

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

SAINT AMANT TALLENDE

2.4

Version Nov 2015



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

Résumé non Technique

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 13 février 2014

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 26 avril 2016

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

INTRODUCTION



Le territoire de Saint AMANT Tallende se situe à l'articulation entre le Pays des Couzes et la Limagne viticole, à la limite de l'aire urbaine de Clermont Ferrand. Saint AMANT TALLENDE est situé entre les vallées de la Veyre au nord, et de la Monne au sud.

A une vingtaine de kilomètres au sud de Clermont Ferrand, la commune se situe à la transition entre la plaine et la montagne. La route départementale 785 qui traverse la ville est aussi la voie de transit pour les villages en amont Saint Saturnin et en aval Tallende situé en continuité.

La commune compte 1813 habitants pour un territoire de 497 ha.

L'influence de l'agglomération clermontoise et la proximité de l'A75, ont fait progresser l'attractivité de la commune de Saint AMANT TALLENDE. Les extensions récentes se sont faites en rupture avec le tissu traditionnel sous forme de constructions pavillonnaires banalisées. Malgré sa vocation péri urbaine, la commune propose des atouts (paysages, proximité d'espaces naturels variés, ...) et constitue un pôle de services et d'équipements majeurs au sein de la Communauté de Communes des Cheires (dimension humaine, cadre de vie).

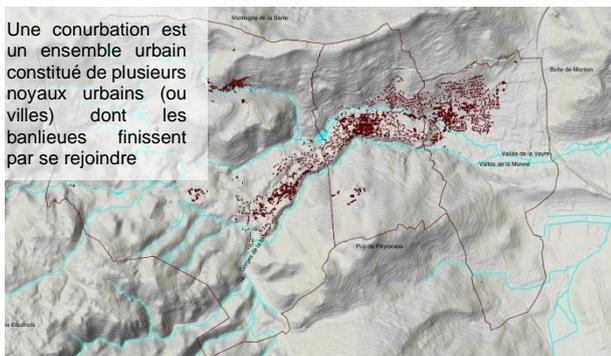


Composition de la communauté de communes des Cheires.

La commune de Saint AMANT TALLENDE s'inscrit comme un des pôles de vie du SCOT du Grand Clermont. Avec le cœur métropolitain, les pôles de vie ont un rôle moteur à jouer dans l'accueil de nouvelles populations. Le Pôle de Vie Tricéphale comprend St-Amant-Tallende/Tallende/Saint-Saturnin. Il est constitué d'une « conurbation » du sud du Grand Clermont bénéficiant d'un cadre de vie très attractif, ce territoire a subi une très forte urbanisation pavillonnaire en décalage avec la qualité patrimoniale des centres-villes.

La commune est régie par un POS approuvé le 10/08/1998.

Date	Procédure	Objet
03/12/1999	Modification n°1	
29/08/2002	Modification n°2	
15/09/2004	Modification n°3	
17/11/2005	Modification n°4	
17/11/2005	Révision simplifiée n°1	
25/11/2010	Modification n°5	
17/10/2013	Mise à jour	servitudes



La commune s'est engagée dans une procédure de révision de son POS en PLU par délibération du 13 février 2014. 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.



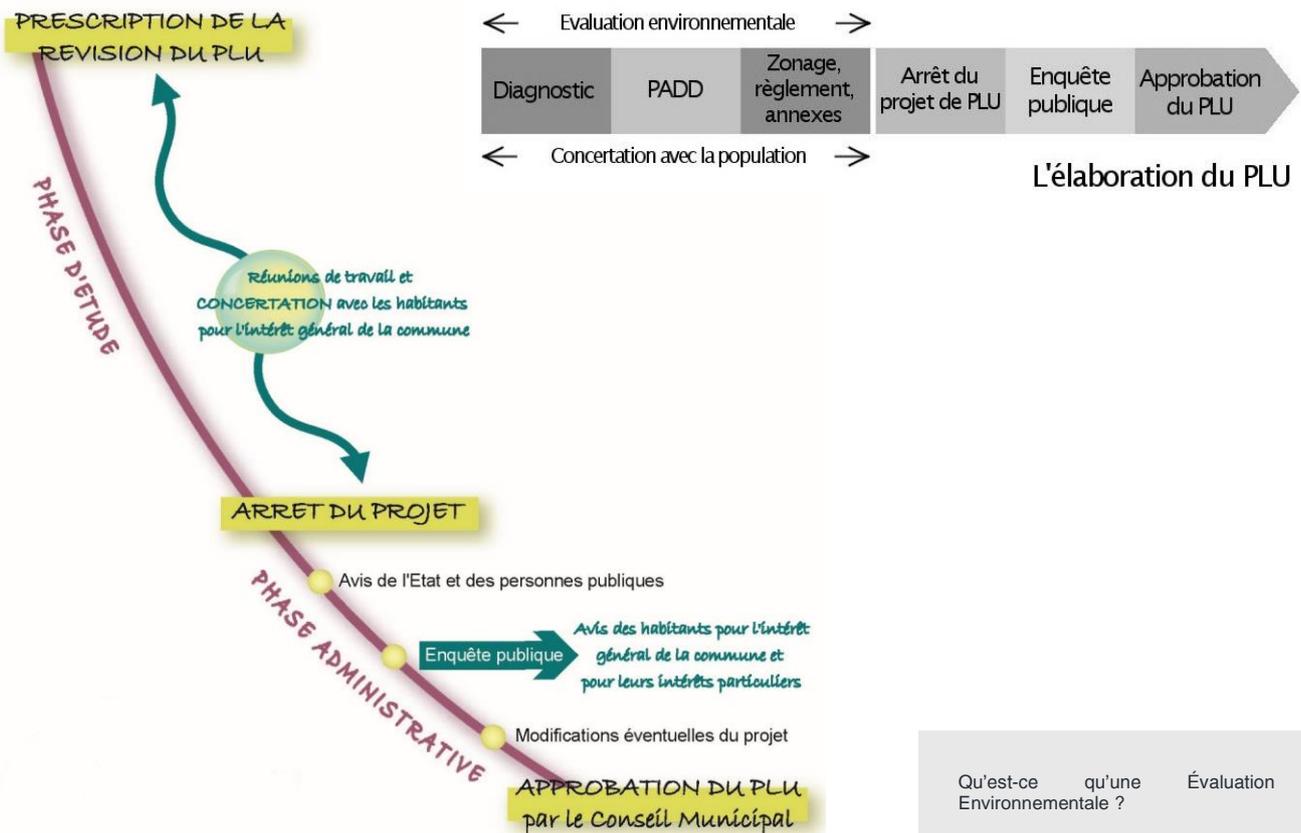
Le plan local d'urbanisme (PLU) est le principal **document d'urbanisme de planification de l'urbanisme communal**. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi 2000-1208 du 13 décembre 2000) dite loi SRU.

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'élaboration du PLU



Le projet de PLU de la commune de Saint AMANT Tallende est soumis à une Evaluation Environnementale, du fait de la présence de site Natura 2000 sur son territoire.

Qu'est-ce qu'une Évaluation Environnementale ?

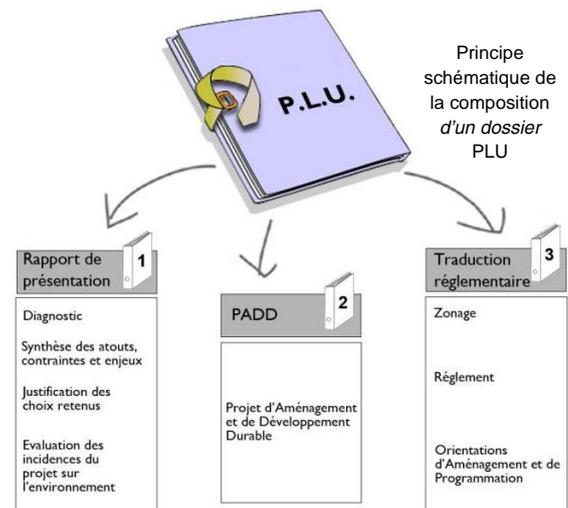
- en tant que concept est une démarche d'intégration de l'environnement en rendant compte des effets potentiels ou avérés sur l'environnement de toute initiative
- en tant que procédure est un cadre particulier pour formaliser l'exigence d'intégration de l'environnement dans la prise de décision.

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

Un PLU comprend plusieurs pièces...

Composition du dossier PLU de Saint AMANT Tallende :

- 1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 2 – Rapport de Présentation
 - 2.1 - diagnostic communal et évaluation environnementale du PLU
 - 2.1 – état initial de l'environnement et évaluation environnementale du PLU
 - 2.3 - justifications des projets du PLU
 - 2.4 - résumé non technique
 - 2.5 - annexes
- 3 – Règlement
- 4 – Zonage
- 5 – Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)
- 6 – Emplacement Réservé
- 7 – Annexes sanitaires
 - 7.1 - Annexes sanitaires
 - 7.2 - plan du réseau d'eau potable
 - 7.3 - plan du réseau d'assainissement
- 8 - Les Servitudes d'Utilité Publique
 - 8.1 – Liste des SUP
 - 8.2 – plan des SUP



Ce qu'il faut retenir :

Le Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic (pièce n°2.1 et 2.2 du Rapport de Présentation), présentant les grandes caractéristiques environnementales, urbaines, humaines et économiques, du territoire communal.

Il propose un état des lieux de l'environnement, en abordant successivement les différents thèmes de l'environnement (air, eau, sol, risques naturels, espaces naturels, paysages, ...). Pour chacun des thèmes, il dresse l'état de l'environnement, présente les pressions exercées sur l'environnement (éléments ou actions qui entraînent une dégradation de la qualité de l'environnement). Il permet ainsi de dégager les problématiques environnementales les plus importantes et/ou spécifiques du territoire.

Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

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

Le PADD (pièce n°1 du PLU) **se présente comme l'élément dynamique et stratégique du PLU**. Ce document s'appuie sur les éléments fondamentaux du diagnostic, répond à l'ensemble des enjeux et besoins identifiés du plan local d'urbanisme. Il rassemble les grandes orientations concernant l'organisation et l'aménagement du territoire et expose les intentions de la municipalité pour les années à venir, avant leur transcription spatiale et réglementaire dans le PLU. Il forme ainsi un véritable projet de ville pour l'avenir.

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

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

Le Rapport de Présentation (pièce n°2.3) **expliquent et justifient des choix définis pour le PLU, en terme de zonage et de règlement.**

La présence de plusieurs sites Natura 2000 sur la commune de Saint Amant Tallende induit une Evaluation Environnementale du PLU. Cette étude consiste à évaluer les incidences des orientations du projet de PLU, sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Cette étude se trouve dans le Diagnostic (2.1 et 2.2 du RP), à la suite de chaque thématique analysée. De plus, une analyse des éventuelles incidences du PLU sur les sites Natura 2000 est réalisée à la suite des Justifications du Projet (pièce n°2.3).

Des directives s'imposent au PLU

Le document du PLU doit prendre en compte un certain nombre de grandes directives à différentes échelles (nationale, régionale, départementale, intercommunale, communale). Il ne s'agit pas que le PLU soit totalement conforme avec les autres documents, mais il faut toutefois qu'il ne soit pas contraire à leurs orientations et objectifs et qu'il participe à leurs réalisations.

