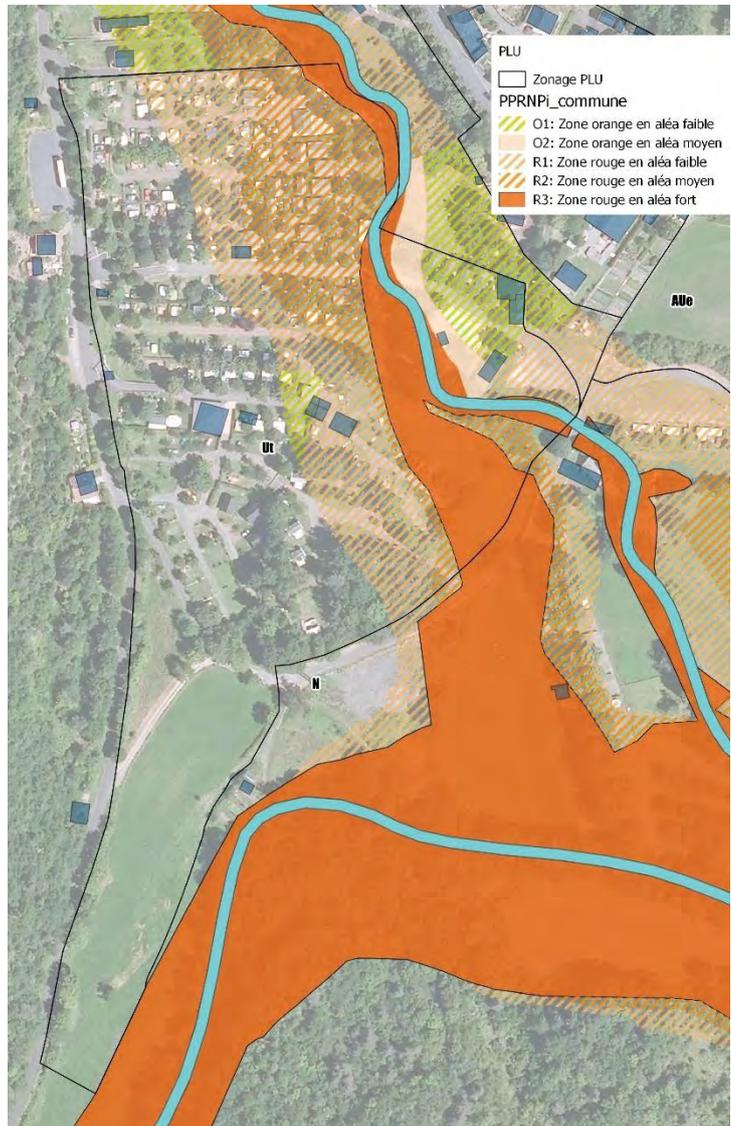
1/ la zone Ut (à l'ouest) cible un site existant (Terrain de camping La Hutte des Dômes). Le zonage Ut se limite à l'emprise de l'activité touristique tout en prenant soin de laisser quelques potentiels de développement. Des projets complémentaires (roulottes) sont en cours sur la bande constructible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

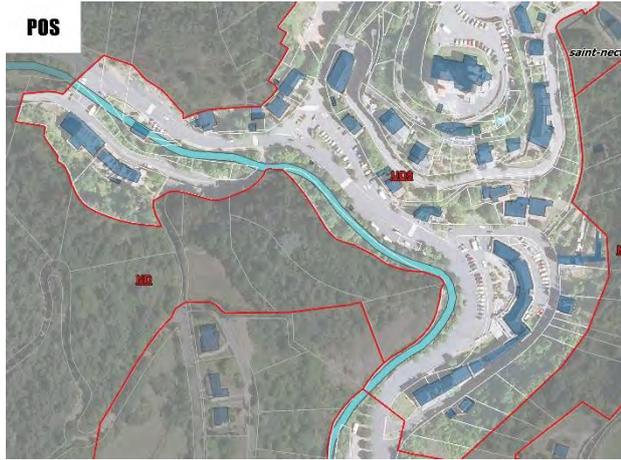
La zone Ut englobe les bâtiments et équipements actuels (stationnements à l'ouest) et propose quelques surfaces au nord pour permettre de répondre aux projets de développement en cours : extension des activités, avec notamment prolongement et mise en valeur du cheminement existant menant aux grottes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

