

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

2.1

Commune de

LE CREST

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT 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 PRESENTATION – Tome I : Diagnostic

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 30 janvier 2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 22 mai 2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

SOMMAIRE

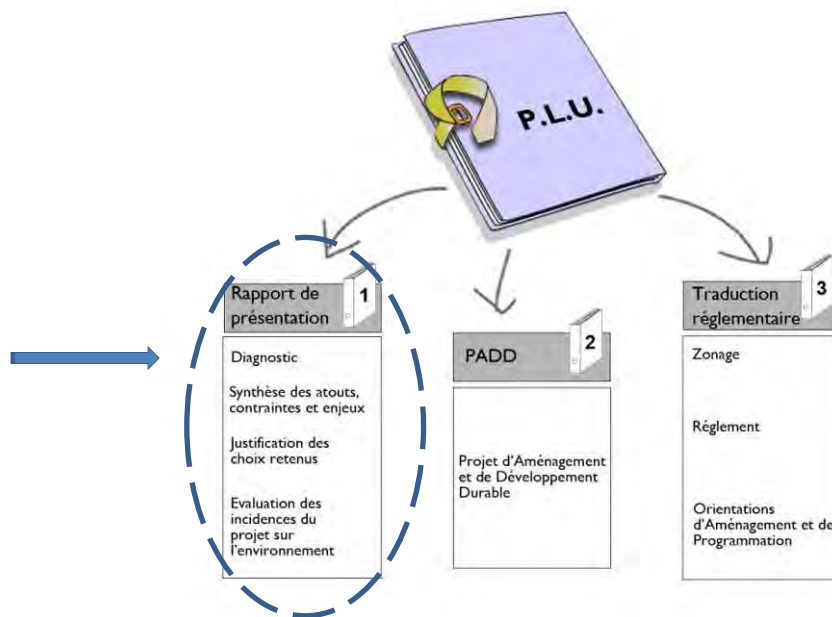
INTRODUCTION.....	6
PREAMBULE - Le contenu du PLU.....	7
PREAMBULE :Prise en compte des problématiques pour définir les enjeux du PLU	11
PRESENTATION DU TERRITOIRE	12
DIRECTIVES SUPRA TERRITORIALES.....	13
DIRECTIVES TERRITORIALES	18
HISTORIQUE.....	19
SECTION I - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	22
1 LES ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE.....	23
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	23
↳RELIEF - TOPOGRAPHIE.....	23
↳GEOLOGIE.....	24
2 LES RESSOURCES NATURELLES :Air,Climat.....	26
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	26
↳LES DIRECTIVES ET LES TEXTES	26
↳LES DONNEES LOCALES	27
■ ENJEUX.....	29
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	30
2 LES RESSOURCES NATURELLES : Les Sols	33
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	33
↳LES RESSOURCES DU SOLSOL COME MATIERE DE CONSTRUCTION.....	33
↳LA POLLUTION DES SOLS.....	33
■ ENJEUX.....	34
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	35
2 LES RESSOURCES NATURELLES : Les données sur l'Eau	38
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	38
↳LES EXIGENCES SUPRA TERRITORIALES.....	38
↳LES EAUX SOUTERRAINES.....	38
↳LES EAUX SUPERFICIELLES, COURANTES	40
■ ENJEUX.....	45
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	46
2 LES RESSOURCES NATURELLES : L'Eau Potable.....	48
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	48
■ ENJEUX.....	49
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	49
2 LES RESSOURCES NATURELLES : L'Assainissement.....	51
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	51
↳L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF	51
↳L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL.....	53
↳LES EAUX PLUVIALES	53
↳L'ASSAINISSEMENT 'NATUREL'	55
■ ENJEUX.....	56
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	56
2 LES RESSOURCES NATURELLES : Les Déchets Ménagers	58
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	58
■ ENJEUX.....	58

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	58
2 LES RESSOURCES NATURELLES : Energies	59
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	59
↳ LES TEXTES.....	59
↳ CONSTAT.....	59
■ ENJEUX.....	60
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	61
3 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	63
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	63
↳ LES DECLARATIONS DE CATASTROPHES NATURELLES.....	63
↳ LE RISQUE SISMIQUE.....	64
↳ LE RISQUE INONDATION.....	64
↳ LES RISQUES ARGILES ET MOUVEMENT, EFFONDREMENT DE TERRAIN.....	67
↳ LES AUTRES RISQUES.....	70
■ ENJEUX.....	70
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	70
4 LES ESPACES NATURELS.....	75
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	75
↳ LES ZNIEFF.....	75
↳ LES SITES NATURA 2000.....	82
↳ LE SAGE ALLIER AVAL ET LE CONTRAT DE RIVIERE AUZON.....	84
↳ LES CORRIDORS BIO ECOLOGIQUES.....	85
↳ LE CONTINUUM VEGETAL/BOISE, CORRESPONDANT EGALEMENT A LA TRAME VERTE.....	88
↳ LE CONTINUUM AQUATIQUE, LE MAILLAGE HUMIDE CORRESPOND EGALEMENT A LA NOTION DE TRAME BLEUE.....	90
↳ LE CONTINUUM AGRICOLE/PRAIRIE.....	93
↳ LES CONTRAINTES.....	93
↳ LE SCOT DU GRAND CLERMONT.....	94
■ ENJEUX.....	95
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	96
5 LES PAYSAGES.....	103
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	103
■ ENJEUX.....	112
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	113
SECTION 2 - ENVIRONNEMENT URBAIN.....	116
1 LA MOBILITE.....	117
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	117
↳ LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES.....	117
↳ LES DEPLACEMENTS.....	120
■ ENJEUX.....	124
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	124
2 ORGANISATION URBAINE.....	129
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	129
↳ EVOLUTION MORPHOLOGIQUE DU CREST.....	129
↳ PRECONISATIONS ET DIRECTIVES.....	134
■ ENJEUX.....	138
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	138
3 LE PATRIMOINE BATI.....	142
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	142
↳ ARCHITECTURE MAJEURE.....	142
↳ ARCHITECTURE VERNACULAIRE.....	144
↳ RECOMMANDATIONS.....	147
■ ENJEUX.....	148
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	148

SECTION 3 - LES RESSOURCES HUMAINES ET ECONOMIQUES	151
1 DEMOGRAPHIE.....	152
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	152
↳ Bilan Démographique à l'échelle de la Communauté de Communes des CHEIRES.....	152
↳ La commune du CREST s'inscrit dans le SCOT du Grand Clermont.	153
↳ Bilan Démographique sur LE CREST.....	154
↳ Perspectives Démographiques.....	156
■ ENJEUX.....	157
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	158
2 HABITAT	159
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	159
↳ Le contexte.....	159
↳ Le PARC des LOGEMENTS sur LE CREST.....	163
■ ENJEUX.....	166
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	166
3 SERVICES ET EQUIPEMENTS.....	167
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	167
↳ La Vocation TOURISTIQUE.....	168
■ ENJEUX.....	169
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	169
4 LA VOCATION AGRICOLE.....	171
■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	171
■ ENJEUX.....	174
■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	174
 SECTION 4 - SYNTHÈSE GÉNÉRALE	 176
 ANNEXES ET BIBLIOGRAPHIE	 178

INTRODUCTION

PREAMBULE - Le contenu du PLU



➔ Selon l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

➔ Selon l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique,

d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. (...)

Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune en cas d'élaboration par la commune (...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent :

- 1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;
- 2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;
- 3° (...)
- 4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;
- 5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;
- 6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public (...)
- 7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;
- 8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;
- 9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;
- 10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- 11° Délimiter les zones visées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;
- 12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

- 13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :
 - o dans les zones urbaines et à urbaniser ;
 - o dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les documents graphiques du plan local d'urbanisme peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans."

En conséquence, et selon l'article R.123-1 : "Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable de la commune et un règlement ainsi que des documents graphiques. Il peut comporter en outre des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

(...). Il est accompagné d'annexes."

➔ Le contenu du rapport de présentation

En préalable, le rapport de présentation, selon l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

1° Expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L. 123-1 ;

2° Analyse l'état initial de l'environnement ;

3° Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 ;

4° Évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés."

➔ Evaluation environnementale

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

La Directive européenne sur l'évaluation des incidences des Plans et Programmes sur l'environnement rend obligatoire l'évaluation environnementale des plans et programmes, et vient compléter les exigences de la Loi SRU.

Cette directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Cette transposition a été complétée par la parution de 2 décrets d'application en date du 27 mai 2005.

- Le décret n°2005-613 décline la notion d'évaluation environnementale des plans et programmes de manière générale et en dessine le contenu.
- Le décret n°2005-608 est relatif à l'évaluation environnementale des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifie le code de l'urbanisme.

Désormais, selon l'article R.121.11 modifié, se trouvent soumis à une obligation d'évaluation environnementale :

1/ les PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414.4 du code de l'environnement ;

2/ lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

a/ les PLU relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha, et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants

b/ les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU, d'une superficie supérieure à 200 ha

c/ les PLU des communes situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordinateur de massif

d/ les PLU des communes littorales au sens de l'article L.312.2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU d'une superficie supérieure à 50 ha.

PREAMBULE : Prise en compte des problématiques pour définir les enjeux du PLU

Prendre en compte l'environnement dans les plans locaux d'urbanisme nécessite d'une part d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le territoire communal, et d'autre part, de s'assurer de leur intégration au fur et à mesure de l'élaboration du projet.

Ainsi, l'objectif principal du rapport de présentation vise à comprendre le territoire dans toutes ses dimensions et composantes - traduit au travers d'un diagnostic et d'une évaluation environnementale - afin d'en dégager des enjeux et orientations.

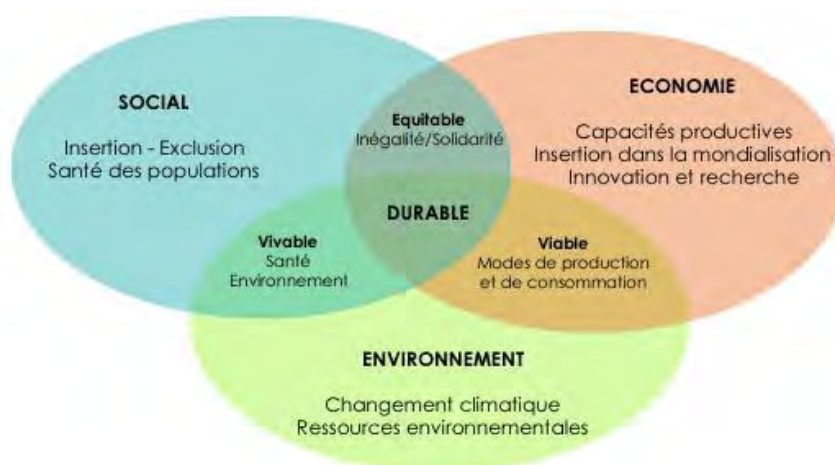
Cette étude a été réalisée dans le souci de répondre, au mieux, aux objectifs de développement durable. Le développement durable correspond à la volonté de se doter d'un nouveau projet de société pour tenter de remédier aux excès d'un mode de développement économique dont les limites sont devenues perceptibles.

L'étude invite ainsi chacun à réfléchir à son mode de vie, à ses comportements, à son mode de consommation, de production et de l'inciter à en changer afin de le rendre compatible avec les valeurs qu'il défend

Le développement durable est à l'intersection des trois sphères environnementale, sociale et économique. Le rapport de présentation analyse ainsi les paramètres de l'état environnemental initial - dans ses dimensions territoriales, paysagères, naturelles, patrimoniales et socio économiques - permettant de dégager les différents atouts et menaces du territoire communal.

Ce profil environnemental permet de dégager d'une part les enjeux, et d'autre part les stratégies de développement de la commune.

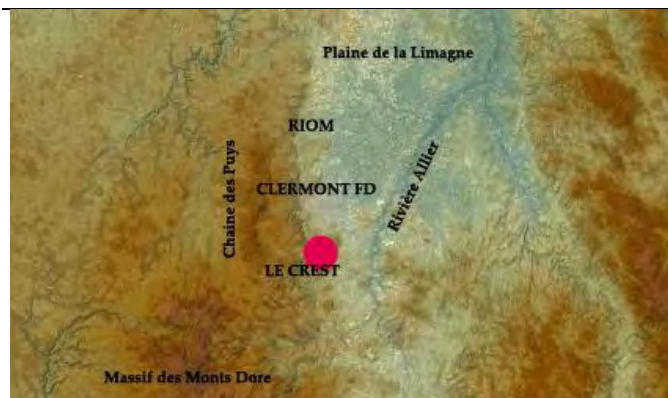
La présentation des différentes problématiques analysées n'est pas hiérarchisée, tant les enjeux mis en évidence sont tous importants et surtout dépendants les uns des autres pour le devenir du territoire.