Exemples :

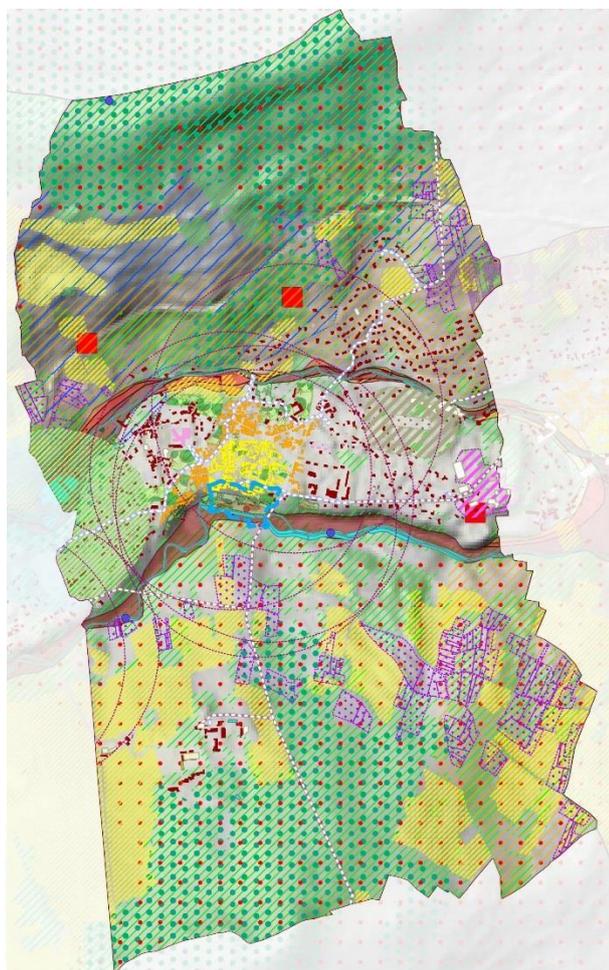


Parmi les directives à prendre en compte, certaines sont d'importance première :

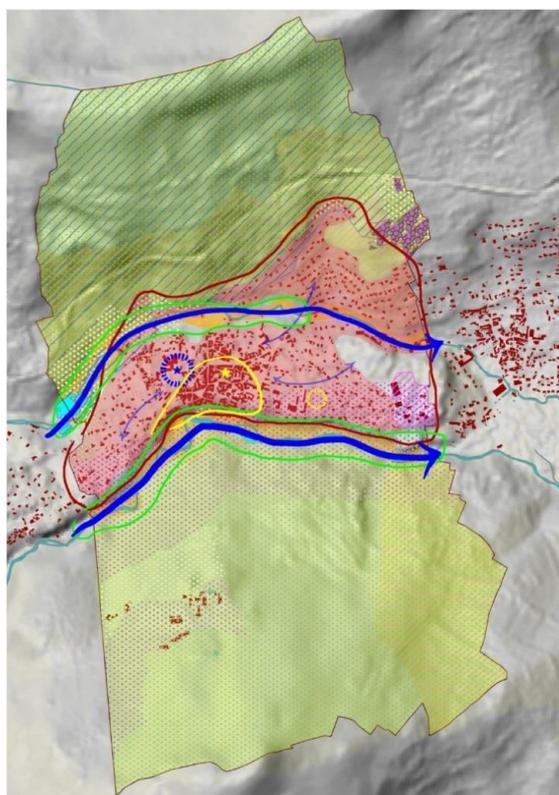
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011.
- Le Programme Local d'Habitat (PLH) de la communauté de communes des Cheires qui définit les objectifs de production de logements.
- le Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation de la Veyre et de la Monne.
- les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes.
- La Loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF), la Loi ALUR (2014), Loi dite Macron (2015).

Le PLU traduit les intentions municipales

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



- parcels déclarées agricoles au RPG2012
 - trames Vertes_forêts
 - zone Vegetation
 - site Natura 2000
 - coeur urbain (le fort)
 - faubourgs ruraux
 - hydrographie
 - Bati ajouté
 - extensions résidentielles
 - ZAC
 - Bâtiment commercial
 - Bâtiment industriel
- Source: SIG, Scp.Descoeur



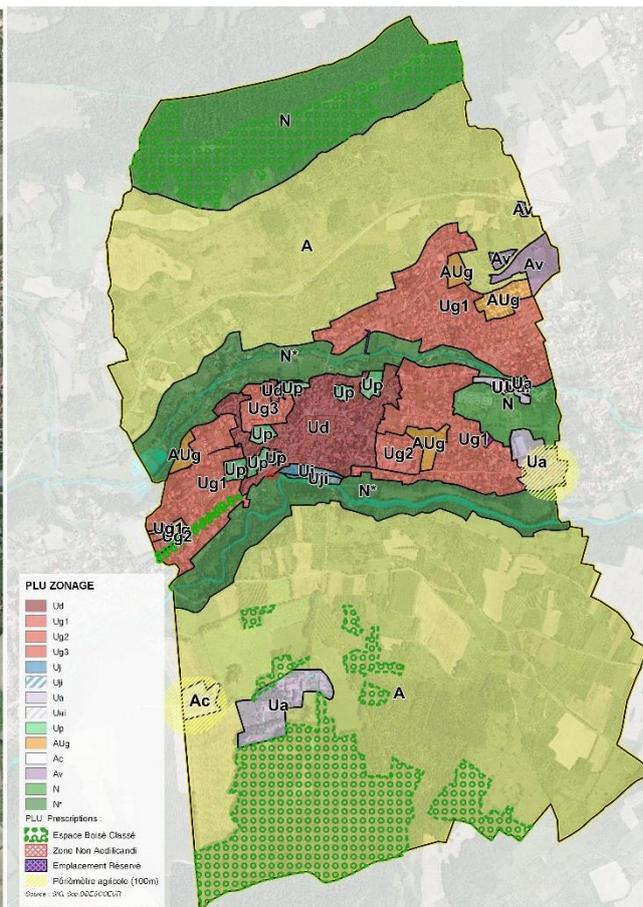
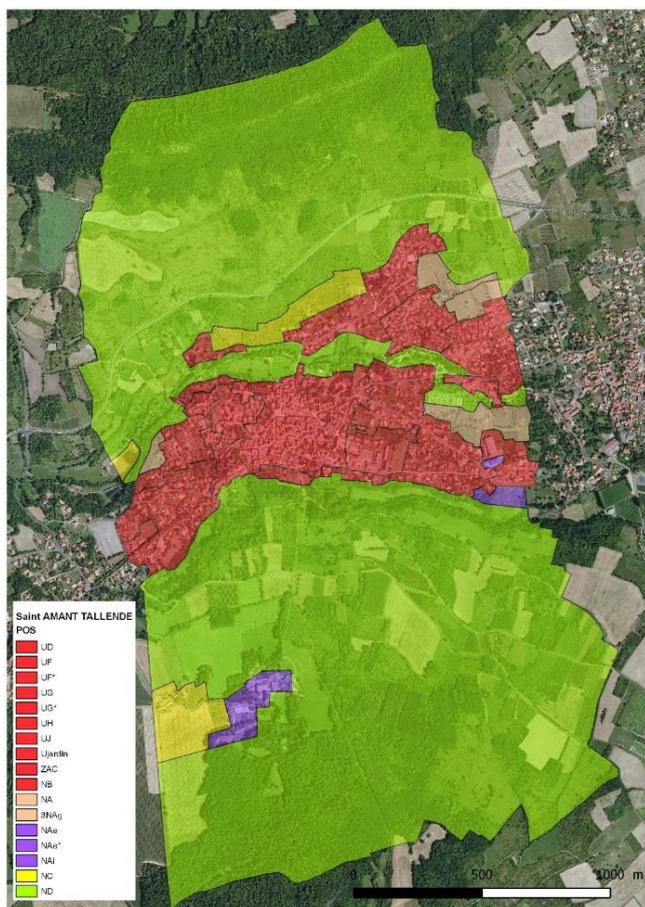
- CONFORTER LA POSITION DE SAINT AMANT TALLENDE DANS LE POLE DE VIE TRICEPHALE**
- Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain
 - favoriser une mixité des logements
 - réflexion sur les réels besoins de développement
 - favoriser le rempiègasse des enveloppes urbaines
 - résorber l'habitat vacant
 - favoriser un habitat plus dense
 - libérer des terrains
 - prise en compte des contraintes techniques et des risques naturels :
 - risque inondation
 - risque argiles
 - Accompagner le cadre de vie (à titre indicatif, sans précision sur les lieux)
 - renfort des équipements
 - densification des cheminements doux
 - besoin de stationnements
 - promouvoir les énergies renouvelables
 - Assurer la position économique (à titre indicatif, sans précision sur les lieux)
 - maintien des équipements
 - renfort des équipements
- Les Orientations du PADD de Saint Amant Tallende**
- PRÉSERVER LES RESSOURCES LOCALES**
- Maintenir la vocation agricole
 - protection des espaces agricoles (constructibles et non constructibles)
 - soutien d'autres filières agricoles :
 - petites cultures vivrières (vergers, maraichage)
 - viticulture
 - Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques
 - les réservoirs de biodiversité et Natura 2000
 - les corridors thermophiles
 - les trames bleues et les corridors diffus
 - Préserver les identités patrimoniales

Enjeux issus du Diagnostic communal et de l'État initial de l'environnement (Tomes 1 et 2)	Hiérarchisation des enjeux par la Commune	Traduction au PADD :	
		2 orientations principales	
		Conforter la position de Saint Amant Tallende dans le pôle de vie tricéphale	Préserver les ressources locales
Une vocation économique dynamique répondant aux besoins. Les commerces de proximité.	Fort	Assoir la position économique. <ul style="list-style-type: none"> par le maintien des équipements économiques à vocation artisanale par le renfort des équipements locaux par le renfort des équipements à vocation touristique. 	
L'attractivité du territoire	Modéré		
La vocation agricole à maintenir et conforter.	Modéré	Maintenir la vocation agricole. <ul style="list-style-type: none"> par la protection des espaces agricoles par la protection des espaces viticoles par le maintien des zones jardinées. 	
Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler cette croissance afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics, et les terres agricoles. <ul style="list-style-type: none"> Le maintien des populations et l'accueil de nouvelles populations. Le cadre de vie. La diversification des types d'habitat permettant de répondre au parcours résidentiel. La péri-urbanisation et la consommation foncière. La protection des personnes et des biens contre les risques naturels et technologiques. Une utilisation économe des ressources naturelles (eau potable, sols, assainissement). 	Fort	Viser une gestion économe des espaces pour le développement urbain et favoriser une mixité des logements <ul style="list-style-type: none"> En engageant une réflexion sur les réels besoins de développement En favorisant le remplissage des enveloppes urbaines et en redéfinissant des secteurs stratégiques pour le développement de l'Habitat pour limiter la consommation des espaces Les choix de développement futur prendront en compte les contraintes techniques et les risques pesant sur le territoire 	
<ul style="list-style-type: none"> La proximité d'équipements et services diversifiés répondant aux besoins des populations actuelles et à venir. Une meilleure organisation des déplacements, et notamment des transports collectifs. Les émissions de gaz à effet de serre. L'attractivité du territoire 	Fort	Accompagner le cadre de vie <ul style="list-style-type: none"> Répondre aux besoins en services et équipements Par la densification des cheminements doux, pour améliorer les liaisons inter-quartiers En répondant aux besoins de stationnements en centre bourg Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables. 	
<ul style="list-style-type: none"> préservation des réservoirs de biodiversité, identification et maintien des continuités écologiques des coteaux secs ouverts (prioritairement au sein de ces réservoirs de biodiversité). 	Fort	Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques. Préserver les identités patrimoniales.	