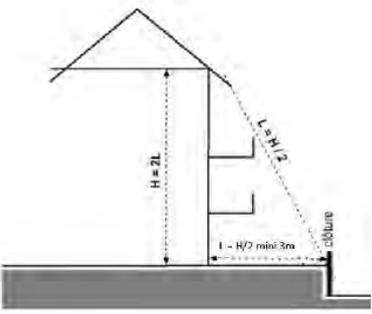
*Cette sous destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues*



<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><u>Mixité sociale et fonctionnelle :</u> Non réglementé.</p>	
<p><b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b></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><b>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.</b></p>	<p><i>La règle du POS est conservée (NB, NAL).</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><i>Pour une meilleure insertion des projets dans leur environnement.</i></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p>	
<p><b>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.</b></p> <p><b>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.</b></p>	<p><i>La règle du POS (NB, NAL) est conservée (3 niveaux) et doit pouvoir satisfaire aux besoins à venir.</i></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"> <li>- 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.</li> <li>- Les constructions <b>s'adapteront</b> au profil du terrain naturel.</li> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.</li> <li>- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit</b> en traitement de façade et en couverture.</li> <li>- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.</li> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas <b>obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :</b> *Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage (hauteur maximale 1.80m).</li> </ul>	<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> <p><i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i></p>
<p><b>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.</b></p>	
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>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.</b></li> <li>- Les haies mono essences sont interdites.</li> <li>- <b>Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.</b> Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	
<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 m<sup>2</sup>.</p>	<p><i>La mesure reste souple et vise à améliorer les conditions d'accueil des touristes.</i></p>
<p><b>Equipements et réseaux</b></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 <b>sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation</b> 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>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><b>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</b></p>
<p><b>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</b></p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p><b>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</b></p>	<p><b>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.</b></p>
<p><u>Desserte par les réseaux :</u></p>	
<p><u>Eau potable :</u></p>	
<p><b>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.</b></p>	
<p><u>Eaux pluviales :</u></p>	
<p><b>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.</b></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>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>