Source : Association 4D

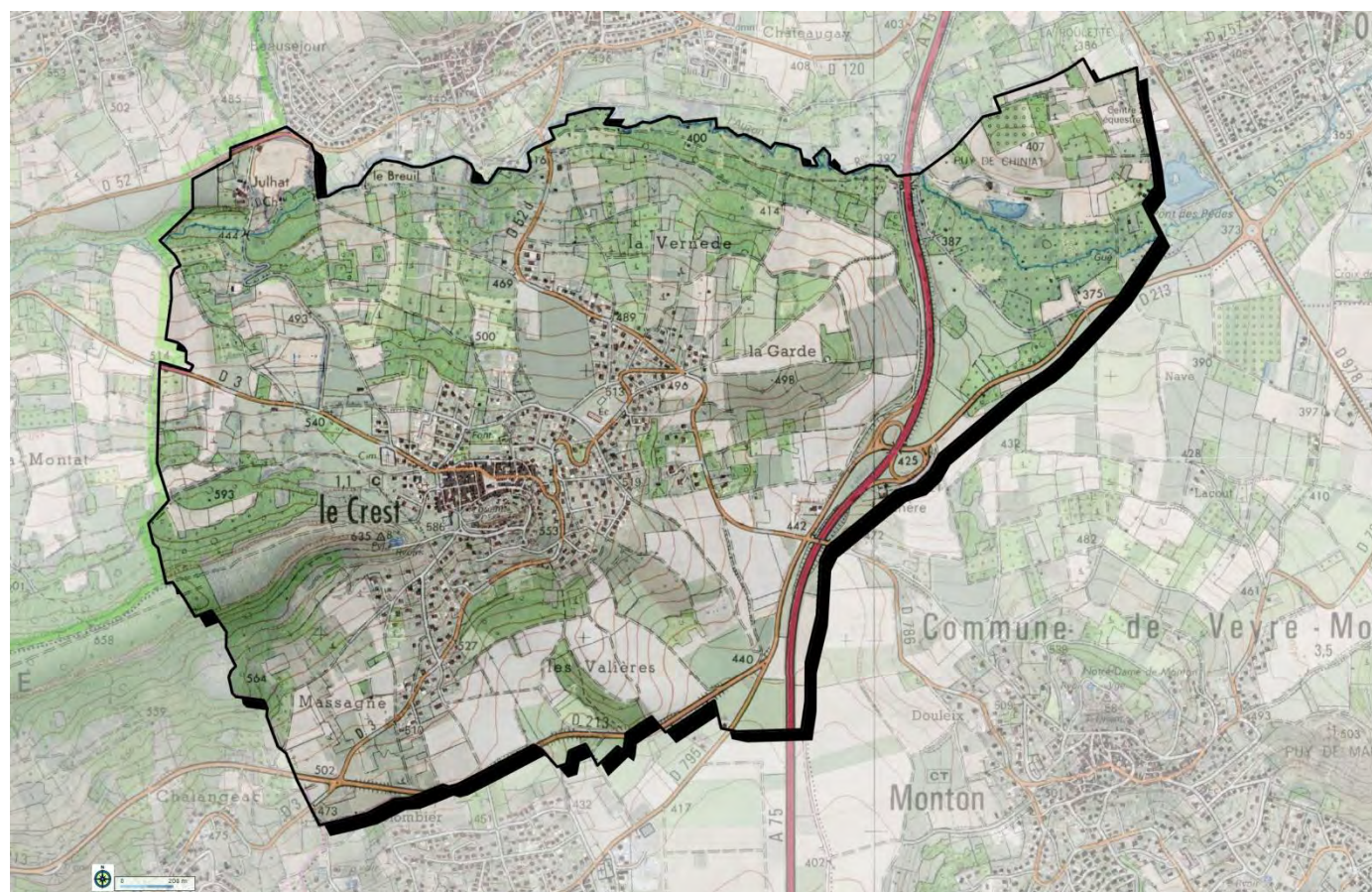
Le développement durable se veut un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une stratégie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

PRESENTATION DU TERRITOIRE



Situation de la commune - source : geoportail.fr

Au sud de l'agglomération clermontoise, la commune du CREST se situe sur une butte rocheuse (à 650m d'altitude environ) à l'extrémité Est de la Montagne de la Serre, et encadrée de 2 vallées. Le bourg du Crest, perché sur la butte, constitue la seule unité urbaine du territoire communal. Autour du noyau urbain ancien, et sur les pentes de la butte, se sont développées, en tâche d'huile, de larges plaques urbaines, depuis le début du 20^e siècle. L'environnement naturel et paysager de grande qualité, que la commune offre, est un élément très recherché. Le Crest est devenue une commune résidentielle de Clermont Fd.



La commune fait partie d'autres organismes :

- SEPAC de l'agglomération clermontoise
- SI de secours et d'incendie de l'Auzon et de la Veyre.
- SI d'assainissement de la vallée de l'Auzon
- SI d'électricité et de gaz du Puy de Dôme
- SITCOM des Couzes via la compétence des Cheires
- EPF SMAF

DIRECTIVES SUPRA TERRITORIALES

En application de l'article L 111.1.1 du code de l'urbanisme, le PLU du CREST doit être compatible avec un certain nombre de documents.

« ... Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L.146-1 et suivants... ».

A/ Les textes législatifs

- La diversité biologique : Code de l'Environnement - Livre IV, titre I - protection de la faune et de la flore I : L414-1 et suivants et R414-1 et suivants
- Protection de la flore et de la faune : Code de l'Environnement Livre IV, titre I - protection de la faune et de la flore I : L411-1 et suivants
 - Accès à la nature : Code l'environnement Livre III, titre IV, L.361.1 à L.364.1
 - Paysages : Code l'environnement Livre III, titre V, L.350.1 et L.350.2
 - Sites : Code de l'environnement Livre III, titre IV, L.341.1 à L.342.1
- La ressource en eau : code de l'Environnement - Livre II, titre I - eau et milieux aquatiques ; L210-1 à L 218-81-1
 - Directive cadre sur l'eau (DCE)
 - Gestion de la qualité des eaux et de la ressource : Code de l'environnement Livre II, titre I, L.210.1 à L.218.81
 - Eau et milieux aquatiques : Code de l'environnement Livre II, titre I, L..211 Livre IV, titre I ; L.414.1 et s & R.214.1 et s
 - Eaux résiduaires urbaines Code des communes L 372-1-1 et L 372-3
- Air/ Energie : Code de l'Environnement Livre II, titre II - Air et atmosphère : L 122.3, L 220.1, L 221.1, L 222.1, L 222-4, L 222.5
- Consommation d'espace : Code de l'urbanisme, L 121-1, L. 122.1 et suiv ; L 123.1 et suiv
 - Urbanisation en continuité avec l'existant, extension limitée et hameaux nouveaux intégrés à l'environnement Code de l'urbanisme - L 146-4
 - Opérations d'aménagement : Code de l'urbanisme, Livre I, Titre I, L 110, Titre II, L 121.1. et s., L 123.1, L 123- 1.7, Titre IV : L 142-1 et s., L 145-1 et s., L 146.1 et s., Livre III, titre I, L.313.1 à L.313.15 ; R 11-1
- Matières premières :
 - Code de l'environnement - Livre V, Titre I, Installations classées pour la protection de l'environnement, L 511-1 et suiv.
 - Code de l'urbanisme, Livre I, Titre II, Prévision des règles d'urbanisme, L 123.19, L 130.1
 - Déchets : code de l'environnement, Livre V, titre IV, L.541.1 à L.542.14
 - Prévention des nuisances acoustiques et visuelles : code de l'environnement, Livre V, titre VII, L.571.1 et s
 - Développement et aménagement de l'espace rural : code rural - Livre I, titre I - L.111.1 et s
 - Préservation des espaces agricoles et forestiers Code Urbanisme : L 121.1 et L 123.1, L 143-1 et s., R 123-1-2-2
 - Forêt défrichement : code forestier : L 311-1 et s.
 - Forêt débroussaillage : Code forestier : L 321-1 et s.
 - Changement de destination Code Urbanisme : R 123-1- 2-2
 - Zones agricoles protégées - Code rural - Art. L112-2 et Art. R112-1-4, R112-1-6, R112-1-7, R112-1-8, R 112-1-9, R 126-1

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

B/ A l'échelle supra régionale, nationale :

- le Plan Climat 2004-2012
- les lois Grenelle 1 et 2
- Le SAGE Allier Aval (*voir les Espaces Naturels*)

C/ A l'échelle Régionale :

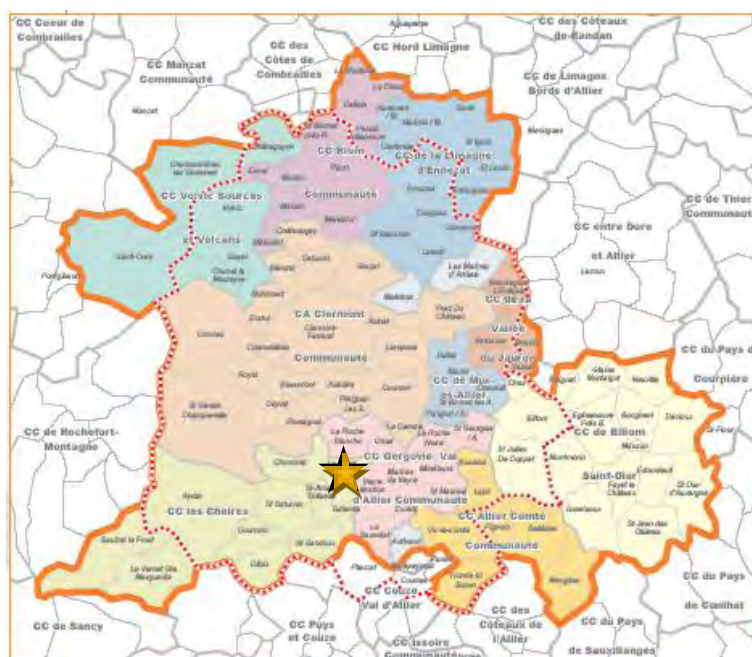
- Le schéma régional de gestion sylvicole
- Le plan régional de la qualité de l'air (*Voir les Ressources Naturelles*)
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports - Auvergne 2030, Propositions, décembre 2008.

Il a pour objectifs :

- _ d'optimiser l'utilisation des réseaux et équipements existants,
- _ de favoriser la complémentarité entre les modes de transport,
- _ d'encourager la coopération entre les acteurs,
- _ de permettre, si nécessaire, la réalisation d'infrastructures nouvelles.

D/ A l'échelle départementale :

- Le SCOT du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011, remplace le SDAU de 1994.



Document d'urbanisme et de planification, le SCOT fixe les grands choix de développement à 15 ans. Il détermine les grands équilibres entre les espaces urbains, les espaces à urbaniser et les espaces naturels.



Rappel du positionnement politique : Afin de promouvoir une métropole économe en espaces, ressources et énergies, le SCOT prône un modèle de développement urbain en archipel avec une agglomération centrale et des pôles de vie au sein d'un écrin de verdure. Cette organisation doit permettre de renforcer la proximité et la mixité entre des lieux d'habitat, d'emploi, de services, d'équipements, de commerces et de loisirs.

Le Grand Clermont regroupe 107 communes, soit 400 000 habitants. Objectif 2030 : accueillir 50 000 habitants supplémentaires.

La commune du CREST se situe dans l'espace périurbain du Grand Clermont :

Les territoires périurbains sont composés essentiellement :

- ➔ *des deux parcs naturels régionaux présentant un intérêt paysager très fort ;*
- ➔ *des terres de Limagne présentant une grande valeur agronomique ;*
- ➔ *des bourgs qui participent à l'accueil de nouveaux habitants par un développement durable et maîtrisé au regard de l'urbanisation existante. L'avenir économique de ces territoires repose sur le maintien et la valorisation d'une agriculture diversifiée (céréaliculture, élevage, sylviculture, circuits courts), d'un tissu local de TPE et d'un tourisme axé sur le patrimoine tant naturel que bâti.*

Afin de réaliser un juste équilibre entre optimisation du foncier et cadre de vie agréable, les orientations du SCoT sont les suivantes :

- ➔ *permettre un accueil de nouvelles populations, prioritairement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante en favorisant les opérations de renouvellement urbain, l'urbanisation des « dents creuses » et des opérations en greffe de bourg. L'urbanisation doit tendre à diversifier l'offre d'habitat (formes urbaines, économie d'espace et d'énergie) afin de favoriser une meilleure mixité sociale, urbaine et intergénérationnelle et répondre à des contraintes environnementales croissantes ;*
- ➔ *limiter l'urbanisation le long des voies afin de respecter des ruptures paysagères entre les bourgs et préserver leurs noyaux traditionnels ;*
- ➔ *maintenir des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et accueillir des zones d'activités communautaires d'intérêt local, dès lors qu'une implantation en dehors d'un pôle de vie est justifiée ;*
- ➔ *protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers comme « trame verte » du territoire et valoriser les grands espaces paysagers, notamment ceux compris dans un Parc Naturel Régional.*

Il est à noter que la commune du Crest se situe à proximité de la commune de St Amant Tallende, définie au SCOT comme pôle de vie. Dans plusieurs domaines, ce contexte peut être bénéfique à la commune du Crest (ex : déplacements, ...).

Une organisation en archipel



- **Le Plan Vert du Grand Clermont, 2005.**

Ce document a pour objectif la mise en place d'une gestion cohérente des espaces naturels de qualité à proximité de l'espace urbain du Grand Clermont, en prenant en compte leurs vocations écologique, paysagère et récréative. Au-delà de la stricte préservation des espaces naturels, l'ambition réside dans la mise en perspective de leur rôle déterminant au niveau du fonctionnement et de la structuration même du territoire du Grand Clermont.

Le territoire du Grand Clermont a été découpé en 7 entités territoriales d'enjeux.

La commune du CREST fait ainsi partie des Coteaux d'Agglomération :

Les coteaux d'agglomération correspondent principalement aux buttes et plateaux insérés dans le tissu urbain avec des zones Natura 2000 et des ZNIEFF (ex sur le Crest : plateau de la Serre...) et aux vallées traversant le site d'Ouest en Est (ex sur Le Crest : Auzon, Veyre). Ils constituent des espaces naturels et agricoles charnières entre la ville et les territoires périurbains et sont soumis à des pressions urbaines souvent importantes. En raison de leur rôle d'espace nodal ou de corridor écologique, le DOG fixe les orientations suivantes :

- protéger les coteaux d'agglomération dans leurs usages écologiques et agricoles (pâturage, viticulture, arboriculture et maraîchage) et/ou les valoriser comme des espaces de détente et de découverte des richesses patrimoniales du territoire (amélioration des conditions d'accessibilité, d'accueil et de visite des sites) ;
- préserver les milieux écologiques et créer des corridors entre ces espaces ;

- restaurer le réseau hydrographique fortement remanié par l'homme et faire réapparaître, en milieu urbain, les cours d'eau trop souvent gommés de l'espace public ;
- conforter et développer les jardins familiaux ;
- assurer une mise en scène paysagère de l'agglomération par la valorisation des hauts lieux et le maintien de coupures d'urbanisation cartographiés ;
- prendre en compte les risques naturels existants sur cette entité (inondations et mouvements de terrain).