Comparaison du POS et du PLU

POS			PLU		
ZONES URBAINES	UD	zone de centre ancien dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations	ZONES URBAINES	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 au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).
				Up	propriétés foncières anciennes, situées en centre bourg, constituées d'éléments patrimoniaux intéressants (architecture bourgeoise ancienne entourée de parcs arborés et jardins d'agrément) à préserver.
	UF	zone d'extension de centre. Elle est destinée à des programmes d'habitats collectifs de densité moyenne et des activités tertiaires (commerce, services enseignement).		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 au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.). Trois sous-secteurs sont définis : Ug1, Ug2, Ug3. Ils se distinguent par des hauteurs différentes.
	UG	se situe principalement en périphérie immédiate des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée			
	UH	se situe principalement en périphérie des secteurs urbanisés. Elle est destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol très modérée.			
	UJ	destinée aux activités de toutes natures, à l'exception des industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions excessives.		Ua Uai	La zone Ua est destinée aux activités de toutes natures secondaires ou tertiaires (constructions à usage d'équipement collectif, artisanal, industriel, bureaux et services, commerces et entrepôt commercial). Le sous secteur Uai rappelle la présence du risque inondation (lié au PPRNPI de la Veyre).
	Ujardin	zone non urbanisable où la préservation des jardins maintient la qualité paysagère du site.		Uj Uji	La zone Uj est une zone de jardins où seuls les abris et les constructions à usage horticole sont autorisés. Le sous secteur Uji fait référence au risque d'inondation (PPRNPI Veyre).
	UZ	zone de transition qui Intègre le plan d'aménagement de la zone 2-A .C. de MASSAGNAT. Ce secteur est entièrement urbanisé par l'habitat collectif ou individuel.			

ZONES NATURELLES	NA	zone qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté ou de la réutilisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement.	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUG	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 (OAP) proposées au PLU.
	NAe	zone insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation adaptée à l'extension de sa vocation existante du site a été décidée.			
	NAg	insuffisamment équipées pour permettre une utilisation Immédiate mais leur urbanisation sous forme d'habitat de faible densité est tout de même permise dans les conditions fixées par le règlement. Elles sont destinées à devenir zone UG.			
	NAI	zone Insuffisamment équipée pour permettre une utilisation immédiate mais dont l'urbanisation sous forme d'activités de toutes natures hormis les constructions à usage industriel a été décidée.			
ZONES AGRICOLES	NB	zone naturelle desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées.	ZONES AGRICOLES	A Ac Av	<p>La zone A est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains.</p> <p>Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation viticole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs.</p> <p>Le secteur Av est réservé à la culture viticole qualifiée AOC. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à la construction des bâtiments nécessaires à l'activité viticole et à l'édification des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>
	NC	zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitations nécessaires aux agriculteurs.			
	ND	zone, à protéger, en raison, d'une part, de l'existence de risques naturels, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.			
ZONES NATURELLES	N	zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le secteur N* identifie les trames bleues et vertes constituées par les rivières Veyre et Monne Ces corridors écologiques sont également marqués par la présence du risque d'inondation.	ZONES NATURELLES	N N*	



Les projets communaux en faveur de l'HABITAT

Contexte

La commune de Saint AMANT Tallende s'inscrit dans le secteur Sud Agglo qui constitue la première couronne périphérique à l'agglomération Clermontoise. Ce secteur subit de fortes pressions urbaines depuis plusieurs décennies. Il s'agit d'un secteur amené à se conforter dans le cadre du SCOT du Grand Clermont.

A une échelle plus fine, la commune fait partie de la communauté de communes les Cheires laquelle se situe en quasi-totalité dans la couronne périurbaine de Clermont-Ferrand mais conserve un espace à dominante rurale. Sa population est en constante augmentation depuis 1975 en raison d'une forte politique d'accueil résidentiel. Elle était de 9 582 habitants en 1999 et est évaluée à 10 700 habitants en 2004.

La croissance démographique de Saint Amant Tallende amorcée depuis les années 1950, est régulière et continue, jusqu'à aujourd'hui. Au début des années 2000, la population communale atteint le niveau maximal des années 1800, avec plus de 1700 habitants. Les données Insee 2014 affichent **1813 habitants**. Cette croissance démographique est essentiellement le fait d'un **apport migratoire** conséquent. Le solde naturel ne participe pas à l'apport de nouvelles populations depuis les années 1980, où les décès sont bien supérieurs aux naissances. La présence d'une maison de retraite contribue fortement à ces résultats.

Perspectives de développement

Les projections de développement de la commune traduites par le PLU se portent sur la période 2015-2025.

- **Projections démographiques – Scénario 1 - Une croissance comparable aux dernières années**, soit 7 à 8 habitants/an. 1888 habitants en 2025.
- **Projections démographiques – Scénario 2 - Une évolution basée sur la croissance attendue dans le territoire de Sud Agglo**, soit +1.1%/an sur 15 ans (2015-2030), la commune pourrait gagner 200 habitants supplémentaires, ce qui porterait **la population communale à environ 2012 habitants**.

Les ambitions communales inscrites au PADD

La commune souhaite poursuivre sa vocation d'accueil dans des proportions comparables à ce qu'elle connaît depuis plusieurs années et notamment pour répondre à sa vocation de Pôle de Vie Tricéphale. Les ambitions démographiques de la commune de SAINT AMANT TALLENDE sont d'atteindre 2000 habitants environ en 2025.

Les zones d'accueil

Des zones urbaines sont mises en place sur les enveloppes urbaines existantes. 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.

Les zones Ud et Ug constituent le socle de la production d'habitat. Elles permettent le renouvellement urbain et offre des disponibilités foncières pour l'implantation de nouvelles constructions.

- **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. Elle correspond au cœur historique de la ville (centre ancien médiéval et ses faubourgs).
- **La zone Ug** est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du centre ancien de Saint Amant Tallende.

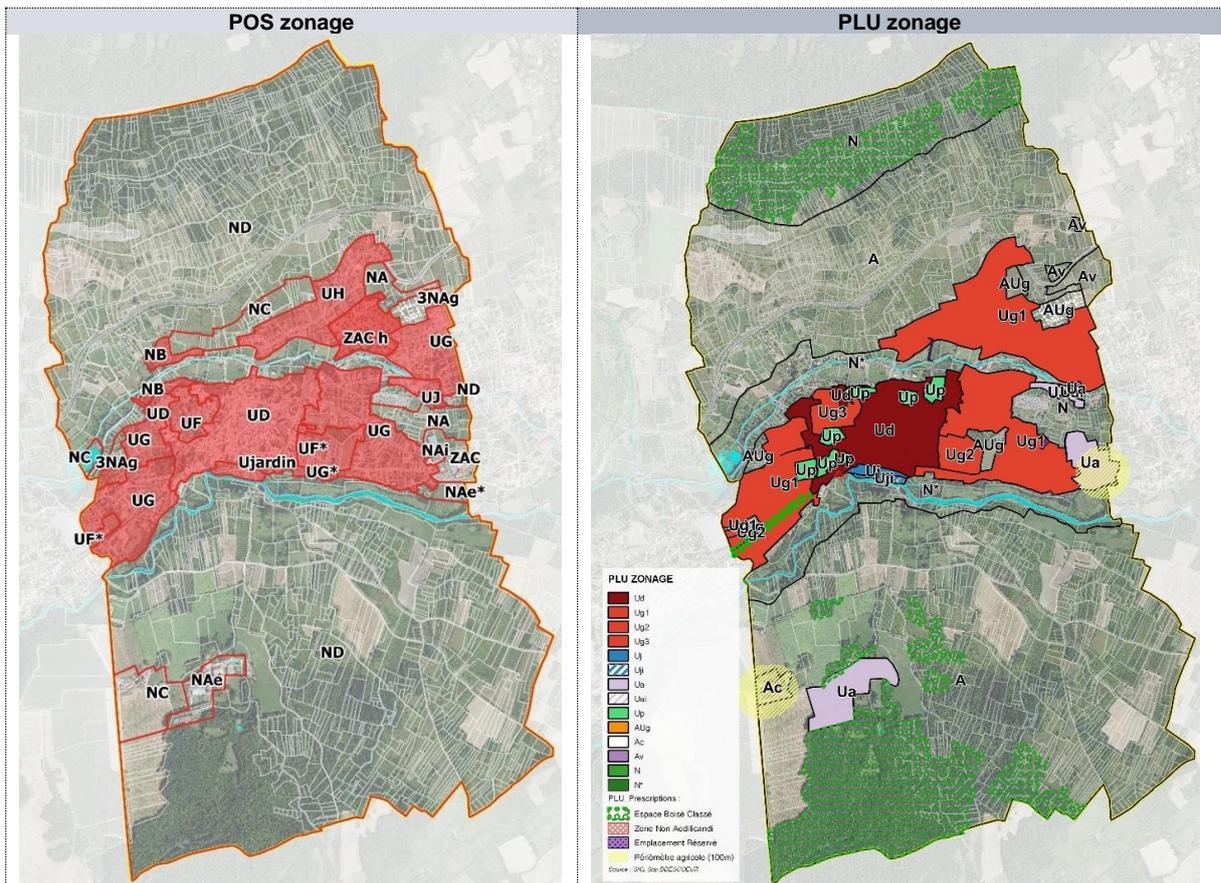
Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

D'une façon générale, les zonages urbains ne subissent pas de modifications majeures. Le futur PLU s'appuie sur les enveloppes urbaines existantes. Les changements notables concernent :

- L'introduction de zones patrimoniales Up en centre ancien ;
- La suppression de certaines zones NB. 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. Les zones NB du POS, considérées comme trop éloignées des enveloppes urbaines et pas assez dense pour être identifiées en zone urbaine, sont déclassées au futur PLU en zones naturelles/agricoles selon le secteur où elles se situent.

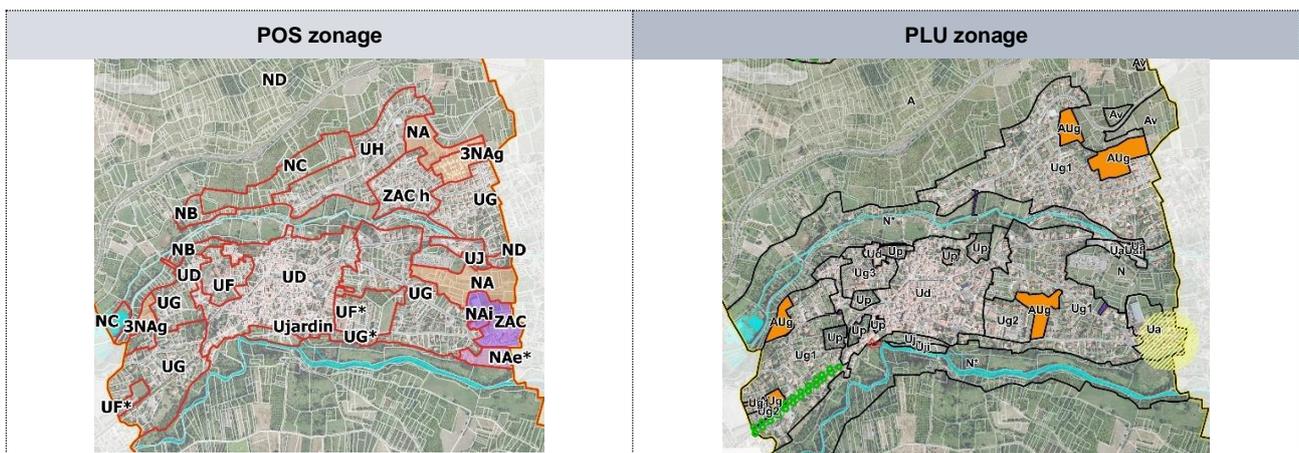
Ces zones urbaines ont été réduites à la marge par rapport à celles du POS.