	<p><b>*Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></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>	
<b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b>	
<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"> <li>- soit à l'<b>alignement des voies et emprises publiques existantes</b> ou à créer, soit à la limite de propriété par rapport aux voies privées,</li> <li>- ou avec un retrait de 0 à 5 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.</li> </ul>	<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><b>La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre</b> pour les cas suivants :</p>	
<p>*Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des <b>services publics ou d'intérêt collectif,</b></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'<b>extension et de surélévation,</b></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 <b>pourra être implantée à l'identique.</b></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><b>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est libre</b> 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 <b>pourra être implantée à l'identique.</b></p>	<p><i>Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.</i></p>
<p><u>Hauteur des constructions :</u></p> <p><b>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 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 15 m</li> </ul>	<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"> <li>- 3 m pour les annexes de l'habitation (cabane de jardin, local technique, garage, ...).</li> </ul>	
<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 certains 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"> <li>- 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.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</b></li> </ul>	<p><i>Pour éviter les constructions sur butte et/ou talus.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et les imitations de matériaux sont interdits.</li> </ul>	<p><i>Pour éviter de dénaturer les qualités urbaines des sites.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La suppression des éléments décoratifs originels en façades (moultures, corniches, bandeaux...) est interdite, sauf conditions particulières de dégradation.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de toitures, les pentes seront comprises entre 45° et 55°.</li> </ul>	<p><i>La règle du POS est conservée : UG.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas de couvertures, elles seront de teinte grise, ardoisée.</li> </ul>	<p><i>Pour une cohérence urbaine.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les dispositions relatives aux toitures et aux couvertures ne s'appliquent pas dans certains cas :</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>* 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.</li> </ul>	<p><i>Pour ne pas bloquer certains cas particuliers.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>* Dans le cas de serres ou vérandas : La pente de toiture sera adaptée au matériau de couverture utilisé.</li> </ul>	<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"> <li>* aux annexes de l'habitation.</li> <li>* aux constructions liés au thermalisme touristique.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit</b> en traitement de façade et en couverture.</li> </ul>	<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"> <li>- Les enduits de maçonnerie présenteront une finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.</li> </ul>	<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"> <li>- 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"> <li>*Soit d'une haie végétale, doublée ou non de clôtures légères en grillage.</li> <li>*Soit d'un mur plein.</li> <li>*Soit d'un muret surmonté d'une grille d'aspect bois ou métal.</li> </ul> </li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La réfection des murs existants de hauteur supérieure est autorisée à l'identique de l'existant.</li> </ul>	<p><i>Pour une préservation des éléments du patrimoine et la qualité des sites urbains.</i></p>
<p><u>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :</u></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>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.</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les haies mono essences sont interdites.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.</li> </ul>	
<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><b>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</b></p>
<p>*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p><b>Ratio moyen selon retour d'expériences.</b></p>
<p><u>Stationnement des cycles :</u></p>	



Non réglementé.	
<b>Equipements et réseaux</b>	
<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 <b>voie privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage</b> 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><b>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.</b></p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées <b>qui souvent vont à l'encontre</b> du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont <b>inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</b></i></p> <p><b>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</b></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><b>Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.</b></p> <p><b>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.</b></p>	<p><b>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.</b></p>
<u>Desserte par les réseaux :</u>	
<u>Eau potable :</u>	
<p><b>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.</b></p>	<p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux <b>d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</b></i></p>
<u>Eaux pluviales :</u>	
<p><b>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.</b></p>	<p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), <b>de protection de l'environnement</b> (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 <b>niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</b></i></p> <p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales <b>devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</b></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 <b>notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</b></p>	
<u>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</u>	
<p><b>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.</b></p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

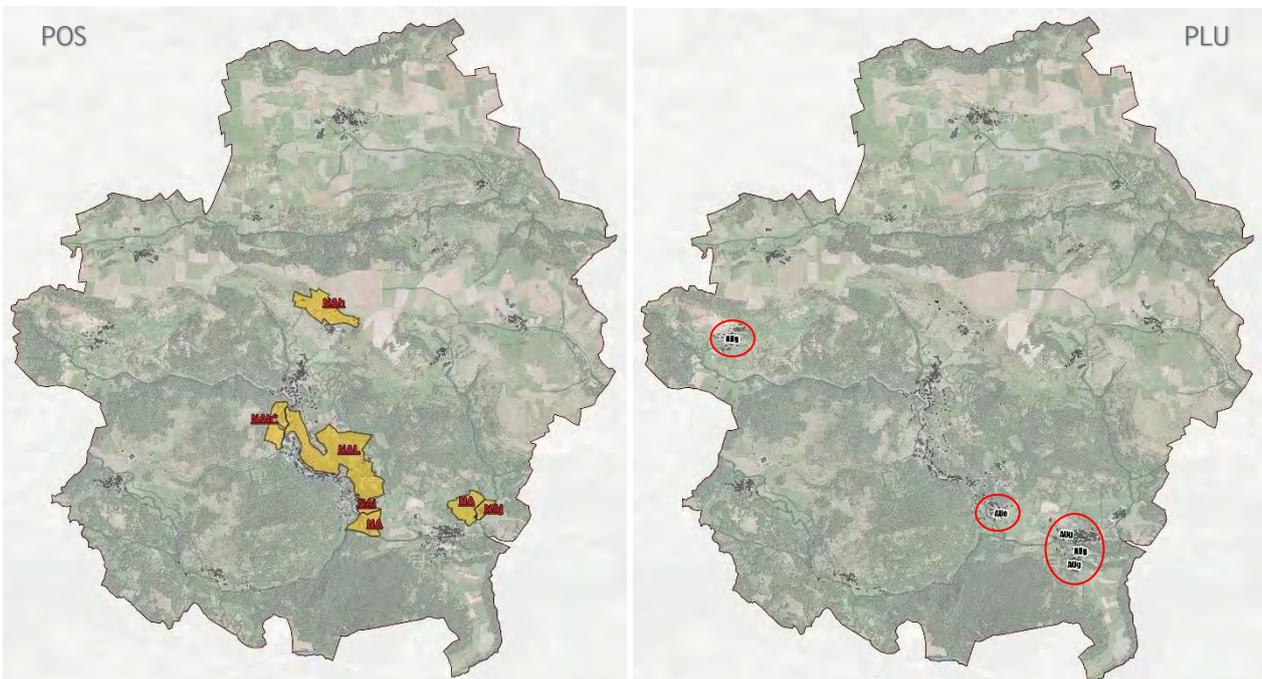
# LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