E/ A l'échelle intercommunale :

La commune adhère à la Communauté de Communes des Cheires.

Située au Sud-Ouest de Clermont Ferrand entre la plaine de la Limagne et les Volcans d'Auvergne, marquée par des coulées volcaniques d'où son nom "Les Cheires". Voir les compétences en annexe.



La communauté de communes Les Cheires a adhéré en 2003 au Pays du Grand Clermont.

Le Pays du Grand Clermont regroupe près de 400 000 habitants, soit les 2/3 du département du Puy-de-Dôme. L'originalité du Pays du Grand Clermont tient dans la volonté des élus de rechercher systématiquement la complémentarité entre les secteurs urbains, périurbains et ruraux de ce Pays.

- Le Contrat de Rivière sur l'Auzon

Le Syndicat mixte de la Vallée de la Veyre (SMVV) est un établissement de coopération intercommunale, de type syndicat à la carte, compétent en matière de gestion des eaux usées et de gestion des milieux aquatiques. C'est au titre de cette dernière compétence que les communautés de communes Les Cheires et Gergovie Val d'Allier adhèrent au SMVV. Celui-ci est donc compétent pour la gestion des milieux aquatiques de la partie médiane du bassin versant de l'Auzon, qui comprend 5 communes : Chanonat, la Roche Blanche, le Crest, Veyre-Monton et Orcet, située en périphérie Sud de l'agglomération clermontoise. En amont et en aval du bassin versant, c'est Clermont Communauté qui détient la compétence relative à l'entretien et la restauration des cours d'eau à ciel ouvert. A ce titre, elle a engagé en 2004 un Contrat de Restauration et d'Entretien (CRE) des cours d'eau dont l'Auzon.

(Voir les Espaces Naturels)

- **Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes des Cheires.**

Depuis le 1er janvier 2004, la Communauté de Communes est désormais compétente, en lieu et place des communes), pour initier, réaliser ou faire réaliser les opérations de logement social sur son territoire. Elle a élaboré un programme local de l'habitat (PLH) qui a pour objectifs :

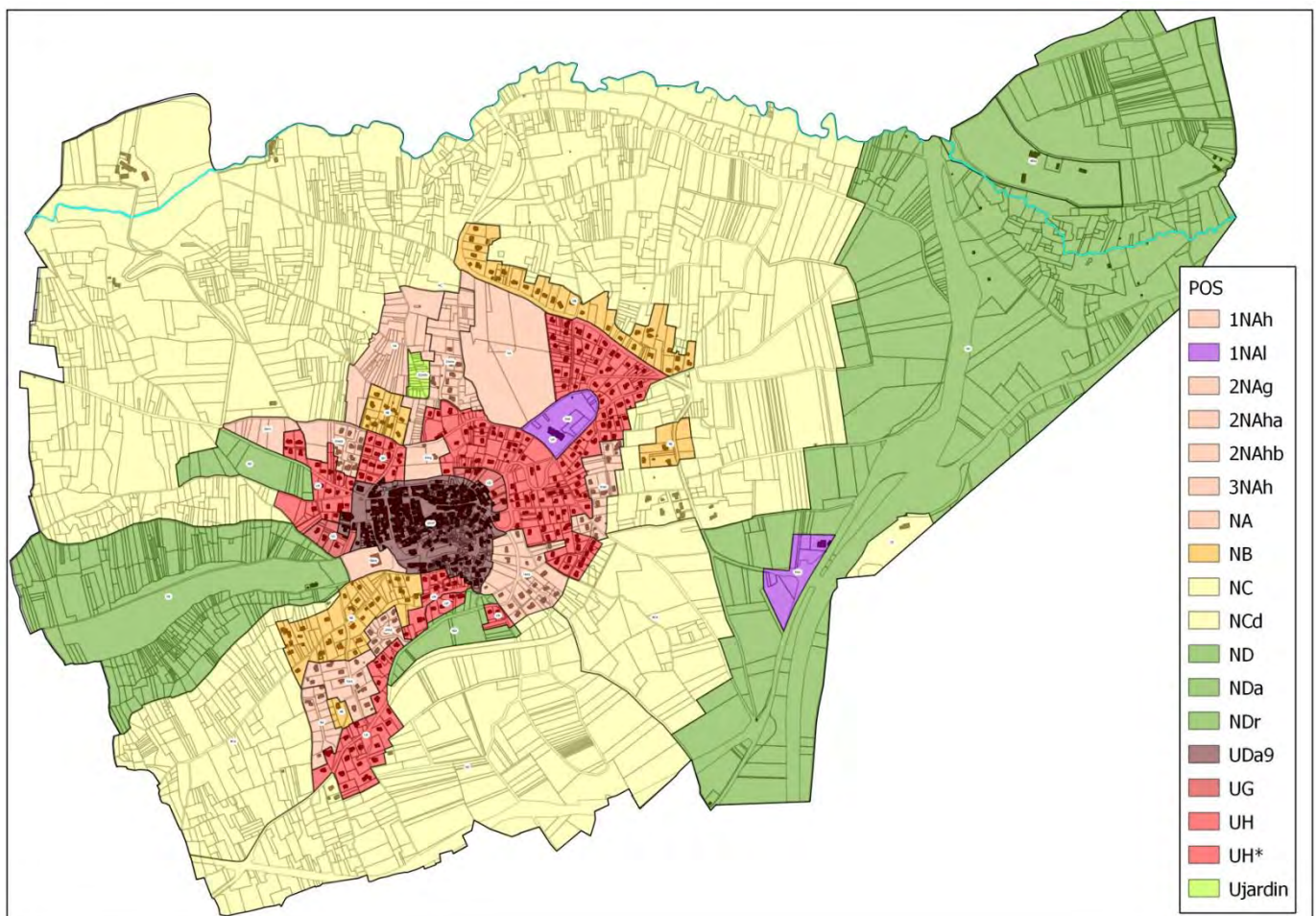
- De développer et de valoriser le parc locatif social
- De favoriser l'insertion par le logement des familles défavorisées et des personnes isolées
- De loger les jeunes, à la recherche d'un premier logement locatif, et les étudiants,
- D'améliorer les conditions de logement des personnes âgées
- De favoriser les opérations de réhabilitation
- D'inciter les initiatives privées en matière d'habitat
- D'intégrer les opérations publiques dans les quartiers existants

Ce programme local de l'habitat a été approuvé par l'Etat, pour une durée de 6 ans. *(Voir l'Habitat)*

DIRECTIVES TERRITORIALES

La commune dispose d'un POS, approuvé en 1994. Une modification n° 1 a été approuvée en 1997.

La commune a réalisé un Programme d'Aménagement et de Développement du Bourg (par Sycomore et C.Camus, 2004).



HISTORIQUE

La situation exceptionnelle de la butte située à la pointe de la montagne de la Serre aurait été choisie par les comtes de Tallende, pour la construction d'un fort. La seigneurie du Crest est connue dès 1030. La présence du château apparaît dans les textes en 1111.

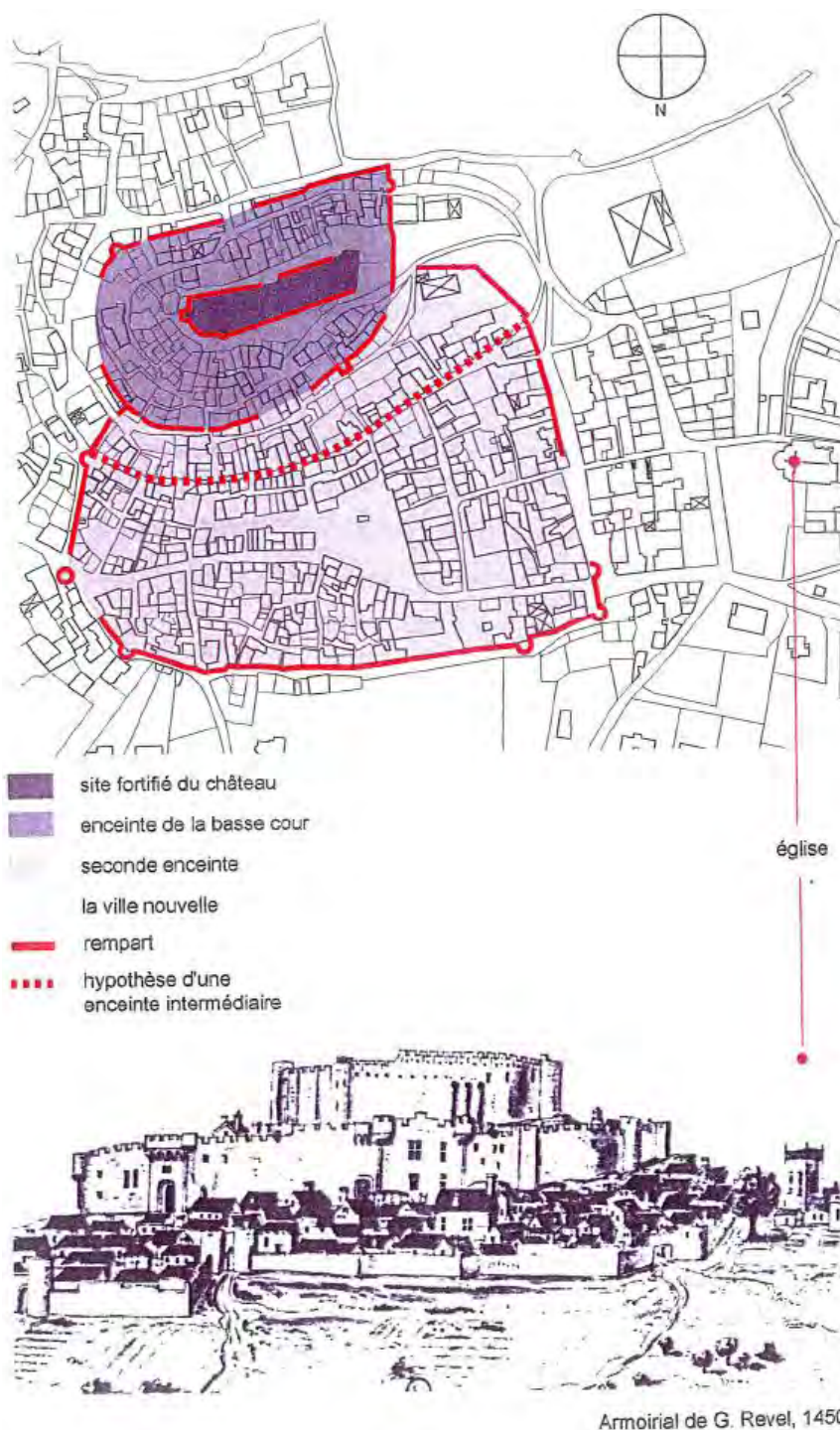
La première fortification délimite le plateau sommital et correspond aux limites du château, où la tour de l'horloge et le rempart sud constituent aujourd'hui les vestiges les plus importants. La seconde enceinte se superpose aux tracés des rues du Chemin de Ronde et du St Esprit. Elle correspond probablement au périmètre de la basse cour du château. Elle intègre actuellement l'essentiel du secteur en friche et en ruine.

La dernière protection correspond à l'enceinte du village, sur les tracés des rues Néraud, Sous les murs, du Chassagnol. Elle serait antérieure au 15^e siècle, et pourrait correspondre à la guerre de Cent ans.

A l'extrémité Ouest, une tour carrée existe encore et semble dater du 16^e siècle.

La chapelle du fort a été démolie en 1792 en raison de son mauvais état.

Le village s'est développé en contrebas du fort, sur le versant nord, protégé par une dernière enceinte villageoise. Les premières extensions urbaines extra muros datent probablement des 12^e et 13^e siècles et se sont réalisées à l'ouest, comprenant plusieurs quartiers et une église.



Emprise des anciennes fortifications - source : PAB, 2004.

La démolition de l'ensemble fortifié n'est pas connue. Elle pourrait éventuellement, dater du 17^e siècle.

L'histoire du Crest après cette date se rapproche de l'histoire classique d'un village vigneron. Le vignoble est une activité prospère jusqu'au milieu du 19^e siècle puis commence à disparaître dès 1896.



L'Évaluation Environnementale

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

La Directive européenne sur l'évaluation des incidences des Plans et Programmes sur l'environnement rend obligatoire l'évaluation environnementale des plans et programmes, et vient compléter les exigences de la Loi SRU.

Cette directive a été transposée en droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004. Cette transposition a été complétée par la parution de 2 décrets d'application en date du 27 mai 2005.

- Le décret n°2005-613 décline la notion d'évaluation environnementale des plans et programmes de manière générale et en dessine le contenu.
- Le décret n°2005-608 est relatif à l'évaluation environnementale des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement et modifie le code de l'urbanisme.

Désormais, selon l'article R.121.11 modifié, se trouvent soumis à une obligation d'évaluation environnementale :

1/ les PLU qui permettent la réalisation de travaux, ouvrages ou aménagements mentionnés à l'article L.414.4 du code de l'environnement ;

2/ lorsque les territoires concernés ne sont pas couverts par un SCOT ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale dans les conditions de la présente section :

- a/ les PLU relatifs à un territoire d'une superficie supérieure ou égale à 5 000 ha, et comprenant une population supérieure ou égale à 10 000 habitants
- b/ les PLU qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, des zones U ou AU, d'une superficie supérieure à 200 ha
- c/ les PLU des commune situées en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'unités touristiques nouvelles soumises à l'autorisation du préfet coordinateur de massif
- d/ les PLU des communes littorales au sens de l'article L.312.2 du code de l'environnement qui prévoient la création, dans des secteurs agricoles ou naturels, es zones U ou AU d'une superficie supérieure à 50 ha.