- Pour être en compatibilité avec les perspectives démographiques de la commune.
- Pour économiser le foncier.
- Au regard du potentiel foncier encore disponible au cœur des enveloppes urbaines actuelles.



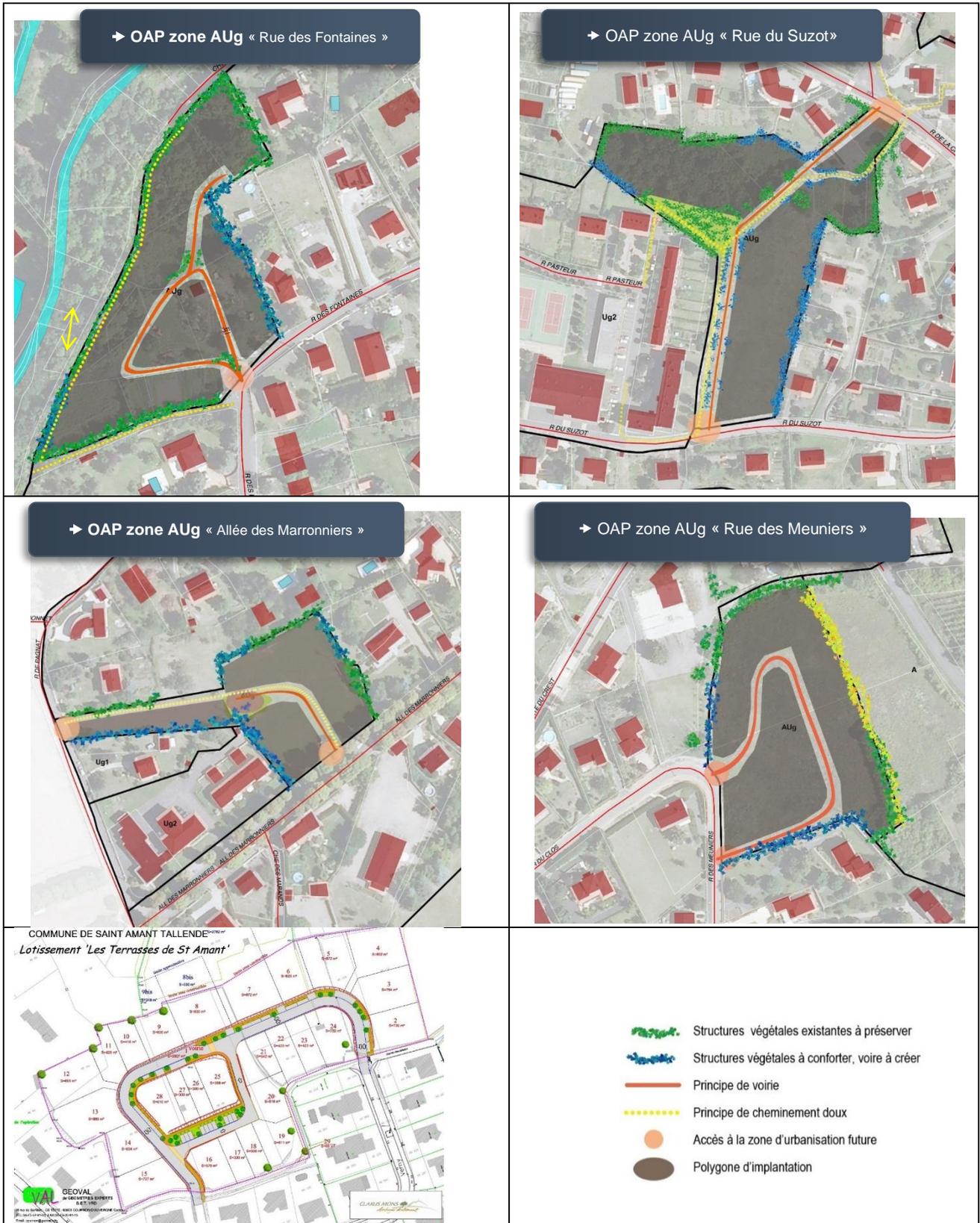
Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, le PLU propose la mise en place de zones d'urbanisation future AUg :

- Le POS actuel définit plusieurs zones d'urbanisation future à court / moyen terme (NAg, NAe) et à long terme (NA). Certaines sont principalement à vocation d'habitat (NAg, NA), d'autres sont réservées à l'aménagement d'équipement d'intérêt général (NAe) ou d'activités (NAi).
- Le futur PLU conserve le principe de réserves foncières autour du centre bourg. 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 5 zones d'urbanisation future AUg, dans l'enveloppe urbaine et en continuité avec le réseau bâti existant. La mise en place de ces zones résulte des analyses foncières en rapport avec les directives du SCoT notamment. 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, notamment dans le cadre du Pôle de Vie Tricéphale qu'elle forme avec les communes voisines de Tallende et Saint Saturnin.
- 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 (OAP) proposées au PLU.
- La mise en place de la zone AUg résulte des analyses foncières, en rapport avec les directives notamment du SCOT. L'objectif est de conforter le pôle centre. Cette zone 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.



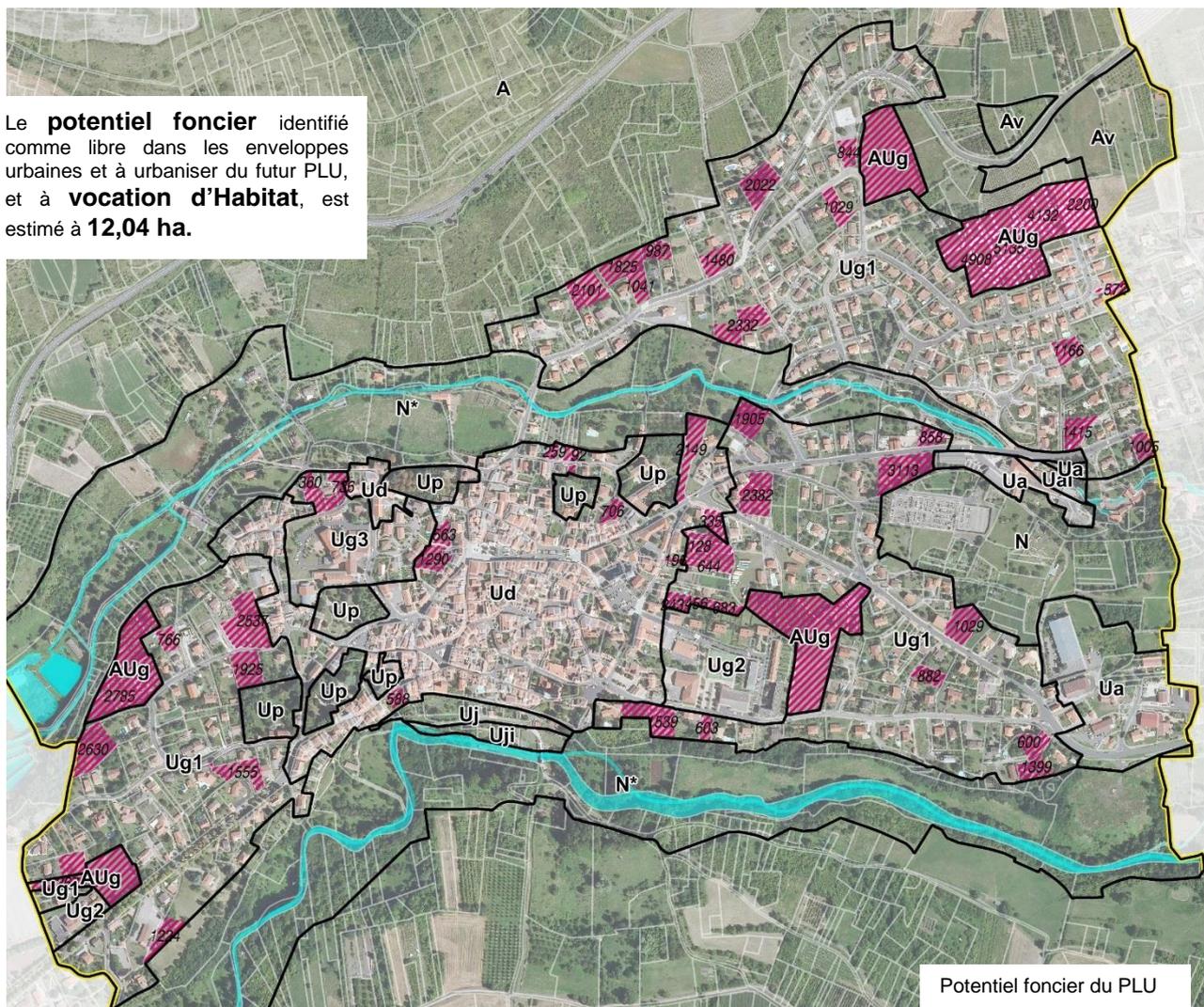
Le principe urbain proposé par les OAP cherche un équilibre entre :

- une certaine densité (pour une compatibilité avec les objectifs SCOT) : la zone accueillera une dizaine de constructions.
- une adéquation avec l'urbanisme environnant (pour une insertion douce et respectueuse).



Les capacités d'accueil des zones à vocation d'Habitat (Ud, Up, Ug, AUg)

Le **potentiel foncier** identifié comme libre dans les enveloppes urbaines et à urbaniser du futur PLU, et à **vocation d'Habitat**, est estimé à **12,04 ha**.



Potentiel foncier du PLU

Estimations	
Potentiel Habitat Ud, Ud*, Ug, AUg	120 469 m ²
Rétention foncière estimée	30%
Potentiel Habitat avec rétention foncière	84 328 m ²
Surface moyenne par logement	500 m ²
Potentiel Logements	168 logements (individuels)
Nombre de personnes par ménage estimé en 2025	2.3 pers/ménage
Nombre d'habitants potentiellement accueillis entre 2015 et 2025	386 habitants supplémentaires
Estimation de la population communale en 2025	2199 habitants en 2025

À partir des disponibilités urbaines, une analyse des projections de développement est possible et permet d'avoir une estimation du nombre de logements et d'habitants potentiellement attendus par le PLU. Un certain nombre d'indicateurs intervient dans la méthode d'estimation.

-Le desserrement des ménages : La taille des ménages en 2010 est de 2.4 pers/ménage (contre 2.5pers/ménage en 1999). Cette donnée va évoluer notamment du fait du desserrement des ménages qui va en s'accéléralent. On peut extrapoler pour 2025, que la commune de SAINT AMANT TALLENDE comptera 2.3 pers/ménage.

-Le taux de rétention : Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à deux facteurs : Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre ; la situation du marché foncier. Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière. Sur la commune de St AMANT Tallende, un taux de rétention de 30% a été retenu. Ce taux de rétention permet de prendre en compte la rétention nécessaire à l'équipement des zones à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).

-Le surface moyenne des parcelles : Pour définir une surface moyenne de parcelle, le calcul s'est rapproché des prérogatives du SCoT du Grand Clermont, soit 500 m² en moyenne par logement individuel.

BILAN de la Vocation HABITAT

Le repérage des potentialités foncières à vocation d'Habitat disponibles au POS, était estimé à 21 ha. Celles du PLU sont estimées à 12 ha. On note un effort du PLU pour réduire la consommation des espaces.