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

## 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

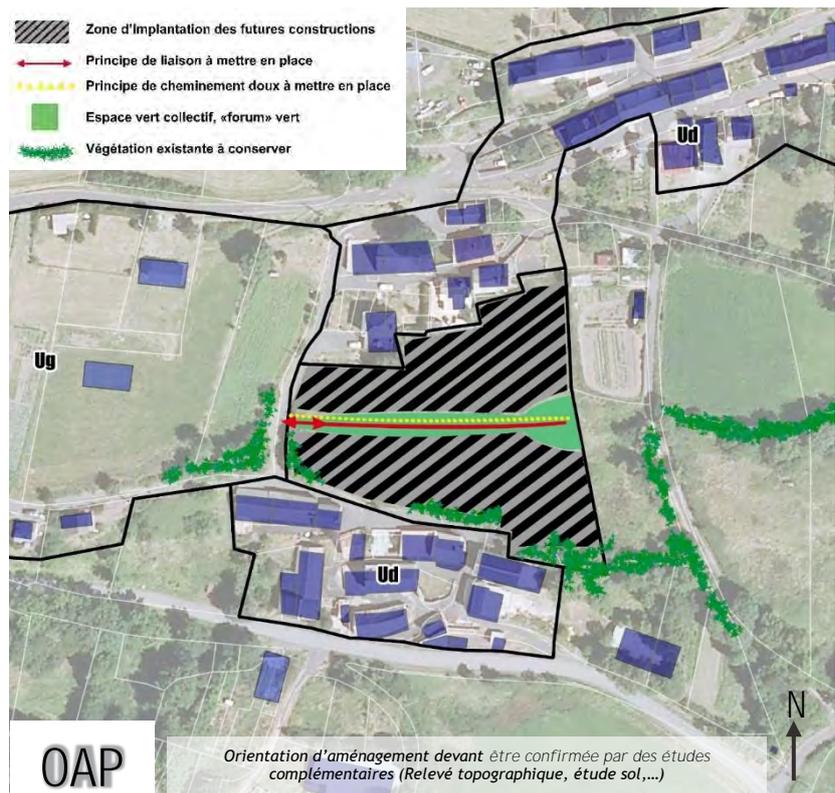


### • Prescriptions :

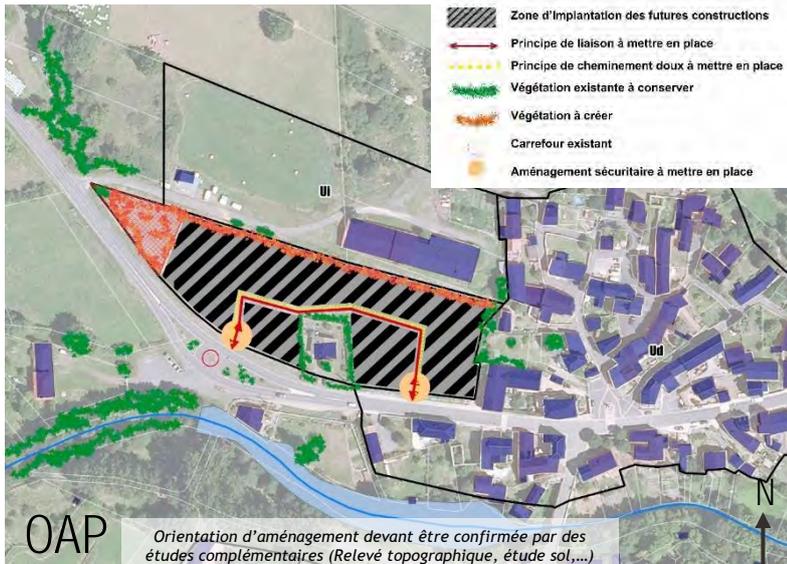
La densité recherchée sera au minimum de 4 logements individuels (sur la base de 1000 m<sup>2</sup> par logement).

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 m<sup>2</sup>**. 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 m<sup>2</sup> par logement).