De part la présence d'un site Natura 2000, le PLU de la commune du CREST doit faire l'objet d'une Evaluation Environnementale.

SECTION I

ETAT INITIAL DE

L'ENVIRONNEMENT

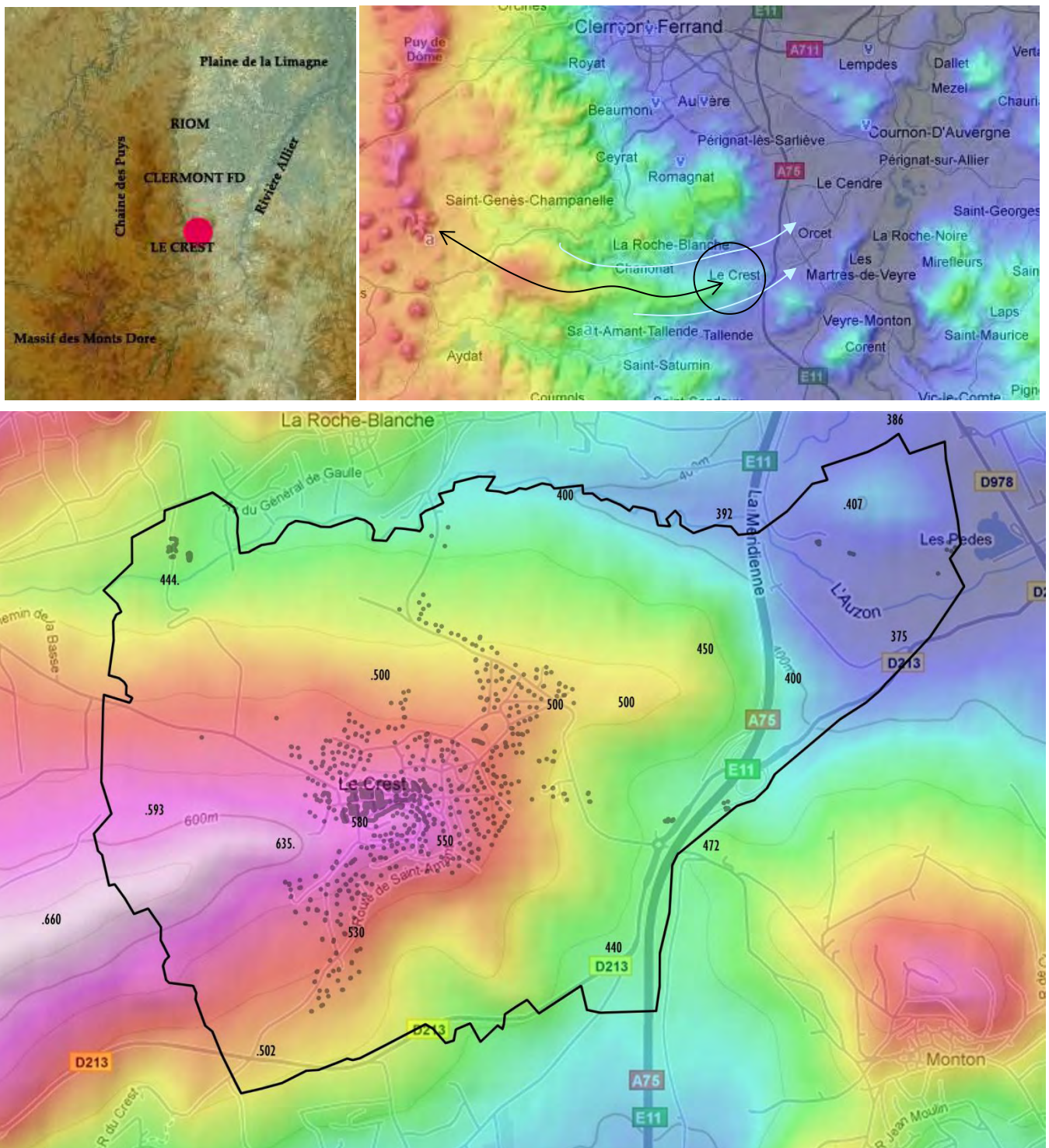
Le principe du respect de l'environnement, vise à assurer dans le cadre du PLU du CREST, « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites, des paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature ». Article L.121-1.

L'Etat Initial de l'Environnement a pour objectif de dégager les caractéristiques essentielles de la commune du CREST, les enjeux environnementaux qui en découlent et qui doivent être pris en compte dans la mise en œuvre du PLU. Cette partie est un outil d'aide à la décision pour le PADD.

1 LES ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↘ RELIEF - TOPOGRAPHIE



Carte schématique de la topographie. Source : carte-topographiques.fr

La commune du CREST se situe à la charnière entre la chaîne des Dômes à l'ouest et la plaine de la Limagne à l'est.

Elle se situe sur une butte rocheuse, à l'extrémité Est de la Montagne de la Serre, encadrée de 2 vallées où circulent les ruisseaux de l'Auzon au Nord et de la Veyre au Sud. La montagne de la Serre est une langue tabulaire étirée, qui se termine par la butte du Crest.

L'altitude la plus élevée est 650m environ, au dessus du bourg, sur la pointe de la montagne de la Serre.

L'altitude la plus basse se situe aux abords de l'Auzon, en limite nord, et à l'est de l'A75 (vers les Pèdes).



Le village du Crest s'est construit dans la pente. / Le point haut de la commune se situe à l'extrémité du plateau de la Serre.

GEOLOGIE

Le plateau de la Serre est une vieille coulée volcanique, issue de la chaîne des puys, suspendue par une inversion de relief.

L'inversion de relief est un phénomène dû à l'érosion qui fait qu'une coulée de lave qui primitivement se trouvait au fond d'une vallée se retrouve, des millions d'années plus tard, comme un plateau dominant le paysage.

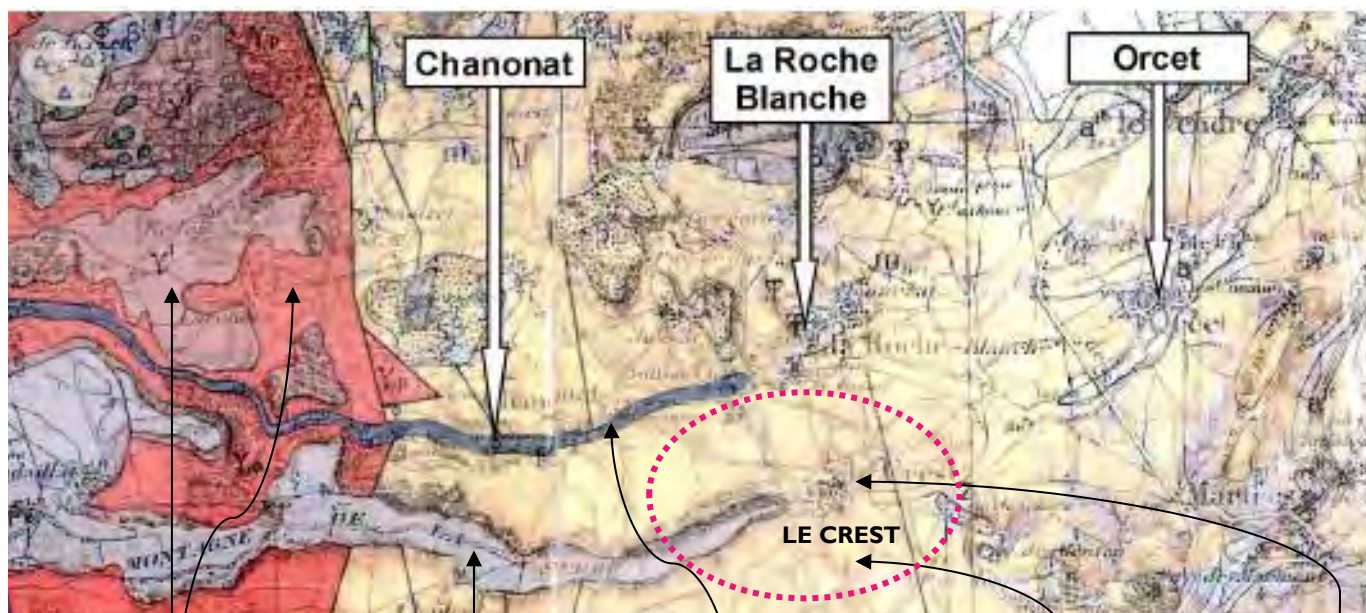
Le village du Crest est construit sur une butte, à l'extrémité du plateau de la Serre, issue du volcanisme pépéritique de Limagne.

Il s'agit d'un type de tuf volcanique formé par l'émiettement en petites billes de laves vitreuses évoquant des grains de poivre (de l'anglais peper) dans un sédiment de composition calcaire ou marneuse, encore mou. Les reliefs pépéritiques caractéristiques du volcanisme phréatomagmatique de la Limagne (rencontre explosive d'un magma et d'une eau souterraine ou superficielle) sont des diatrèmes dégagés par l'érosion (large cheminée de brèches ou de tufs).

Le reste du territoire est couvert par des formations sédimentaires : Argile sableuse et kaolinique, marne à cypris.

La limite nord de la commune est bordée par la rivière Auzon, qui s'écoule d'Ouest en Est depuis les Monts Dômes. Il traverse deux entités distinctes séparées par la faille de la Limagne : la chaîne des Puy et la plaine de la Limagne.

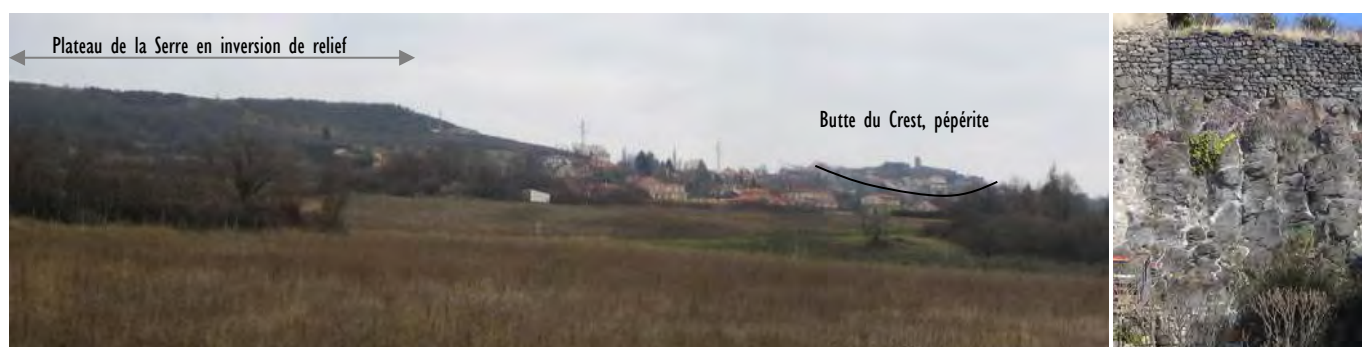
- En amont, il est localisé sur une coulée de trachybasalte provenant du volcanisme néogène, qui s'étend dans le fond de vallée jusqu'au bourg de la Roche Blanche. Cette coulée recouvre un horizon de granite porphyroïde jusqu'à la faille de la Limagne qui recoupe le territoire d'étude dans le sens Nord/Sud au niveau de Chanonat. De Chanonat à la Roche Blanche et au Crest, la coulée recouvre un horizon argilo-calcaire de l'Oligocène correspondant au substrat de la Plaine de la Limagne.
- Dans sa partie aval, l'Auzon s'écoule sur les terrains sédimentaires de la Plaine de la Limagne (matériaux fins argilo-calcaires).



Granites	Miocène Basaltes	Quaternaire Basaltes	Stampien Argile sableuse et kaolinique, marne à cypris	Oligocène Pépérites de la Limagne
Terrains plutoniques	Terrains volcaniques		Terrains sédimentaires	

Extrait de la carte géologique - source : BRGM, 1/100 000^e

(issue de l'étude hydro biologique et écologique sur la partie médiane du bassin versant de l'Auzon, Ectare, SMVV, 2009).



2 LES RESSOURCES NATURELLES : Air, Climat

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ LES DIRECTIVES ET LES TEXTES

- DIRECTIVE 2004/107/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 15 décembre 2004, concernant l'arsenic, le cadmium, le mercure, le nickel et les hydrocarbures aromatiques polycycliques dans l'air ambiant.
- DIRECTIVE 2008/50/CE DU PARLEMENT EUROPÉEN ET DU CONSEIL du 21 mai 2008, concernant la qualité de l'air ambiant et un air pur pour l'Europe.
- Depuis le 30/12/1996, la LAURE (Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie) reconnaît « le droit à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé ». Pour cela, elle introduit la définition de seuils (objectif de qualité, valeur limite, seuil d'alerte), précisés dans les décrets d'application relatifs au dioxyde d'azote, aux fumées noires, aux particules en suspension de diamètre inférieur à 10 µm, au dioxyde de soufre et enfin à l'ozone. Cette loi impose la mise en place d'un dispositif de surveillance de la qualité de l'air au plus tard le :
 - 01/01/1997 pour les agglomérations de plus de 250 000 habitants,
 - 01/01/1998 pour celles de plus de 100 000 habitants,
 - 01/01/2000 sur l'ensemble du territoire.
- ARRÊTÉ N° 2000/SGAR/CB/N° 121 portant approbation du Plan régional pour la qualité de l'Air, 2000. Le PRQA fixe des orientations et des actions visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique dans le but d'atteindre les objectifs de qualité, c'est-à-dire des niveaux de concentration de polluants inférieurs aux niveaux retenus comme objectifs de qualité.
- La LOI du 9 AOÛT 2004 relative à la politique de santé publique introduit dans le code de la santé le principe de l'élaboration, tous les 5 ans, d'un "... Plan national de prévention des risques pour la santé liés à l'environnement... Sur la base d'un diagnostic de l'état des risques sanitaires liés à l'environnement en France, le gouvernement a adopté un plan national Santé Environnement qui poursuit 3 objectifs prioritaires :
 - Garantir un air et une eau de bonne qualité.
 - Prévenir les pathologies d'origine environnementale et notamment les cancers.
 - Mieux informer le public et protéger les populations sensibles.
 - Protéger la santé publique en améliorant la qualité des milieux de vie que sont l'air, l'eau et les sols
 - Améliorer les dispositifs de veille, de surveillance et d'alerte
- Le PRQA

Le programme de la région Auvergne approuvé par arrêté du 21 novembre 2005 comprend 21 actions.