Les potentialités dégagées par le futur PLU ont été jugées suffisantes pour répondre au besoin de développement de la commune pour les 10 prochaines années. C'est notamment au regard de cette disponibilité que le PLU a supprimé une partie des zones d'urbanisation future du POS situées en périphérie. Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes (en « dent creuse »). Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines et à urbaniser du POS.

Cependant, ces estimations d'accueil apparaissent légèrement supérieures aux ambitions démographiques de la commune à l'horizon 2025 (qui est d'atteindre les 2000 habitants) et à l'enveloppe foncière définie par le SCOT/PLH.

Les estimations d'accueil du futur PLU sont estimées à 2200 habitants environ. Elles apparaissent donc légèrement supérieures aux ambitions du PADD, mais restent compatibles. Plusieurs justifications sont à rappeler :

- Saint Amant Tallende est identifié comme Pôle de Vie.
- Les estimations comptabilisent les zones d'urbanisation future AUg, lesquelles nécessitent une modification du PLU pour leur ouverture
- Les potentialités dégagées par le PLU (qu'il s'agisse de zones urbaines ou de zones à urbaniser) se situent essentiellement dans les enveloppes urbaines existantes (en « dent creuse »). Les zones à urbaniser du futur PLU ne constituent pas une nouvelle consommation d'espace : elles faisaient déjà parties des zones urbaines ou à urbaniser du POS. Sur les 5 zones AUg proposées au futur PLU : 2 zones constituent des potentialités en dent creuse au regard de leur localisation dans les enveloppes urbaines (elles sont le résultat d'une analyse fine sur les espaces libres au cœur des zones Ug), 2 zones se situent dans les franges des enveloppes urbaines (et sont constituées sur des secteurs du POS qui avaient déjà cette vocation), 1 zone (Les Terrasses de Saint Amant) en frange des enveloppes urbaines est en cours d'aménagement.

Source : PLH des Cheires 2013-2030

Pôle de vie				
Nom Communes	Enveloppe "Logement"			Enveloppe "Foncier"
SAINT-AMANT-TALLENDE			90	4,5
SAINT-SATURNIN			100	5,0
TALLENDE			220	11,0
TOTAL			410	20,5
Territoire périurbain				
Nom Communes	Enveloppe "Logement"			Enveloppe "Foncier"
	Part fixe	Bonus "Dents creuses"	Total	Total (en ha)
AYDAT	166	94	260	18,2
CHANONAT	143	11	154	10,8
COURNOLS	20		20	1,4
CREST (LE)	58	35	93	6,5
OLLOIX	19	7	26	1,8
SAINT-SANDOUX	67	23	90	6,3
SAULZET-LE-FROID	21		21	1,5
VERNET-SAINTE-MARGUERIT	21		21	1,5
TOTAL	515	170	685	48,0
TOTAL COMCOM Les Cheires			1 095	68,5

Traduction au PLU

Nb de nouveaux logements au total	Nb de nouveaux logements/an	Enveloppe foncière totale	Enveloppe foncière annuelle
168	16	12 ha 8.43 ha avec 30% de rétention	1.2 ha 0.84 ha avec 30% de rétention.

Les projets en faveur de la vocation Economique

Sur Saint AMANT TALLENDE, le taux d'activité de la commune est stable malgré une croissance démographique. Les migrations journalières liées à l'emploi progressent, comme sur la grande majorité des communes. Les nouveaux habitants sont pour la plupart, des actifs travaillant à l'extérieur. Le taux d'activité est lié à l'attractivité et au dynamisme économique de la métropole clermontoise.

St Amant Tallende est à ce jour le "pôle commerçant" de la Communauté de Communes Les Cheires. Elle dispose de commerces et services de proximité. Les services et commerces offerts sont à prendre dans leur globalité. Les communes de Saint Saturnin et Tallende offrent des services et commerces complémentaires.

Une partie de l'attractivité de la commune repose sur les infrastructures routières. Ces interdépendances croissantes se traduisent par une motorisation accrue des ménages dans un contexte de desserte routière performante bénéficiant de la proximité d'axes majeurs (A75).

La commune compte très peu d'équipements touristiques; cependant, le territoire de la Communauté de Communes des Cheires compte un bon maillage d'hébergements touristiques. Le tourisme est de compétence intercommunale et un office de Tourisme intercommunal (LAVE) en assure la promotion et l'organisation.

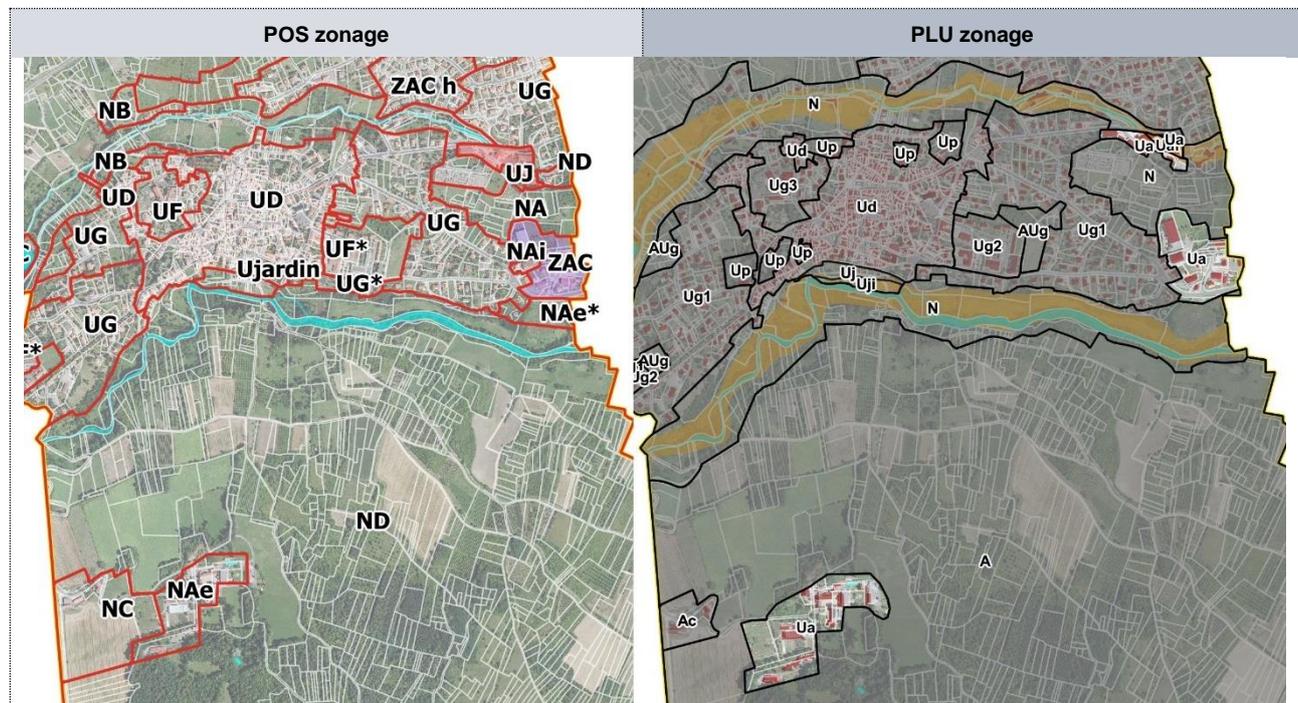
La commune fait partie du Pôle de Vie Tricéphale inscrite au SCOT. Le SCOT ne définit pas de stratégie particulière pour Saint AMANT TALLENDE. L'enjeu est de conforter les services et équipements présents, et de répondre aux besoins à venir.

Une des orientations du PADD est d'asseoir la position économique de la commune.

Le PLU identifie 3 zones spécifiquement dédiées pour les activités économiques, artisanales, ... (Ua). Une partie de ces sites existants se situe en zone inondable (Uai).

- Un site artisanal dans la vallée de la Veyre,
- Une zone d'activités (vers la vallée de la Monne),
- Le site du Marand dans la partie sud de la commune.

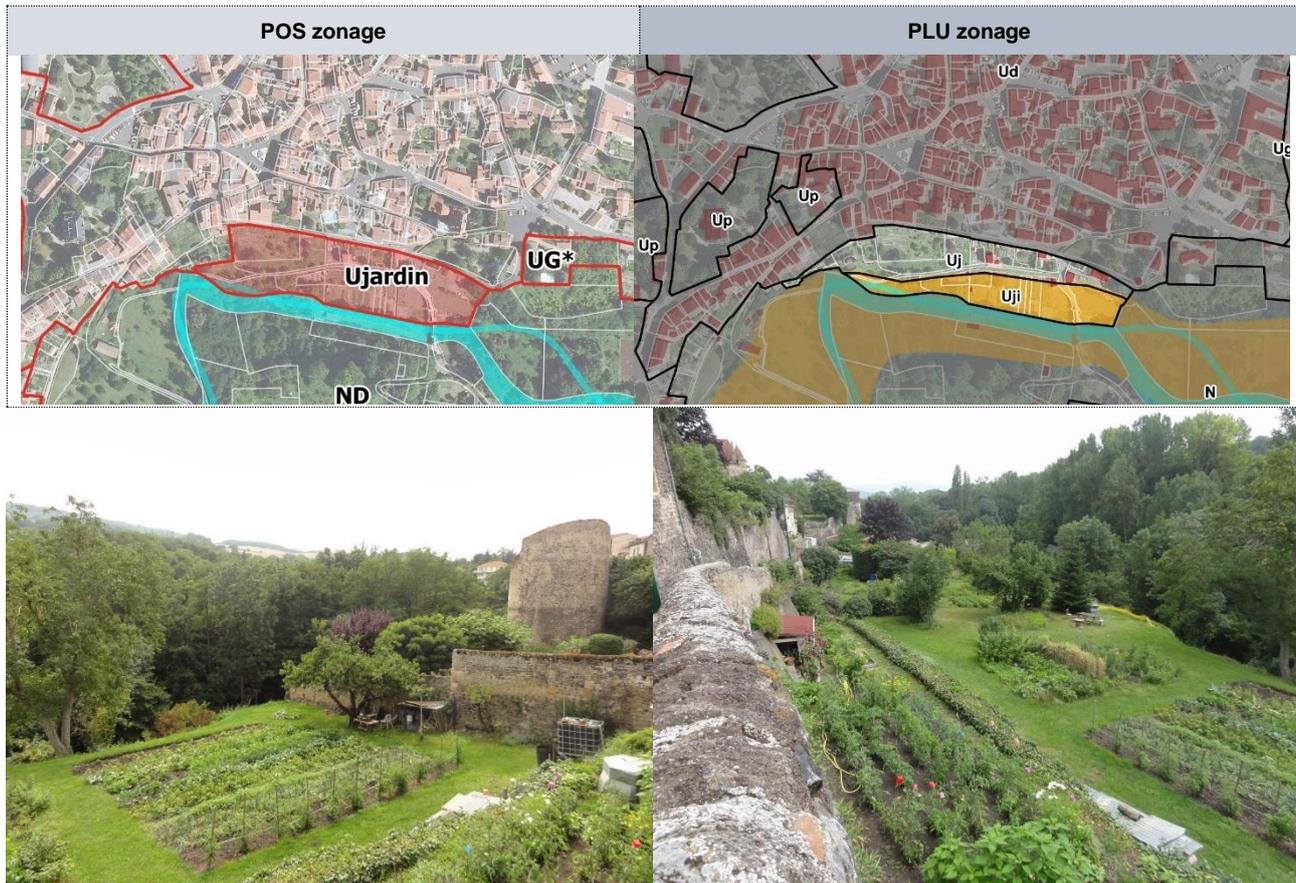
Les autres entreprises existantes font parties des zones urbaines Ud, Ug. Le règlement permet le développement des activités (économiques, artisanales, touristiques) existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies (lesquelles disposent de potentiels libres).