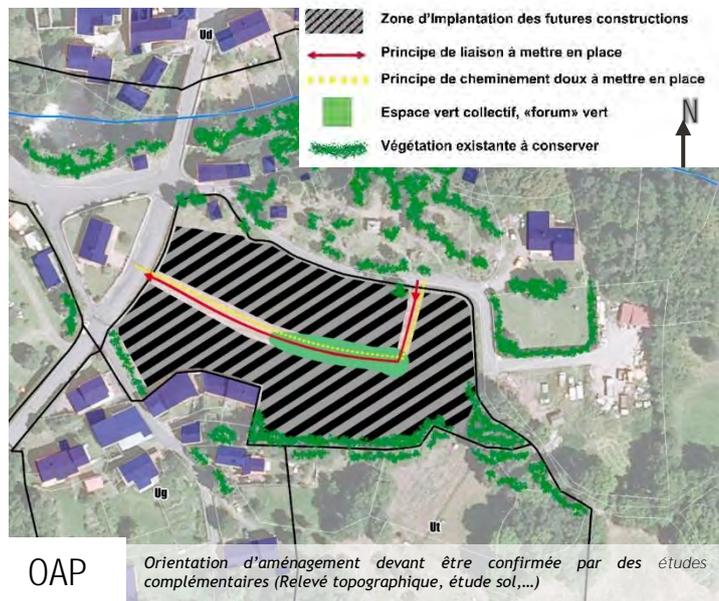
## Chemin de Fontalianas / RD622 à Saillant

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 m<sup>2</sup> par logement).

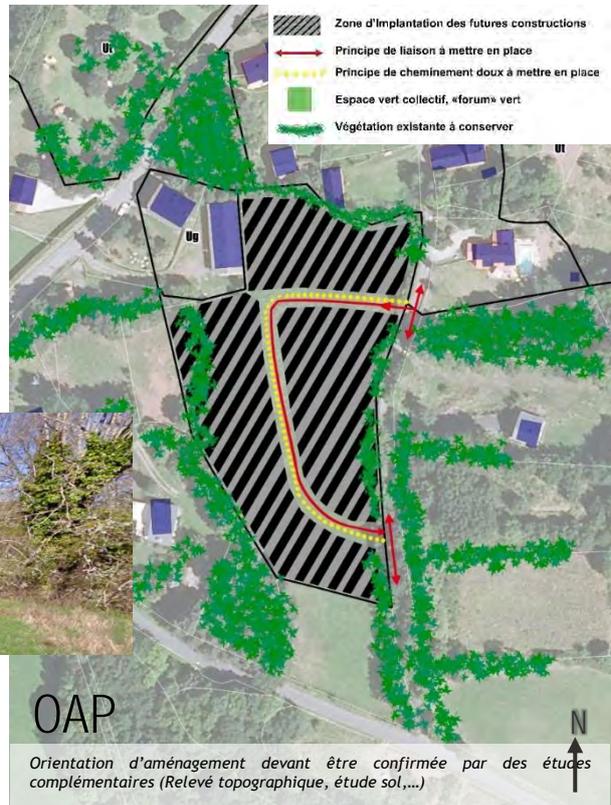
Un espace public paysager viendra souligner et conforter la trame viaire. Véritable « rotule », il permettra en outre le stationnement et le retournement des véhicules.