Les paramètres (en annexe) permettent d'établir une évolution des pollutions :

 - Depuis 1993, aucun site en Auvergne n'a été concerné par des pointes en dioxyde de soufre.
 - La valeur de 135 mg/m³ de dioxyde d'azote est régulièrement dépassée en période hivernale sur l'ensemble des stations de mesure de la région
 - L'Ozone : Les objectifs de qualité de 110 µg/m³ en moyenne sur 8 heures et de 65 µg / m³ en moyenne journalière sont fréquemment dépassés. Le seuil d'alerte (360 µg/m³) n'a jamais été atteint sur la région Auvergne, et n'est pas approché.
- Le PSQA

Le Programme de Surveillance de la Qualité de l'Air en Auvergne a été établi en 2005 pour cinq ans. 22 actions sont réparties en trois thèmes : optimisation du dispositif fixe, surveillance à l'aide de moyens temporaires et modélisation.

Lors du Conseil d'Administration du 28 novembre 2008, un état d'avancement a été présenté. La baisse progressive de la surveillance du dioxyde de soufre, l'accroissement des mesures autour d'unités industrielles et le long des principaux axes routiers, ... font partie des actions définies dans ce programme.

↳ LES DONNEES LOCALES

1/ Les Données clefs du Profil Environnemental Auvergne (2008)

- En France, le réchauffement climatique moyen sera de l'ordre de 2°C à la fin du siècle. (Voir Les Energies)
- En Auvergne, 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 régional.

2 / Données climatiques

Il n'existe pas de données locales sur la commune. Les stations AtmoAuvergne les plus proches sont celles de Clermont Fd agglomération et du Sommet du Puy de Dôme.

1/ Station de Clermont Fd : Il s'agit d'une station urbaine : dans les centres-villes, en zone densément peuplée, ces sites permettent d'estimer le niveau moyen (dit « niveau de fond ») de pollution atmosphérique auquel est soumise la population. Les polluants classiquement mesurés sont : SO₂, NO_x, PS et O₃.

Bilan 2009 : une pollution de fond assez sensible, même si la qualité de l'air reste bonne 75 % du temps. Voir en annexe.

Le dioxyde d'azote demeure un polluant préoccupant dans l'agglomération. Les deux valeurs limites horaires pour la protection de la santé humaine en dioxyde d'azote sont respectées sur l'ensemble des sites clermontois, a contrario de la valeur limite annuelle qui est dépassée pour la cinquième année consécutive. Concernant la pollution chronique en dioxyde d'azote sur les stations urbaines et périurbaines de l'agglomération, les moyennes annuelles demeurent inférieures à 30 µg/m³, et l'ensemble des valeurs normatives y sont respectées.

Malgré l'important épisode de pollution de janvier et des moyennes annuelles en augmentation, les critères normatifs concernant les particules PM₁₀ sont respectés, autant en termes de pollution de pointe que de fond. Cependant, s'agissant des particules de diamètre inférieur (PM_{2,5}), la situation est différente. En effet, le Grenelle de l'environnement fixe pour objectif une moyenne annuelle de 15 µg/m³. Or cette valeur est atteinte sur deux des trois stations de mesure de ce polluant, y compris sur un site urbain. Ainsi, les particules demeurent, à l'instar du dioxyde d'azote, l'enjeu principal en matière de pollution atmosphérique sur l'agglomération clermontoise.

En cohérence avec les observations des années précédentes, les niveaux de dioxyde de soufre, de monoxyde de carbone et de benzène, polluants qui ont pu être problématiques dans le passé, restent inférieurs aux valeurs limites réglementaires les concernant et ne constituent plus une préoccupation majeure.

Cette année encore, comme en 2007 et 2008, les conditions d'activation de la procédure préfectorale d'information et de recommandation en ozone n'ont pas été réunies, malgré quelques belles journées ensoleillées au printemps et en été.

La valeur cible pour la protection de la santé humaine est respectée sur l'ensemble des sites.

Concernant l'impact de l'ozone sur les écosystèmes, la valeur cible pour la protection de la végétation à l'horizon 2010 est respectée sur les deux stations périurbaines. Par contre, l'objectif de qualité y est excédé, comme sur la totalité des stations périurbaines ou rurales auvergnates en 2009.

2/ Station du Puy de Dôme : Il s'agit d'une station rurale : à l'inverse des stations urbaines de fond, elles se trouvent en zone faiblement peuplée. L'O₃ y est surveillé.

Les différents paramètres statistiques présentés font clairement apparaître, comme chaque année, une exposition à l'ozone particulièrement soutenue au sommet du Puy de Dôme. La localisation de ce site conjugue en effet un caractère rural avec une altitude maximale, autre caractéristique pénalisante du fait du gradient vertical de la concentration en ozone dans la troposphère.

La valeur cible pour la protection de la santé humaine (25 jours par an, en moyenne sur 3 ans, durant lesquels le maximum journalier de la concentration 8-horaire est supérieur à 120 µg/m³) n'est pas respectée au sommet du Puy de Dôme. En effet, 42 dépassements y sont enregistrés en moyenne entre 2007 et 2009, contre 6 à 14 jours sur les autres points.

Concernant l'impact sur les écosystèmes, la valeur cible pour la protection de la végétation à l'horizon 2010 (AOT 40 égal à 18 000 µg/m³. h en moyenne sur 5 ans) n'est dépassée qu'au sommet du Puy de Dôme. L'objectif de qualité (AOT 40 fixé à 6 000 µg/m³. h) est en revanche excédé sur la totalité des stations rurales en 2009.

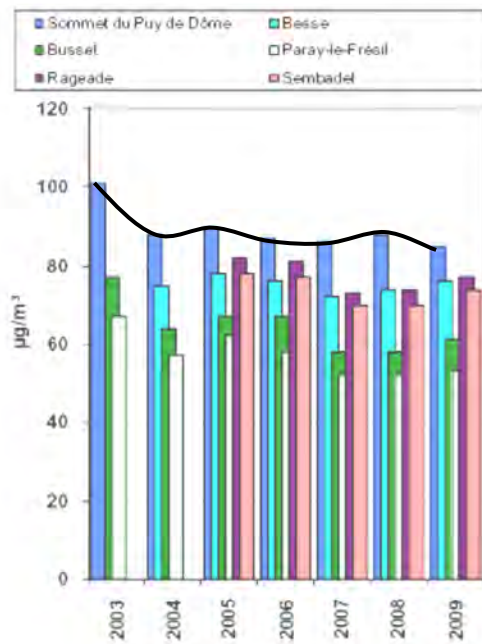
Du fait d'une météorologie médiocre, les étés 2007 et 2008 n'avaient pas été particulièrement propices à la pollution photochimique. Le graphique d'évolution de la moyenne annuelle en ozone montre que les teneurs sont donc orientées à une légère hausse cette année sur la quasi-totalité des sites. Depuis 2007, seul le sommet du Puy de Dôme connaît une valeur supérieure à 80 µg/m³.

La valeur cible pour la protection de la santé humaine (25 jours par an, en moyenne sur 3 ans, durant lesquels ce maximum est supérieur à 120 µg/m³) n'est pas respectée.

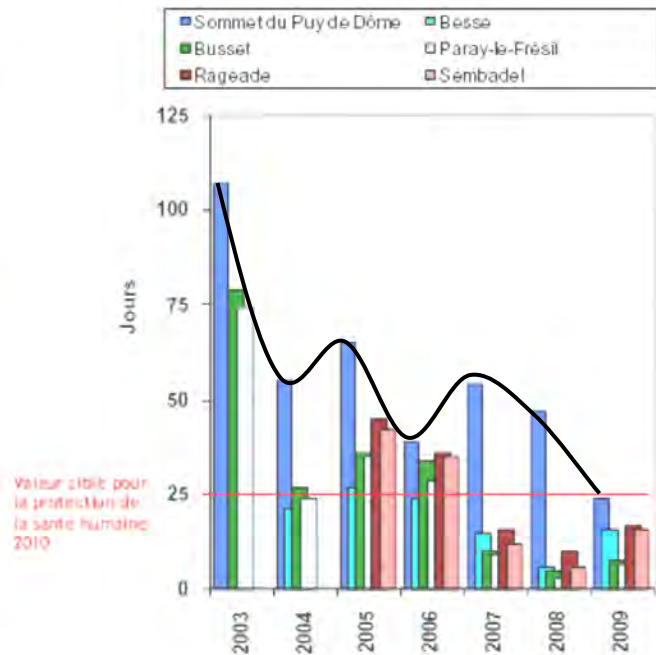
Evolution du nombre de dépassements de l'AOT40 sur les sites ruraux depuis 2003



Evolution de la moyenne annuelle en ozone sur les sites ruraux depuis 2003



Evolution du nombre de dépassements de la valeur cible pour la protection de la santé humaine en ozone sur les sites ruraux depuis 2003



ENJEUX

Bilan	Evaluation Environnementale Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
<p>Les mesures montrent que, d'une façon générale, la qualité de l'air est globalement satisfaisante en Auvergne même si, pour certaines substances (ozone - dioxyde d'azote - particules), on peut enregistrer des niveaux élevés et quelques pointes de pollution étroitement liées aux conditions météorologiques défavorables à la dispersion des polluants. L'ozone est en passe de devenir le principal problème de la région Auvergne en matière de qualité de l'air.</p>	<p>L'accueil de nouvelles populations sous entend une augmentation des gaz à effet de serre. Le développement de la commune doit tenir compte des paramètres actuels, même s'ils sont difficilement quantifiables. La croissance démographique attendue/souhaitée est à mettre en relation avec celle des déplacements automobiles qui contribuent à la production de gaz à effet de serre.</p>	<p style="text-align: center;">ENJEUX → Orientations</p> <p style="text-align: center;">Enjeu +</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Pas de stratégie particulière énoncée.

Cependant, certaines orientations du PADD peuvent participer à impacter la qualité de l'Air :

- Maitriser la croissance urbaine.
- Répondre aux besoins en matière de logements
- Maintenir l'activité économique de la commune
- Développer le site de la Jonchère. La commune ne dispose pas de zone d'activités et ne souhaite pas en créer une. Cependant, elle envisage de conforter le site de la Jonchère. Ce site, situé à proximité de l'accès à l'autoroute, constitue une des entrées dans le territoire des Cheires.

↳ TRADUCTION AU PLU

Pas de traduction directe.

Le PLU met en place des mesures qui peuvent participer indirectement à garantir et améliorer la qualité de l'Air :

- ➔ Un maximum de zones naturelles, agricoles.
- ➔ Des EBC et des éléments naturels identifiés au titre de l'article L.123.5.7^e : des massifs boisés, des haies, alignements d'arbres
- ➔ Consciente de la problématique des déplacements (liée à la pression urbaine de territoire), et de la fréquentation du parking de co voiturage (situé à l'entrée de l'autoroute), la commune souhaite poursuivre ces actions en faveur de l'inter modalité, en agrandissant le site de co voiturage de la Jonchère.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les impacts prévus du projet de PLU sur la qualité de l'air sont principalement liés à l'accueil de nouveaux habitants et au trafic automobile (augmentation des rejets de particules et de GES). Il peut aussi résulter de l'activité artisanale et industrielle.

Les projets définis au PLU ne génèrent pas d'impacts majeurs, dans le sens où :

- ➔ Les zones urbaines et à urbaniser ont été redéfinies en fonction des besoins réels de la commune, et dans le respect du cadre paysager et naturel de la commune. Les zones urbaines ont été resserrées, le plus souvent possible, à l'existant. Les limites urbaines ont ainsi très peu bougées, à l'exception de quelques régularisations nécessaires. Les zones

d'urbanisation future définies au POS ont été réduites. Les zones d'urbanisation future conservées au PLU, sont, en nombre et en surface, moins importantes (qu'au POS) ; et, sont installées sur des secteurs qui avaient déjà cette vocation future.

- ➔ Pas de projets majeurs à vocation artisanale, industrielle. La commune souhaite densifier quelques peu le site de la Jonchère, pour accueillir un à 2 projets supplémentaires, et éventuellement agrandir l'aire de co voiturage. Ces projets sont mesurés.

Pas ou peu d'impacts.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

- La mise en place de zones naturelles, d'éléments naturels protégés au titre de l'article L.123.5.7^e, contribue à préserver la qualité de l'air.
- La réduction des zones à urbaniser et la révision des ambitions démographiques de la commune, tendent à réduire les impacts potentiels, par rapport aux impacts qu'auraient pu générer l'urbanisation des réserves foncières définies au POS.
- L'article 13 du Règlement : ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - EBC
 - ❖ Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
 - ❖ Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
 - ❖ Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
 - ❖ Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

→ Mesures hors compétence du PLU

La lutte contre les plantes allergisantes telles que l'Ambroisie :

Certaines plantes exotiques introduites peuvent occasionner des nuisances sanitaires. Deux espèces sont particulièrement problématiques en France. La Berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) peut être la cause de graves brûlures par simple contact de la sève avec la peau, après exposition au soleil et l'Ambroisie à feuilles d'Armoise (*Ambrosia artemisiifolia*) dont les grains de pollen provoquent des allergies plus ou moins sévères sur 6 à 12 % de la population des régions envahies.

L'arrêté préfectoral du 11 juillet 2012 qui prescrit la destruction obligatoire de l'Ambroisie dans le Puy de Dôme).