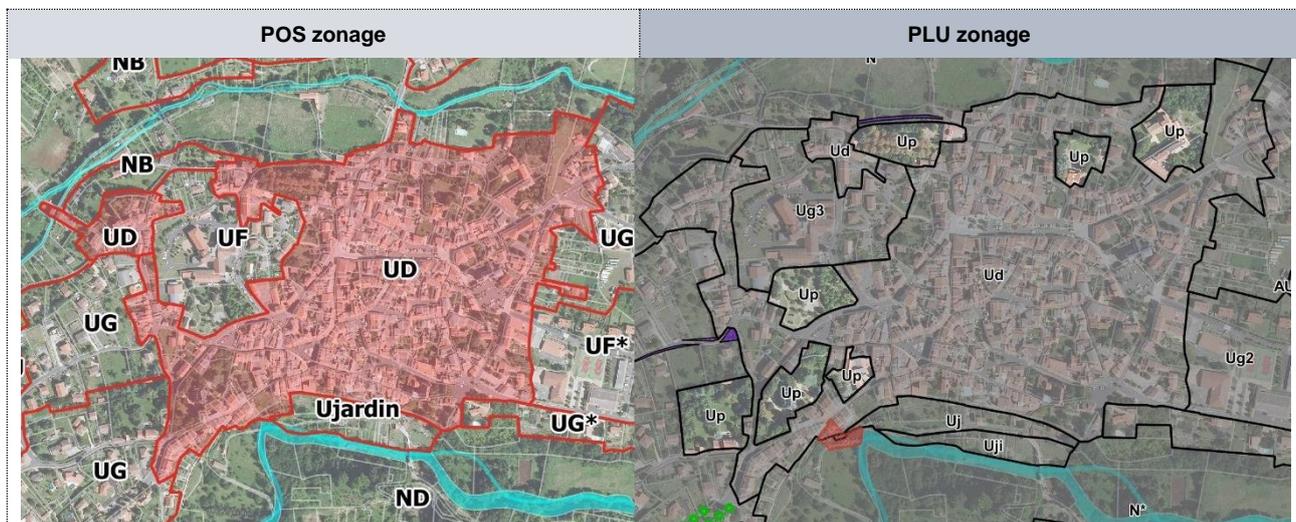
Les projets en faveur du cadre de vie

Plusieurs mesures directes ou indirectes sont proposées au PLU pour tendre vers une meilleure qualité de vie et mettre en valeur les caractéristiques du territoire.

La zone **Uj** est une zone de jardin où seuls les abris et les constructions à usage horticoles sont autorisés. Le PLU reprend le principe de la zone jardin définie au POS et l'adapte à la marge. Les zones Uj et Uji concernent une partie des espaces de jardins potagers situés sous le glacis du bourg ancien. Ils participent à la mise en valeur des abords de la vieille ville et de la rivière, en créant un espace tampon, naturel. L'objectif de ces secteurs : Flécher des jardins potagers en contact avec les zones urbaines, pour favoriser le cadre de vie, la présence d'espaces verts de proximité ; limiter la constructibilité.



La zone **Up** cible des propriétés foncières anciennes, situées en centre bourg, constituées d'éléments patrimoniaux intéressants (architecture bourgeoise ancienne entourée de parcs arborés et jardins d'agrément) à préserver. 7 sites sont proposés. Leur identification s'est basée tant sur les valeurs patrimoniales (étude historique, architecturale) des sites que sur leurs valeurs environnementales («poumons» verts intra muros participant à enrichir la trame verte et améliorer la qualité du cadre de vie et de la santé).



Des Emplacements Réservés sont définis. Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts. Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale. Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis, et de geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Le PLU propose plusieurs Emplacements Réservés ayant tous pour objectif l'amélioration de la trame viaire :

- en termes de circulation et sécurité des usagers (élargissement de voie)
- en terme de perméabilité (pour garantir le désenclavement de certains secteurs).

Une zone non aedificandi est proposée : Il s'agit d'une locution latine indiquant qu'une zone ou une voie n'est pas constructible du fait de contraintes qui peuvent être structurelles, architecturales, militaires ou autres.

Un Arrêté Préfectoral de mis en péril se traduit au PLU par la mise en place d'une Zone non aedificandi, afin d'écarter tout projet susceptible d'augmenter les risques pour les personnes et les biens. « A compter du 28 juin 2013, les habitations du n° 1 au n° 5 du passage de Versailles doivent être évacuées de tout occupant. Un périmètre de protection en pied de falaise est établi. L'accès aux terrains situés en dessous cadastrés AB 532, 533, 534 est strictement interdit sur la partie telle que définie sur le plan. »



Les projets en faveur de la vocation AGRICOLE



La commune de Saint AMANT TALLENDE appartient à la petite région agricole LIMAGNE VITICOLE dont les terres sont d'un point de vue agronomique, plutôt intéressantes, mais ne s'inscrit pas dans le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

L'analyse de la vocation agricole de la commune est essentiellement fondée sur l'analyse des éléments statistiques officiels (**Fiche AGRESTE**, Ministère de l'Agriculture) : 2000 ; **recensement agricole de 2010** ; et un Diagnostic Agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU, par le service Etudes et Collectivités de la SAFER Auvergne.

- L'espace agricole représente 52% de la surface communales (selon les données cadastrales).
- 102 ha sont exploités (sources : PAC2013, Safer, Chambagri).
- 17 exploitations présentes sur la commune mais seulement 4 ont leur siège sur la commune. 69% sont âgés de 40 à 60 ans.
- Important morcellement parcellaire.
- Les terres labourables représentent 78% de la SAU. Elles sont en forte progression depuis 2000. Les terres labourables sont consacrées majoritairement aux grandes cultures mais les petites cultures traditionnelles sont encore actives (arboriculture, viticulture, maraichage). L'élevage reste très minoritaire et concerne les brebis.

Un des axes forts du PADD est de préserver les espaces agricoles et viticoles.

Le POS identifiait peu de zone agricole stricte. L'activité agricole était gérée par les zones NC et ND.

Le PLU propose une redéfinition des espaces et proposent de couvrir en zones A les vastes espaces agraires de part et d'autre de la ville : au nord (entre la ville et les espaces naturels de la Montagne de la Serre), et au sud de la Monne (espaces agraires couvrant les pentes du puy de Peyronère).

Des distinctions entre les zones agricoles sont proposées. La définition de secteurs s'est appuyée sur plusieurs données issues de l'enquête agricole réalisée par la SAFER, des réunions avec la mairie, la chambre d'agriculture et les exploitants, les objectifs du SCOT.

Le PLU définit 3 types de zones agricoles.

La zone A est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains. - La zone A est la plus large. Elle couvre l'essentiel des espaces agraires. Inconstructible, elle permet de garantir la protection des terres. Les possibilités de constructions sont très restreintes et réglementées. Seuls l'entretien, la rénovation de l'existant sont autorisés, ainsi que des extensions et annexes sous conditions. Les constructions nouvelles pour l'habitation sont interdites, ainsi que les constructions agricoles. Ce sont ces notions qui induisent le terme d'inconstructibilité.

Le secteur Ac est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation viticole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs. Les zones Ac sont spécifiquement dédiées au développement des exploitations agricoles (en terme de bâtiments nécessaires à leur activité). Elles permettent de regrouper les bâtiments agricoles, évitent le mitage des paysages, préservent la qualité agronomique des sols.

Sur les 4 exploitations signalées au Diagnostic de la SAFER, le PLU ne retient qu'une unique zone Ac est identifiée. Elle concerne une activité agricole située au domaine du Marand. Le zonage identifié au PLU est réduit par rapport au POS, et a été élaboré en concertation avec l'exploitant concerné en fonction de ces besoins actuels et à venir.

Une seconde exploitation est localisée dans la zone d'activités Ua. Ce dernier faisait déjà partie d'une zone d'activités au POS. Le règlement de la zone Ua n'induit pas d'obstacle à la gestion de son exploitation.

La Commune signale qu'à leur connaissance, à l'heure actuelle, les 2 autres exploitations agricoles identifiées au diagnostic en centre bourg, ne sont plus d'actualité. Les exploitants sont en retraite et il n'y a pas de repreneur.

Le secteur Av est réservé à la culture viticole qualifiée AOC. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à la construction des bâtiments nécessaires à l'activité viticole et à l'édification des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

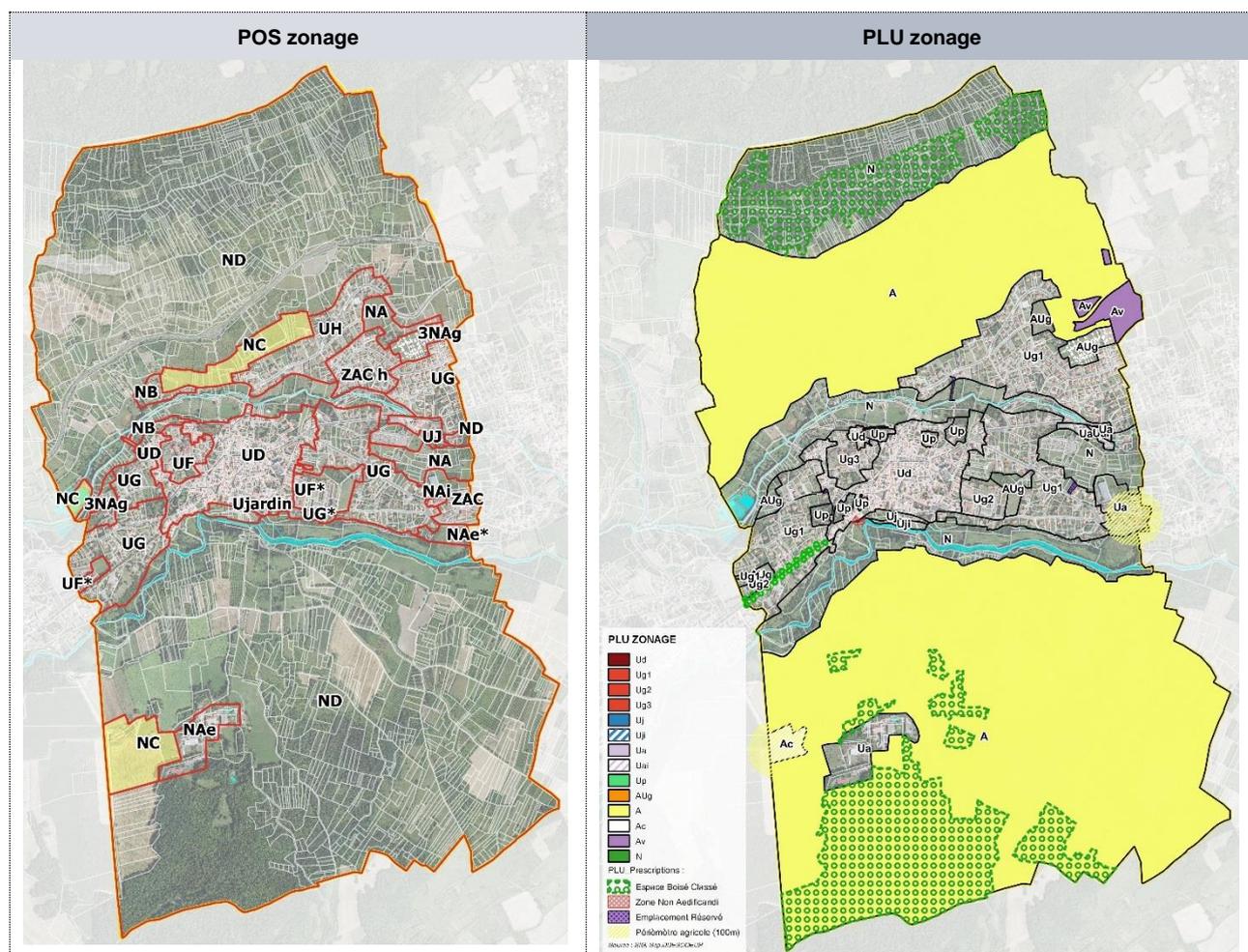
3 petits secteurs sont identifiés sur les pentes nord du territoire. La constructibilité de ces zones est réglementée. Au regard des petites superficies identifiées en Av, il n'est pas judicieux de permettre des constructions trop importantes. La valeur des terres réside dans le développement de la culture de la vigne.