## 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 m<sup>2</sup> par logement).



ZONAGE  
RÈGLEMENT

## 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 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 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 m<sup>2</sup>**. 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

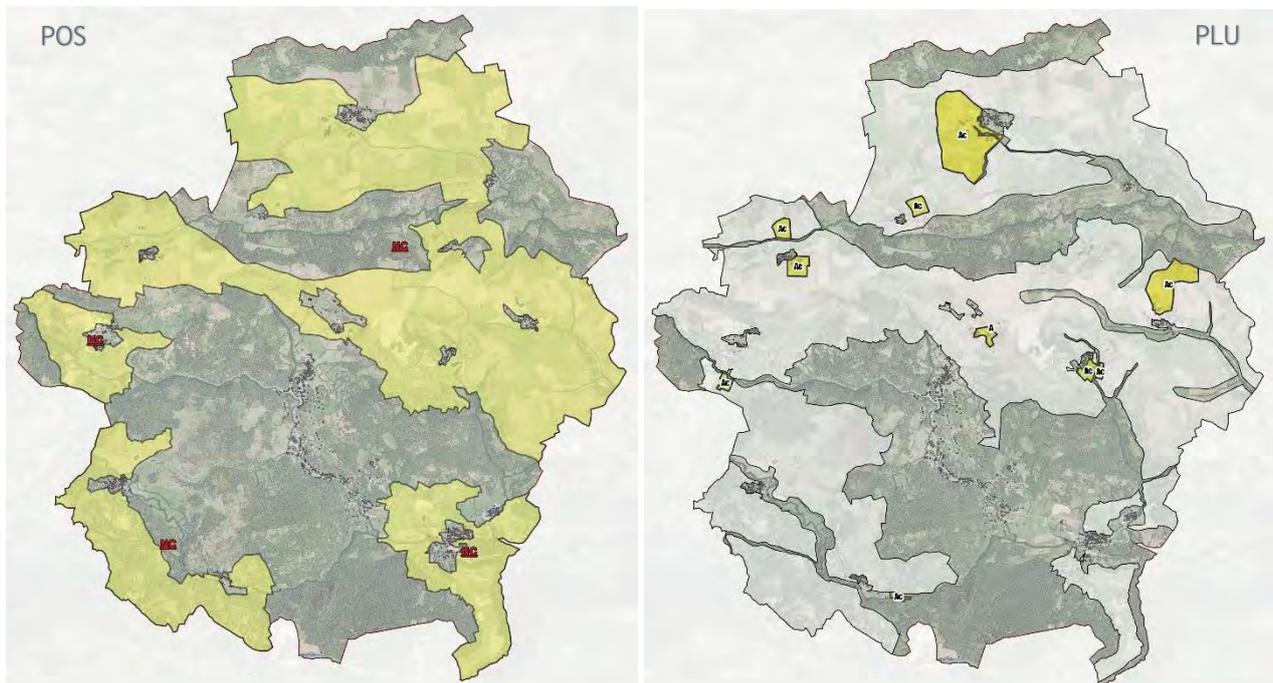
« Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

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 <b>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.</b></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><b>L'indice « * »</b> indique le bâtiment concerné est autorisé à changer de destination.</p>