La réglementation en vigueur et le bon sens. (source : www.ambroisie.info) : Le propriétaire, locataire ou gestionnaire doit s'occuper de son terrain en "bon père de famille" en y pratiquant un entretien à la fois régulier et adapté, de nature à empêcher la prolifération des pieds d'ambroisie. S'il ne le fait pas, sa responsabilité civile peut être engagée de deux manières :

- soit parce qu'on estime qu'il a commis une faute au sens du Code Civil (articles 1382 et 1383) : « "Tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer" » (Code civile art. 1382). « Chacun est responsable du dommage qu'il a causé non seulement par son fait mais encore par sa négligence ou par son imprudence" (Code civile art. 1383). »

- soit parce que, sans commettre de faute, on estime qu'il crée un trouble de voisinage.

Pour éliminer les allergies dues à l'ambrosie, il faut arriver à réduire les émissions de pollen, à faire baisser la population d'ambrosie et épuiser le stock de graine. La connaissance des exigences écologiques de l'ambrosie permet de comprendre facilement qu'il est plus facile et plus économique d'empêcher son installation que de la faire disparaître après qu'elle ait poussé.

Pour ne pas infester les terrains encore vierges, il faut accorder la plus grande attention aux transports de terre :

- Ne pas accepter de recevoir de la terre dont on ignore la provenance.

- Ne pas déposer n'importe où (sur terrain sain ou sur zones de chantier dont le sol doit rester longtemps nu) de la terre ou des déblais provenant de parcelles infestées.

L'ambrosie ayant besoin de lumière pour germer et redoutant la concurrence, il convient de mettre en oeuvre toutes les techniques qui peuvent s'opposer à son développement :

- Eviter autant que faire se peut de retourner ou gratter une terre que l'on sait infestée.

- Réinstaller le plus vite possible un couvert végétal : aménagement paysager, végétalisation, pelouse, ...

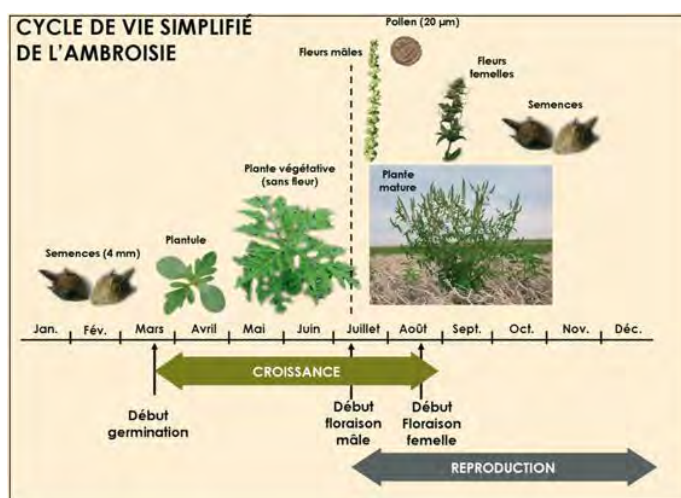
- Protéger le sol par des matériaux bloquant la végétation : géotextiles, paillis de copeaux de bois, broyats de palettes, pierre concassée...

- Favoriser la croissance des végétaux en place pour faire concurrence à l'ambrosie (graminées, luzerne, ...)

L'arrachage est le geste le plus simple et le plus radical mais ne peut pas être appliqué sur de grandes surfaces.

L'utilisation des outils mécaniques (fauchage, broyage, tonte rase, ...) reste nécessaire dans beaucoup de cas.

En milieu agricole on est souvent obligé d'avoir recours à la lutte chimique.



2 LES RESSOURCES NATURELLES : Les Sols

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ LES RESSOURCES DU SOUS SOL COMME MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les roches issues du territoire communal sont essentiellement volcaniques, et ont été largement employées dans la construction des bâtiments et éléments annexes (clôtures, murets, petit patrimoine, ...) sous forme de moellons de tout venant, et sous forme de pierre de taille pour les encadrements d'ouvertures.

Dans une recherche d'économie, la récupération des matériaux sur des ruines ou des destructions, est à encourager.

Les roches sédimentaires (calcaires, arkoses) sont plus rares et sont réservées pour la pierre de taille, en encadrements de baies ou chainages.



Moellons de roches volcaniques.

↳ LA POLLUTION DES SOLS

Plusieurs banques de données mises en place par le MEDD et le BRGM permettent d'avoir des connaissances sur l'état des sols et sous sol du territoire concerné.

1/ La Banque de Données BASIAS sur l'inventaire des anciens sites industriels. <http://basias.brgm.fr/>

Un site est recensé sur la commune. Il s'agit d'une ancienne décharge communale, située au lieu dit La Garde, au nord est du bourg. Cette décharge a fonctionné de 1945 à 1975. Elle pratiquait la collecte des déchets non dangereux dont les ordures ménagères. La décharge est désormais fermée aux ordures ménagères, mais elle peut accueillir des inertes et gravats.



Localisation de l'ancienne décharge communale.

2/ La Banque de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

<http://basol.ecologie.gouv.fr/>

Aucun site recensé.

3/ Le Registre Français des Emissions Polluantes réalisé avec l'appui technique de l'Office International de l'Eau, contribue à l'amélioration de la connaissance environnementale, à la prévention et à la réduction de la pollution et des risques pour l'environnement. Cet inventaire recense et informe en matière d'environnement ce qui concerne les émissions dans l'eau, dans l'air, dans le sol ainsi que la production et le traitement de déchets dangereux et non dangereux des installations industrielles et des élevages.

<http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr/IREP/>

Aucun site recensé.

4/ L'inventaire des Installations classées

<http://installationsclassees.ecologie.gouv.fr>

Aucun établissement n'est recensé sur la commune du Crest.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX ➔ Orientations
<p>La commune ne porte pas de sites pollués. Elle compte uniquement une ancienne décharge communale, recevant actuellement des inertes et des gravats.</p>		<p style="text-align: center;">ENJEUX ➔ Orientations</p> <pre> graph TD A(Préserver la qualité des sols) --> B(Conserver les trames vertes (boisements, haies, arbres ...)) A --> C(Viser une gestion appropriée de l'eau, l'assainissement.) </pre> <p style="text-align: center;">Enjeu +</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Les orientations premières du PADD sont de

- ➔ Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels, des Espaces Boisés Classés ou des emplacements réservés.
- ➔ Préserver et maîtriser une activité agricole sur le territoire.

Les ambitions communales en terme d'accueil de populations vont générer un impact sur le territoire, mais ce dernier, reste relativement modéré, dans le sens où les ambitions démographiques de la commune ont été réajustées, et portent notamment sur la

- ➔ Maîtrise de la croissance urbaine.

↳ TRADUCTION AU PLU

Le PLU n'exprime pas de projet majeur qui pourrait avoir un impact sur le territoire.

- ➔ Pas de zones d'activités nouvelles.
- ➔ Les zones urbaines et à urbaniser ont été réduites.
- ➔ Des zones agricoles couvrent la majorité de la commune. Dans le cadre du Crest et de la pression foncière du secteur, cet enjeu prioritaire, s'affiche clairement au zonage.
- ➔ De plus, une identification spécifique des zones agricoles a été réalisée, permettant de pousser plus loin la protection des terres agricoles : des zones agricoles non constructibles, des zones viticoles.
- ➔ Les zones naturelles n'empêchent pas une utilisation agricole des terres.
- ➔ L'article 4 du règlement des zones urbaines du PLU :

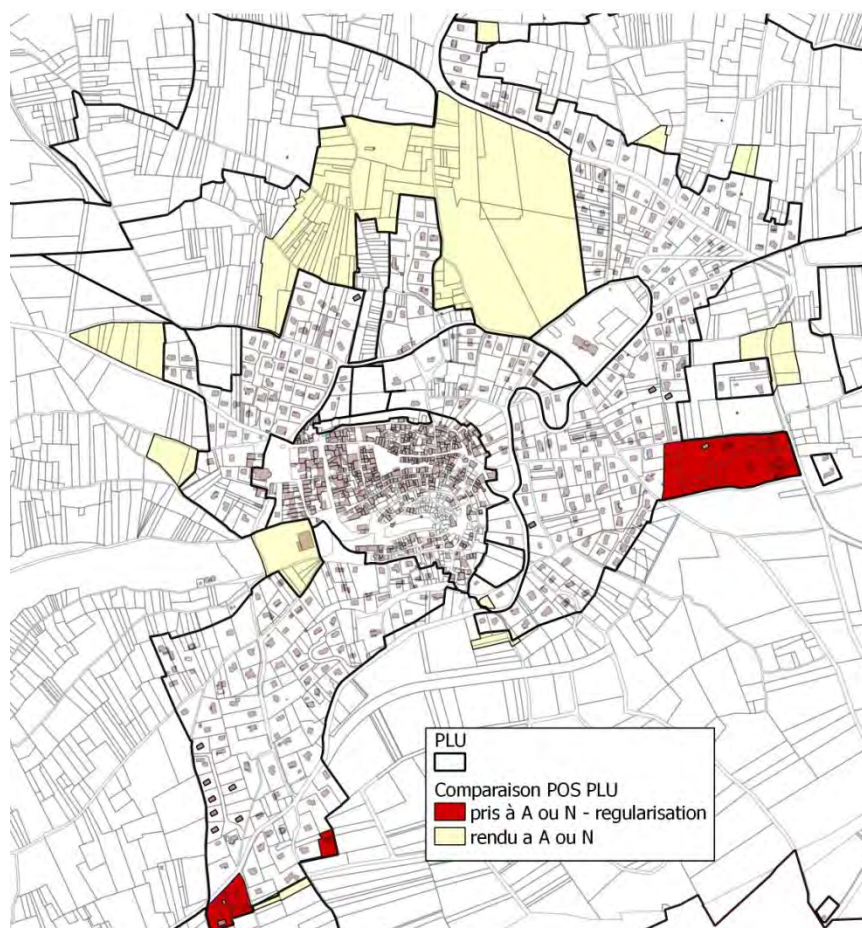
« Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. ».

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Plusieurs mesures du projet peuvent générer un impact significatif sur la qualité des sols.

- Les mesures d'agrandissement et/ou d'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et/ou agricoles sont celles qui ont a priori les impacts négatifs les plus forts sur la qualité des sols. Le PLU a cherché à réduire les surfaces destinées à la vocation Habitat, aux justes besoins de la commune, d'ici 2025-30 environ.
Les zones urbaines se limitent le plus souvent possible à l'existant.
Les zones d'urbanisation ont été réduites, en nombre et surfaces.
Les impacts attendus par l'urbanisation projetée du PLU sera d'autant plus faible que les projections du POS ont été diminuées.
- l'imperméabilisation du sol par l'urbanisation, a des incidences indirectes (augmentation du ruissellement).
Cependant, des mesures sont mises en place pour réduire ces potentiels impacts (Emplacements Réservés).
- la pollution des sols, notamment par les intrants agricoles (l'utilisation d'engrais et de produits phytosanitaires).
Cette thématique ne peut être traitée dans le cadre du PLU.
Cependant, des mesures du PLU peuvent indirectement agir en faveur de la qualité des sols (identification des trames bleues et vertes).
- l'acheminement des effluents des nouvelles populations.



Carte de comparaison des zones urbaines et à urbaniser, entre le POS et le PLU.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

Le principe de réduction des zones urbaines et à urbaniser, par rapport à ce qui était prévu au PLU, devrait participer à réduire les effets liés à l'accueil de nouvelles populations (imperméabilisation des sols, consommation des espaces agricoles, déchets, assainissement, ...).

Le PLU a également mis en place

- ➔ une marge de recul de part et d'autre de l'Auzon, afin de préserver les trames bleues et vertes du territoire (zones N).
- ➔ des EBC et des éléments naturels préservés au titre de l'article L.123.57^e.
Les ripisylves et autres maillages végétaux, ainsi préservés, devraient participer à l'épuration des pollutions des sols.
- ➔ Des zones agricoles non constructibles.
- ➔ Plusieurs Emplacements Réservés œuvrant pour la limitation des eaux de ruissellement : Bassins d'orage, bandes végétales. Exemple :



Un des axes du PADD est de « Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels. Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques. »

La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, la commune met en place des Emplacements Réservés œuvrant dans ce sens.

D'autres ER ont le même objectif, de réduction du ruissellement pluvial : ER12, ER13, ER14.

→ Mesures hors compétence du PLU

- Une bonne gestion du SPANC.
- Il est nécessaire de rappeler que les exploitations agricoles et les activités artisanales / industrielles doivent traiter in situ leurs déchets et pollutions.

2

LES RESSOURCES NATURELLES : Les données sur l'Eau

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ LES EXIGENCES SUPRA TERRITORIALES

Depuis le 3 janvier 1992, la loi sur l'eau et les textes d'application inscrit la politique de l'eau dans une nouvelle perspective. "L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général".

- Le Grenelle de l'environnement fixe pour 2015 un objectif ambitieux en matière d'atteinte du bon état écologique (2/3 des masses d'eau de surface).
- Rappel : l'Auvergne ne dispose que de peu d'aquifères importants. De par sa géologie, ses ressources souterraines sont souvent morcelées et relativement limitées en volume, à l'exception de la nappe alluviale de l'Allier qui alimente une population importante. « Si sa responsabilité en tant que tête de bassin versant est indéniable, l'Auvergne doit plutôt être vue comme un parapluie que comme un château d'eau, ce qui signifie que cette ressource doit faire l'objet d'une gestion rigoureuse » (extrait du Profil environnemental Auvergne. 2008). Du fait de déficits pluviométriques ou de prélèvements importants, il faut signaler que l'Auvergne peut parfois manquer d'eau. « Par ailleurs, la méconnaissance des débits de prélèvements réels de l'ensemble des ouvrages déjà autorisés à l'échelle d'une masse d'eau ne permet pas de réaliser des bilans ni de se prononcer sur la viabilité des prélèvements futurs. » (extrait du Profil environnemental Auvergne. 2008).