D'autres mesures participent à la protection des terres agricoles :

Les zones Uj réservés aux jardins contribuent également à mettre en valeur les différentes filières du territoire.

Les grands espaces naturels et paysagers de la commune (montagne de la Serre, vallée de la Veyre, vallée de la Monne, puy de Peyronere) sont concernés par des zonages naturels N et agricoles (essentiellement inconstructibles). Des Espaces Boisés Classés viennent conforter la préservation des Trames Vertes. Rappelons que les zones N n'interdisent pas la vocation agricole.

La réorganisation des zonages agricoles au PLU par rapport au POS ne bouleverse pas l'équilibre du territoire.



Les projets en faveur des espaces naturels et des paysages

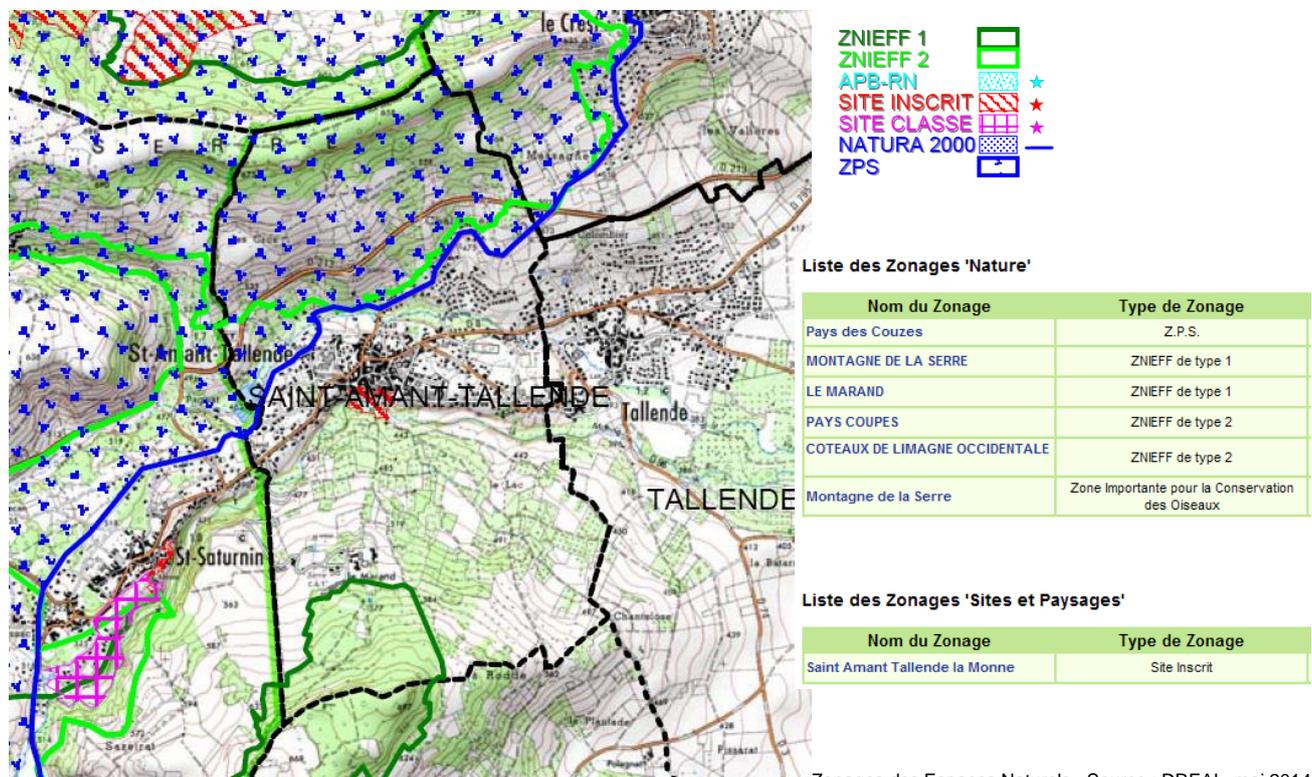
A la pointe est de la cheire d'Aydat, la petite ville de Saint-Amant-Tallende prend place au fond de la vallée de la Monne, entre la montagne de la Serre au nord (d'origine volcanique) et le puy de Peyronère au sud. Elle se trouve en plein cœur des « Pays coupés » au relief chaotique mais aux paysages néanmoins charmants et d'une grande diversité.

Les rivières de la Veyre et de la Monne (qui prend sa source dans le massif du Sancy) circulent indépendamment, parallèlement, et traverse la commune d'est en ouest. Le bourg de Saint AMANT TALLENDE est installé entre les 2 rivières et domine la Monne. Au nord, beaucoup plus discrètement, coule la Veyre. Cet espace est marqué par un fond plat (430 à 450 m d'altitude) coincé entre les pentes nord (dont le point haut culmine à 658m d'altitude) et sud (dont le point haut culmine à 690m).

Située dans une courbe de la vallée, Saint-Amant-Tallende fait face au sud aux coteaux du puy de Peyronère couvert de vergers et de bois. La partie sud de la commune est marquée par le versant nord du Puy de Peyronère (avant poste du Puy de Saint Sandoux).

Le patrimoine naturel de Saint AMANT TALLENDE est essentiellement marqué par la **présence de la Montagne de la Serre** (qui fait l'objet d'un Plan de gestion mis en œuvre par la Communauté de Communes des Cheires), symbole d'observation de la migration des oiseaux.

La commune est également concernée par un site inscrit au cœur du bourg ancien, et par une zone naturelle au sud à proximité du lieu dit le Marand.



L'intérêt majeur de ces sites est porté par l'originalité géologique de la montagne de la Serre (coulée de lave inversée), qui présente une grande diversité de milieux naturels, et surtout, un lieu pour une avifaune riche.

Dans le cadre d'un des 2 axes du PADD « Préserver les ressources locales », une des orientations est de Préserver les espaces naturels et les corridors écologiques.

Le PLU a cherché à préserver au maximum les espaces naturels, dans une adéquation avec les vocations actuelles et la réalité actuelle de l'occupation des sols. La zone N. est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt –notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Le secteur N* identifie les trames bleues et vertes constituées par les rivières Veyre et Monne. Ces corridors écologiques sont également marqués par la présence du risque d'inondation.

Le POS identifiait de larges zones naturelles ND lesquelles couvraient les pentes de la Serre (au nord), la rivière la Veyre, La rivière la Monne et les espaces agraires des pentes de Peyronère (au sud).

Le PLU propose une redéfinition de ces espaces (naturels/agricoles). Ainsi sont définis en zone naturelle N :

- La partie haute des pentes de la Serre. La couronne boisée encadrant le plateau de la Serre est classée en zone naturelle N. Des EBC viennent compléter la protection des pentes supérieures.

- Les pentes inférieures sont classées en zone agricole inconstructible. La destination de ces espaces est bien la vocation agricole sous ces différentes formes (grandes cultures, arboriculture, viticulture). Ces espaces ne seront pas mités, fragmentés par de nouvelles constructions).
- Le corridor écologique de la Veyre.

De part et d'autre de la rivière la Veyre, le PLU propose plusieurs petits déclassements en faveur de la zone naturelle couvrant la vallée. Ils permettent d'agrandir la zone identifiant le corridor écologique.

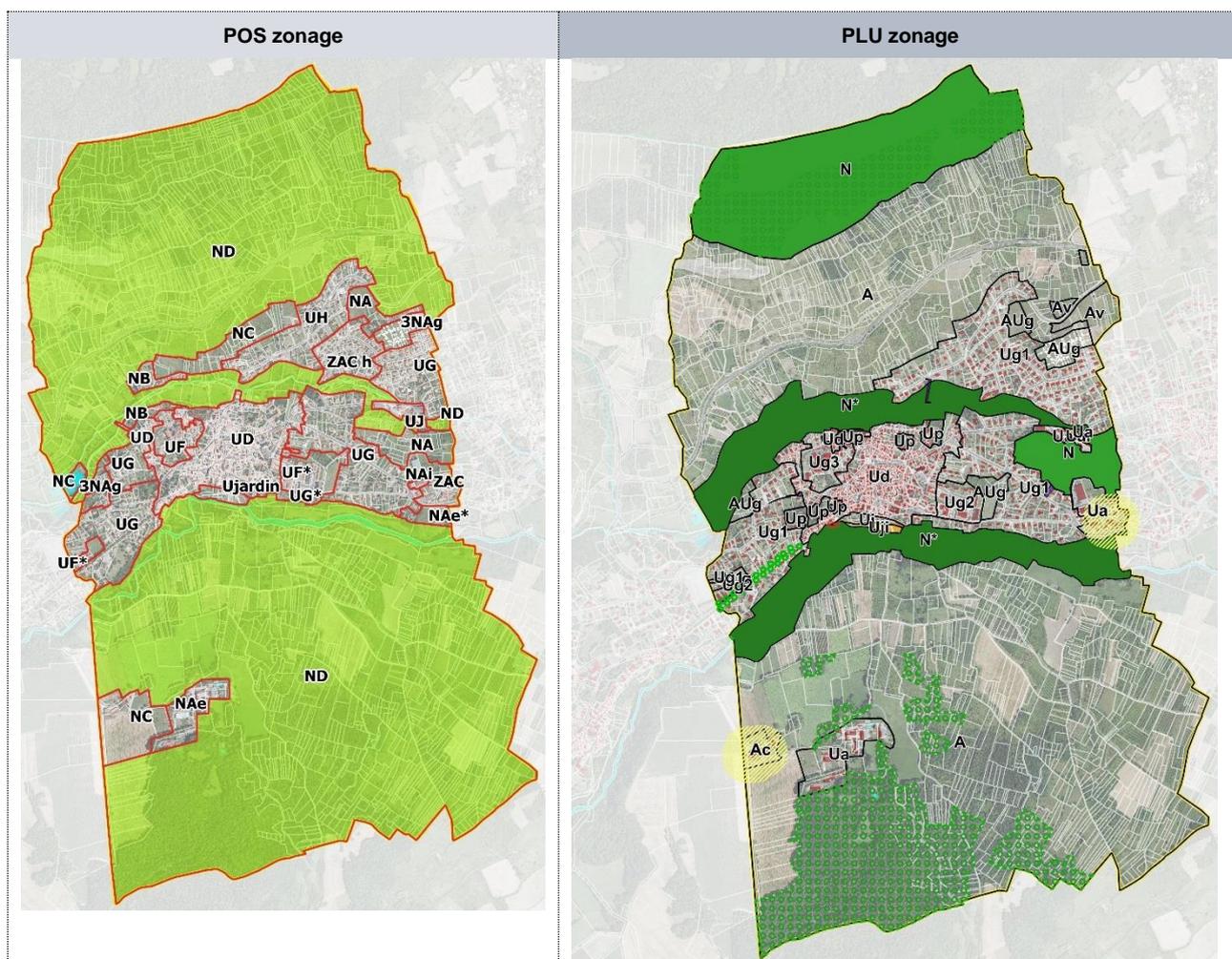
Les zones NB du POS, situées de part et d'autre de la Veyre et localisées dans le périmètre Natura 2000, sont déclassées au PLU en faveur des zones naturelles. Ces secteurs sont déjà urbanisés. Le déclassement permet de préserver le site Natura 2000 puisque ces secteurs deviennent inconstructibles (en tout cas, pas de nouvelles habitations, uniquement quelques extensions autorisées pour laisser vivre les constructions actuelles).