Ainsi, la région a une double responsabilité :

- Gérer ses consommations afin de se préserver de toute pénurie.
- Adopter une attitude économe afin de préserver cette ressource qui ne lui est pas propre mais est partagée avec les régions et les populations à l'aval.

↳ LES EAUX SOUTERRAINES

Situé dans le département du Puy-de-Dôme, l'Auzon est un affluent de rive gauche de l'Allier. Il prend sa source dans les Monts Dômes, sur la commune de Saint Genès-Champanelle dans le village de Beaune-Le-Chaud, à environ 955 m d'altitude. Il s'écoule ensuite selon un axe global orienté Ouest/Est.

Il longe la limite communale nord de la commune du Crest. Dans cette séquence de traversée, le cours d'eau n'est alimenté par aucun affluent.

La commune ne dispose pas de captage d'eau potable, mais compte 2 réservoirs situés à l'extrémité du plateau de la Serre.

Globalement, les eaux souterraines au droit du bassin versant de l'Auzon sont présentes à deux niveaux :

- **Dans l'entité de la Chaîne des Puys.**

Les eaux captées dans les terrains volcaniques correspondent également à des eaux de faible minéralisation. Elles se caractérisent par une composition minérale qui présente un équilibre entre le calcium et le magnésium associé à une relative richesse en potassium et une proportion notable de silice. Les roches volcaniques présentent une porosité qui leur confère un pouvoir épurateur élevé garantissant leur pureté bactériologique.

- **Dans les formations oligocènes de la Plaine de la Limagne,** les aquifères sont formés dans les calcaires et les grès. Ils sont libres ou captifs en fonction des terrains sus-jacents, dont la nature marneuse rend le toit des nappes parfois imperméable.

Aspect quantitatif :

Parmi les formations volcaniques les plus récentes (volcanisme quaternaire), la Chaîne des Puys est constituée par un alignement de cônes stromboliens et de coulées sur une trentaine de km du Nord au sud.

Dans le centre de la Chaîne, les cônes et les projections associés constituent un énorme réservoir aquifère où les précipitations s'infiltrent, circulent très lentement en se purifiant, puis s'écoulent au contact du socle dans les anciennes vallées remblayées sous les coulées qui jouent le rôle de drain (une goutte d'eau qui tombe sur le Puy de la Nugère met de 3 à 5 ans pour arriver au goulot de Volvic).

Le débit total de la Chaîne des Puys est d'environ 3000 l/s. On en prélève 1000 l/s à l'heure actuelle.

Les bulletins hydrologiques de la DIREN permettent un suivi de la situation du niveau des nappes souterraines.

Aspect qualitatif

- Les eaux captées dans les terrains volcaniques correspondent également à des eaux de faible minéralisation. Elles se caractérisent par une composition minérale qui présente un équilibre entre le calcium et le magnésium associé à une relative richesse en potassium et une proportion notable de silice. Les roches volcaniques présentent une porosité qui leur confère un pouvoir épurateur élevé garantissant leur pureté bactériologique.
- Les eaux de nappe alluviale se caractérisent par une minéralisation faible à moyenne, dominée par les bicarbonates et le calcium.

L'Agence de l'eau Loire Bretagne réalise un suivi de la qualité des eaux souterraines :

	2004-2006	2007
Nitrates	Bonne	Très bonne.
Pesticides	Bonne	Bonne

Les Pesticides : Le réseau de surveillance du Groupe PHYT'EAUVERGNE a pour objectif de servir d'indicateur de la qualité de la ressource en eau vis-à-vis des pesticides en Auvergne. Créé en 1997, ce réseau comporte des points de prélèvements en eaux superficielles (rivières) et en eaux souterraines (captages destinés à l'Alimentation en Eau Potable - A.E.P.).

Phyt'eauvergne ne dispose de stations de mesures des pesticides sur les aquifères présents sur le territoire communal.

LES EAUX SUPERFICIELLES, COURANTES

Hydrologie

- Le régime hydrologique de l'Auzon est suivi depuis 1998 au niveau de la station K2698210 située à La Roche Blanche (pont de la RD 52d), où la superficie du bassin versant de l'Auzon atteint 45 km². Le module de l'Auzon au droit de ce point est de 0,206 m³/s. Le débit d'étiage est de 0,106 m³/s.
- Une étude menée par le bureau d'études E.CO.G.E.A. (janvier 2009) sur la détermination des débits minima pour les cours d'eau issus des émergences de la chaîne des Puys a été réalisée notamment sur l'Auzon en aval proche de l'agglomération de Theix où la surface du bassin versant au droit de cette station est de 19,1 km². Le débit d'étiage estimé est de 0,08 m³/s.
- La pente moyenne de la rivière diminue évidemment de l'amont vers l'aval.

Aspect quantitatif

La commune ne dispose pas de données locales sur l'Auzon. (Bulletin hydrologique de la DIREN).

Les débits de l'Auzon sont mesurés depuis 1998 à la station hydrométrique de la Roche-Blanche (altitude 415 m). Cette station automatique est suivie par la DIREN Auvergne. Le suivi DIREN de la station de La Roche-Blanche révèle que les régimes hydrologiques de la rivière Auzon sont atypiques, avec une alimentation souterraine notable en tête de bassin versant.

Tableau 3-b : Débits caractéristiques de l'Auzon à la station de la Roche-Blanche (années 1998 à 2008)

Débit moyen mensuel	0,256 m ³ /s
Débit spécifique	7 l/s/km ²
Débit moyen mensuel minimum	0,106 m ³ /s – Novembre 2005
Débit moyen mensuel maximum	1,010 m ³ /s – Juin 2008
Débit minimum journalier observé	0,054m ³ /s – 22 novembre 2003
Débit maximum journalier observé	3,51 m ³ /s – 28 juin 2006
Débit de crue décennale aval	10 à 15 m ³ /s
Débit de crue centennale aval	45 à 55 m ³ /s

Les débits moyens les plus importants sont donc observés pendant les mois de mars, avril, mai, puis en décembre. Les débits les plus faibles sont observés d'août à octobre. L'Auzon présente un régime hydrologique pluvial qui peut toutefois être influencé, d'une manière très modérée, par la fonte des neiges sur les Monts Dômes. Les variations de régime, qui peuvent être rapides et conséquentes, sont

généralement dues aux précipitations sur les reliefs volcaniques. Le temps de concentration est relativement faible compte tenu de la superficie réduite du bassin versant, des pentes assez importantes en partie amont et de la perméabilité souvent faible du substrat (partie médiane).

Ces régimes hydrauliques génèrent des risques d'inondation. La commune du Crest est concernée par un PPRI approuvé en 2007. (Voir les Risques naturels).

Qualité des eaux

- Rivière de première catégorie piscicole.
- L'Agence de l'eau Loire Bretagne fait un suivi de la qualité des eaux, à l'aide de cartes d'altérations. Seule la portion en amont de LA ROCHE-BLANCHE a été qualifiée. Cependant, les données sur la rivière Allier permettent par extension de savoir si l'Auzon, affluent de l'Allier, concourt à la bonne ou mauvaise qualité des eaux.



Extrait des cartes d'altérations.

	2004-2006	2007
Matières azotées hors nitrates	Bonne	Bonne
Matières organiques et oxydables	Bonne	Bonne
Nitrates	Bonne	Bonne
Matières phosphorées	Bonne	Bonne
Effet des proliférations végétales *	Bonne	Bonne
Pesticides	Bonne	Bonne
Indice Biologique Global Normalisé	Moyenne	Bonne
Indice Biologique Diatomée	Moyenne	Moyenne

* données sur le cours de l'Allier.

- Les Indices Biologiques Global Normalisés (IBGN).
La qualité biologique de l'Auzon a fortement baissé. En effet, la variété taxonomique a fortement diminué. Ceci révèle une diminution des espèces sensibles aux pollutions de l'eau. Néanmoins, la station de prélèvement est localisée à l'amont du cours d'eau. Les habitats retrouvés sont peu diversifiés et ces IBGN ne peuvent être pris comme référence pour l'ensemble du cours d'eau.
D'autres points de prélèvements sont nécessaires pour caractériser la qualité biologique de l'Auzon.
D'autre part et ultérieurement, deux IBGN ont été réalisés par Clermont Communauté dans le cadre du suivi de la qualité des cours d'eau, en amont à Theix, commune de Saint Genès-Champanelle, et en aval au Cendre.

La qualité de l'Auzon y est caractérisée comme « bonne » malgré une variété taxonomique moyenne.

- Un suivi de la qualité a été effectué par Clermont Communauté sur l'amont (Theix, commune de Saint Genès-Champanelle) et l'aval (Le Cendre) de l'Auzon dans le cadre de son contrat restauration entretien (2006 à 2008). D'après les données de ces trois stations, la qualité de l'Auzon est qualifiée de bonne à très bonne pour les paramètres physico-chimiques suivants : matières azotées, nitrates et matières phosphorées.

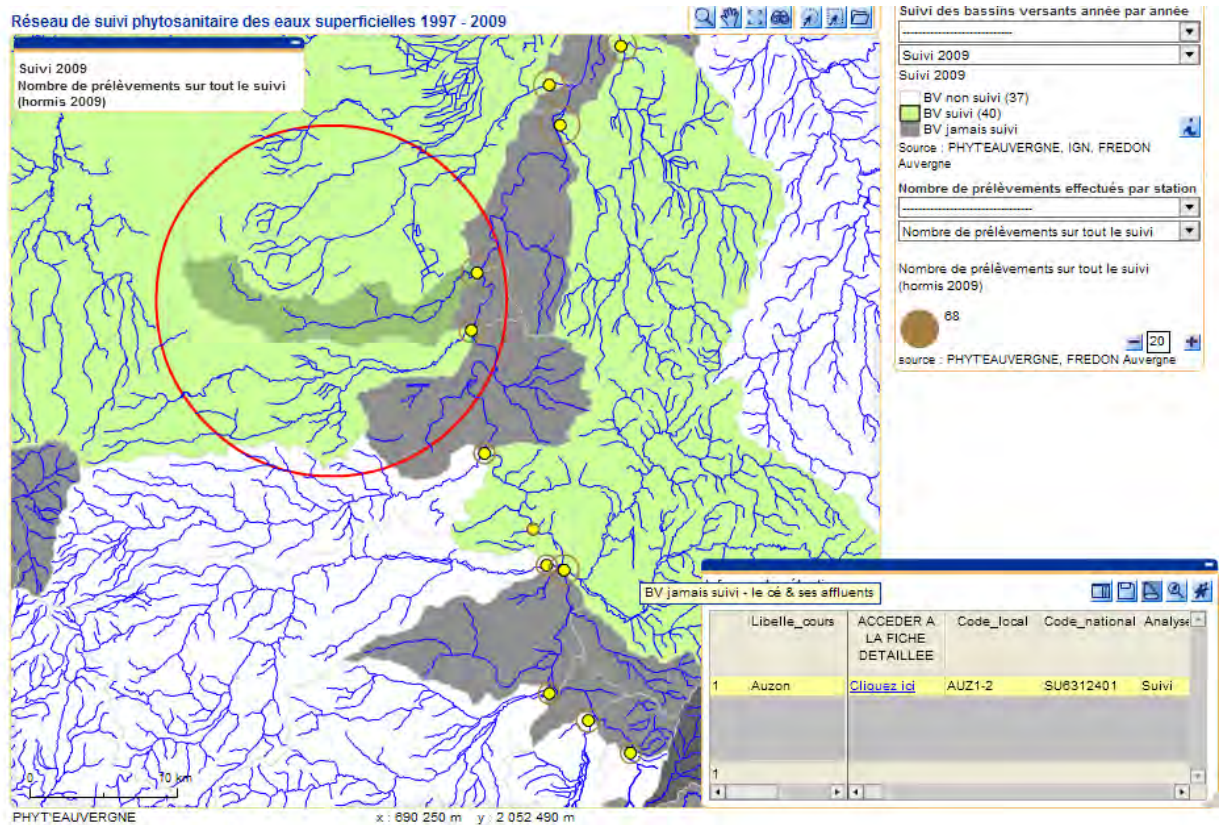
Date	Theix	Le Cendre
31/08/06	Passable	Bon
08/12/06		Passable
06/03/07	Bon	Passable
20/06/07		Passable
21/06/07		
19/09/07	Bon	Passable
08/01/08	Bon	Passable
18/03/08	Bon	Passable
10/06/08	Bon	Très mauvais
22/09/08	Passable	Passable
08/12/08	Bon	Passable

- Une étude a également été effectuée par l'Université Blaise Pascal de Clermont-Ferrand (dans le cadre d'un stage pratique du cursus Master II Restauration des milieux aquatiques continentaux) sur l'Auzon avec des IBGN et des relevés physico-chimiques sur quatre points le long du cours d'eau (Theix, Chanonat, La Roche Blanche et Le Cendre).

Ces prélèvements démontrent une bonne à très bonne qualité de l'eau pour l'ensemble des paramètres physicochimiques excepté pour l'oxygène dissous et le taux de saturation en oxygène. En effet, à partir de la station de Chanonat, la qualité de l'eau vis-à-vis de ces deux paramètres décroît progressivement vers l'aval.