Un des points majeurs des modifications du PLU concerne le déclassement d'une zone d'urbanisation future du POS (NA) dans le quartier de Suzot en faveur des zones naturelles N. Ce déclassement a notamment pour justification le potentiel foncier suffisant des zones U et AUg proposées au PLU, et permet dans le cadre de la protection des corridors écologiques, d'agrandir la zone naturelle liée à la Veyre, circulant à proximité. Ce principe « compense » le fait que le zonage naturel sur la Veyre est interrompu par l'urbanisation du site artisanal Ua.

- Le corridor écologique de la Monne.

Le PLU propose de reprendre l'intégralité des EBC définis au POS sur les coteaux de la Serre et les pentes du Puy de Peyronère.

Le PLU propose également d'établir un EBC sur la double allée de marronniers implantée Rue des Marronniers. Ces arbres à haute tige doivent être préservés, voire remplacés par des essences identiques.



Les différentes trames vertes du SRCE couvrent une grande partie de la commune. Seuls, le centre bourg et quelques extensions urbaines ne sont pas concernés.

Les zonages du PLU apparaissent compatibles avec le SRCE. Le PLU n'ouvre pas de nouvelles surfaces à construire. Les zones AUg concernées en partie par la présence de Trames Vertes du SRCE sont des secteurs en dent creuse, et font partie de zones déjà fortement urbanisées.

Les OAP préconisent la protection et la mise en place de structures végétales. Elles participeront à compenser les éventuels impacts.

Les ZNIEFF couvrent une large partie du territoire communal et s'inscrivent dans l'ensemble des zonages du PLU.

Les trames agraires sont préservées par des zonages agricoles (essentiellement inconstructibles), des zonages naturels.

La protection et le renforcement des trames vertes se traduit par différents outils du PLU : EBC, zones Uj, article 13 du règlement, préconisations dans le cadre des OAP des zones AUg.

Le PLU a pris en compte dans son élaboration et dans la mesure des possibilités, la présence probable de Zones Humides (d'après le pré inventaire du Sage Allier aval). Les zones humides se retrouvent dans l'ensemble des zones du PLU. Les zones de forte observation ou forte probabilité théorique et les zones de moyenne probabilité de présence de zones humides concernent tant des secteurs identifiés en zones agricoles et naturelles au PLU que des secteurs déjà urbanisés (Ud, Ug).

Le PLU n'affiche aucun projet dans ou à proximité des sites Natura 2000. Les zones urbaines à proximité des sites Natura 2000 n'ont pas été agrandies. Le PLU opère au contraire un déclassement de certains secteurs urbanisés ou d'urbanisation future du POS.

Concernant les Znieff, le maximum a été classé en N ou A Le reste débordant sur la ville déjà construite est en zones urbaines.

Les mesures du PLU devraient participer à garantir une certaine continuité des réseaux écologiques linéaires traversant la commune.

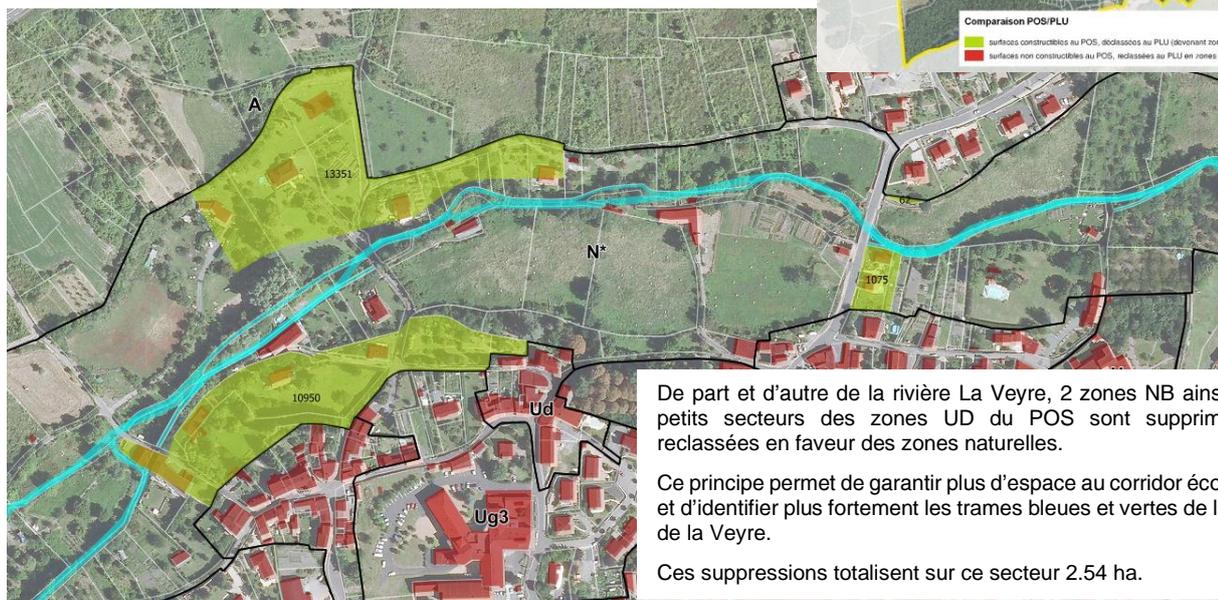
Conclusion

Les modifications de zonages entre POS et PLU interviennent surtout en frange des espaces urbanisés.

La carte ci-contre récapitule les secteurs où interviennent des modifications de zonage POS/PLU.

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

ZOOMS sur les secteurs concernés par les modifications de zonages du PLU :

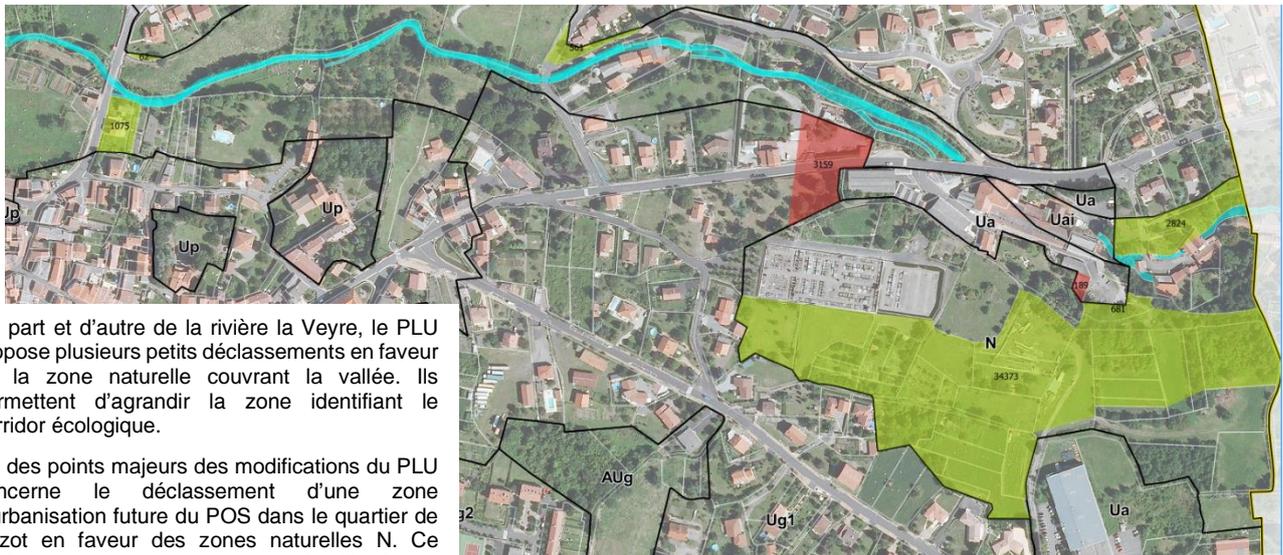


Le PLU propose la suppression de près de 2 ha de zones d'urbanisation future du POS

- Au regard du potentiel foncier possible dans les enveloppes urbaines existantes (Ud, Ug)
- Au regard du potentiel dégagé par les zones AUg proposées au PLU
- En faveur des zones agricoles.



Le PLU propose de régulariser un état de fait et d'englober dans les zones urbaines Ug, le reste de la construction existante et son jardin.



De part et d'autre de la rivière la Veyre, le PLU propose plusieurs petits déclassements en faveur de la zone naturelle couvrant la vallée. Ils permettent d'agrandir la zone identifiant le corridor écologique.

Un des points majeurs des modifications du PLU concerne le déclassement d'une zone d'urbanisation future du POS dans le quartier de Suzot en faveur des zones naturelles N. Ce déclassement a notamment pour justification le potentiel foncier suffisant des zones U et AUg proposées au PLU.

Le PLU opère cependant quelques ouvertures à la marge essentiellement pour régulariser des états de fait en zones Ug et Ua. Ces espaces n'étaient déjà plus dévolus à l'agriculture ou aux espaces naturels.

Le PLU opère un déclassement en faveur de la zone naturelle définie sur la vallée de la Monne. Cette modification s'effectue sur une ancienne zone de loisirs du POS.





Le PLU opère un déclassement en faveur de la zone naturelle définie sur la vallée de la Monne. Cette modification s'effectue sur une ancienne zone d'urbanisation du POS. Elle concerne essentiellement sur des fonds de terrain de parcelles déjà construites.

Le PLU opère des régularisations sur le Domaine du Marand. Ces modifications ne constituent pas réellement des ouvertures. Les secteurs reclassés en zone Ua sont des constructions et aménagements existants. Il s'agit surtout de réaliser un zonage reflétant la réalité du terrain et prenant en compte les évolutions qu'a connu le site.



POS (en ha)			PLU (en ha)		
ZONES URBAINES	UD	19.12	ZONES URBAINES	Ud	16.40
	UG, UF, UH	58.86		Up	3.41
	UJ	4.63		Ug1, Ug2, Ug3	55.12
	Ujardin	1.09		Ua, Uai	10.25
ZONE D'URBANISATION FUTURE	NA	6.71	Uj, Uji	1.19	
	NAe	5.59	ZONE D'URBANISATION FUTURE	AUg	5.62
	NAg	2.83	ZONES AGRICOLES	A	312.25
	NAI	0.26		Ac	1.66
ZONES NATURELLES	NB	2.25		Av	3.43
	NC	13.50	ZONES NATRUELLES	N	52.27
	ND	389.60	N*	43.19	