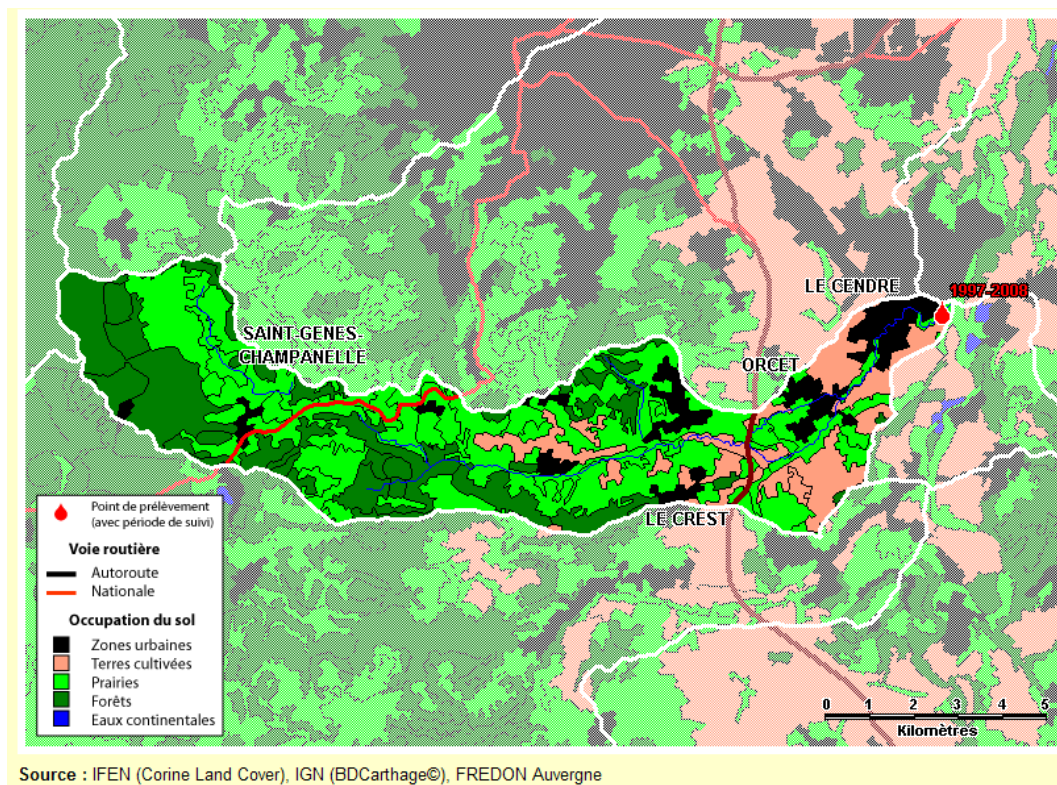
- Les Pesticides : Le réseau de surveillance du Groupe PHYT'EAUVERGNE a pour objectif de servir d'indicateur de la qualité de la ressource en eau vis-à-vis des pesticides en Auvergne. Créé en 1997, ce réseau comporte des points de prélèvements en eaux superficielles (rivières) et en eaux souterraines (captages destinés à l'Alimentation en Eau Potable - A.E.P.).

La commune du Crest se situe dans le Bassin Versant de l'Auzon.



Localisation du bassin versant de l'Auzon - source :

http://www.phyteauvergne.ecologie.gouv.fr/IMG/swf/Carte_web/Reseau_esu.htm



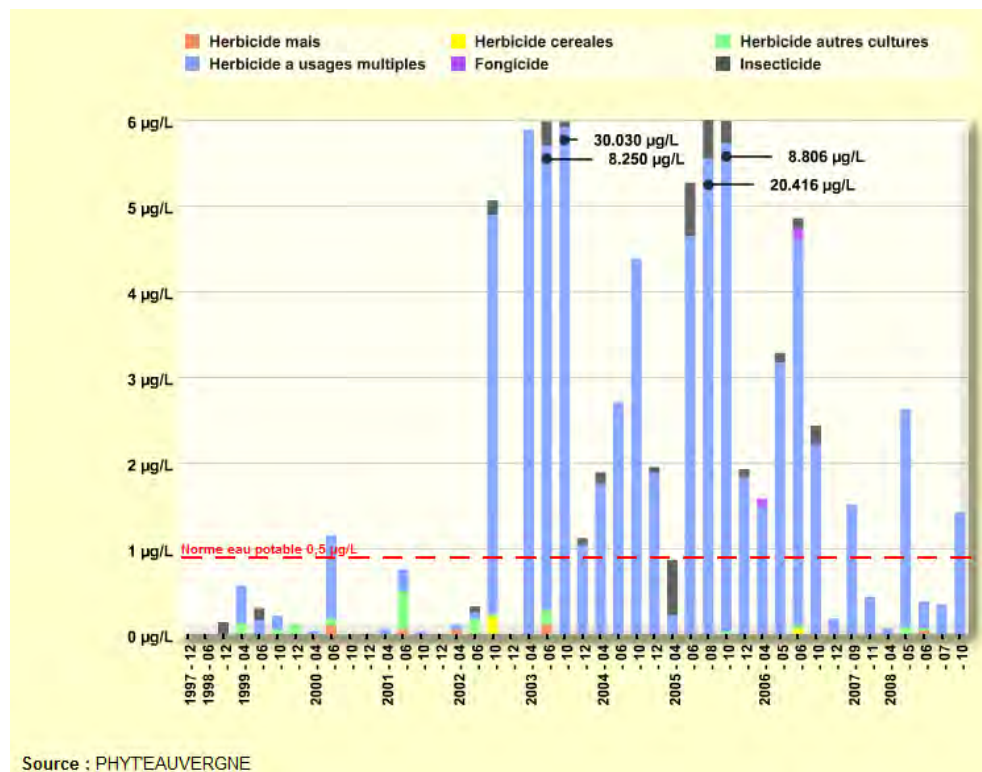
Bassin versant de l'Auzon. Phyt'auvergne dispose d'une station de mesure des pesticides au Cendre.

http://www.phyteauvergne.ecologie.gouv.fr/IMG/swf/Fiche_ESU/Auzon_fiche.html

Concernant le paramètre Pesticide sur ce bassin versant, Phyt'auvergne souligne qu'il existe un risque de non respect des objectifs environnementaux (atteinte du bon état des eaux en 2015,

définis par la DCE) mais qu'une démarche territoriale intégrant un volet « pesticides » est actuellement en cours par le syndicat mixte de la vallée de la Veyre et Clermont Communauté.

Résultats :



Commentaires :

Périodes de détection	Les périodes de décembre sont celles qui présentent globalement le moins de contaminations . Les autres périodes présentent régulièrement, depuis 2002, des détections à des concentrations importantes.
Usages des molécules détectées	Des molécules d'usages différents ont été détectées. Des herbicide utilisés sur la culture du maïs ont été détectés ponctuellement sur la période suivi . Des herbicides utilisés sur les cultures de céréales ont été détectés ponctuellement sur la période de suivi . Des herbicides utilisés sur d'autres cultures ont été détectés ponctuellement sur la période de suivi . De nombreux herbicides à usages multiples ont été détectés surtout depuis 2002, première année de recherche du glyphosate et de l'AMPA . Cette dernière molécule présente les plus importantes contaminations tant en terme de concentration qu'en terme de fréquence de détection. Sur l'ensemble du suivi, toutes les concentrations supérieures à 2 µg/L concernent l'AMPA. Des fongicides ont été détectés ponctuellement sur la période de suivi . Des insecticides ont régulièrement été détectés dont un grand nombre présentent des concentrations supérieures à 0,1 µg/L .
Nombre de molécules différentes détectées	37 molécules différentes ont été détectées sur l'ensemble des recherches effectuées. Néanmoins, les molécules les plus souvent détectées sont le glyphosate et l'AMPA. A noter qu'en juin 2006, 19 molécules différentes ont été détectées sur un même prélèvement.
Concentrations des molécules détectées	Plus de 15% des concentrations cumulées (et près d'un quart depuis 2002) ont dépassé 5 µg/L . Près de la moitié des concentrations cumulées a dépassé 0,5 µg/L. Des pics de concentration d'AMPA (métabolite du glyphosate) ont été observés régulièrement (concentration individuelle supérieure à 2 µg/L) voire à des concentrations dépassant 18 µg/L en octobre 2003 et en août 2005.
Tendance	Les résultats disponibles ne permettent pas de mettre en évidence une amélioration de la qualité de l'eau du bassin versant de l'Auzon même, si depuis 2006, les concentrations cumulées observées restent inférieures à 5 µg/L.

BILAN : Il en ressort que la qualité physico-chimique de l'Auzon a nettement tendance à se dégrader de l'amont vers l'aval, notamment à partir de La Roche Blanche.

PRINCIPALES PERTURBATIONS :

- La rivière Auzon connaît une pression polluante récurrente par des produits phytosanitaires utilisés en zone agricole et non agricole.
- La rivière Auzon et son bassin versant ont été classés parmi les zones prioritaires en Auvergne vis à vis des risques pesticides par le groupe PHYT'EAUVERGNE.
- Présence d'un collecteur le long de la rivière aboutissant dans la station du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la vallée de l'AUZON (36000 équivalents-habitants), sur la commune de COURNON-D'AUVERGNE. Ce collecteur regroupe les effluents de toutes les communes situées sur les abords de la rivière ainsi que les effluents de la laiterie de THEIX. Par temps de pluie, des déversements d'eaux brutes du collecteur dans la rivière peuvent avoir lieu tout le long de celle-ci. Un bassin d'orage a été mis en service début 2007 sur la commune du CREST.

En tant que milieu récepteur les vallons présents sur le territoire communal interviennent dans la qualité des eaux de manière déterminante. En filtrant les apports des versants, la présence de végétation sur la pente et des prairies en fond de vallon contribue au maintien de cette qualité.

■ ENJEUX

Bilan	Evaluation Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
<p>Les eaux de l'Auzon sont plutôt de bonnes qualités. L'enjeu principal est de conserver cette qualité et de l'améliorer.</p>	<p>L'accueil de nouvelles populations et/ou activités sur le territoire communal peut induire des risques plus importants de contamination des eaux.</p>	<div style="text-align: center;"> <p>ENJEUX → Orientations</p> <p>ENJEU PRIORITAIRE +++</p> </div>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires. Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux. Leur importance sera fonction des traductions du PLU.

L'orientation première du PADD est de Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels, des Espaces Boisés Classés ou des emplacements réservés.

Avec notamment comme mesures de :

- ➔ Protéger les zones humides : la Roselière de la Vernède.
- ➔ Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels, des Espaces Boisés Classés ou des emplacements réservés.

D'autres orientations du PADD devraient concourir indirectement à préserver, améliorer la qualité des eaux :

- ➔ Préserver les structures végétales (boisements, haies, alignement d'arbres).
- ➔ Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels : Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins, ...
- ➔ Mettre en place des projets pour freiner les ruissellements d'eaux pluviales.

↳ TRADUCTION AU PLU

- ➔ Des zonages naturels sur la rivière Auzon et ses abords, comprenant notamment la zone humide de la Vernède.
- ➔ Les emplacements réservés du PLU peuvent être l'occasion de définir des espaces réservés au stockage d'eaux pluviales et/ou à la construction d'ouvrages freinant les risques liés aux écoulements.

Par exemple : la création de bassins d'orage, et la plantation de noyers, le long de certaines voiries ou sections de voiries, et/ou dans des parties de secteurs urbains et à urbaniser, pour limiter et freiner les problématiques de ruissellement pluvial.

- ➔ Le règlement du PLU peut comporter des mesures liées à la maîtrise du ruissellement : une obligation de mise à la cote des constructions par rapport à la voirie, l'exigence d'un recul par rapport aux ruisseaux, la limitation de l'emprise au sol des bâtiments...

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les principaux impacts du PLU pouvant être recensés sur les ressources en eau

- L'imperméabilisation des sols par l'urbanisation réduit l'infiltration des eaux pluviales vers les nappes d'eaux souterraines et aux prélèvements importants d'eau par l'agriculture et d'autres activités éventuelles.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

- La maîtrise de l'étalement urbain. Les zonages urbains et à urbaniser ont été resserrés, réduits, afin notamment d'éviter les constructions isolées, et ainsi tendre vers une meilleure gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
- Des Emplacements Réservés type bassin d'orage et alignement d'arbres, permettront de réduire les eaux de ruissellement.

→ Mesures hors compétence du PLU

- Une bonne gestion du SPANC.
- Les exploitations agricoles et les activités artisanales / industrielles doivent traiter in situ leurs déchets et pollutions.

2 LES RESSOURCES NATURELLES : L'Eau Potable

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Introduction : L'eau, ressource indispensable à l'homme et la vie en général a longtemps été considérée comme une ressource inépuisable, pure et gratuite. Nécessaire aux activités humaines, (usages domestiques, agriculture, industrie, loisirs...), les volumes d'eau utilisés par l'homme ont décuplé depuis le début du 20e siècle. Aujourd'hui, la ressource en eau est soumise au développement industriel et urbain et à l'emploi massif de produits chimiques (pesticides, engrais, détergents). A travers ses utilisations, et avec l'augmentation de la fréquence des épisodes de sécheresse, l'eau est aujourd'hui de plus en plus rare, chère et très souvent polluée.

La commune n'est pas concernée par des périmètres de protection de captages.

La gestion de l'eau potable est confiée au SIVOM d'Issoire, et déléguée à la Lyonnaise des Eaux. Le syndicat dessert 94 communes.

La commune du Crest est alimentée par 2 captages issus des ressources de la chaîne des Puys : forages de Rouillat-Bas. Débit : 60 l/s / altitude 820m.

Un réservoir communal de 130m³, dont 40m³ de réserve incendie, et le réseau de distribution alimentent l'ensemble de la commune.



Qualité de l'eau potable

Une unité de traitement située à Rouillas Bas permet la neutralisation de la teneur en CO₂ et une stérilisation par injection de chlore gazeux avant introduction dans les réseaux.

La DDASS effectue régulièrement des contrôles sanitaires. Les résultats de l'année 2008 : le niveau de sécurité offert par le réseau est satisfaisant. L'eau distribuée peut être consommée sans restriction.

- Bactériologie : eau de bonne qualité
- Eau peu calcaire
- Eau peu fluorée
- Peu ou pas de nitrates.
- Pas de pesticides
- Peu ou pas d'arsenic

Consommation et Estimation des besoins.

La consommation en eau potable est estimée à 150 l d'eau / jour / personne.

Avec une population de 1200 habitants environ en 2007, les besoins actuels sont estimés à 65 700 000 l d'eau / an.

■ ENJEUX

Bilan	Evaluation Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
Toutes les habitations sont desservies par les réseaux d'eau potable.	L'accueil éventuel de nouvelles populations va accentuer la pression sur une demande supérieure en eau potable.	<p style="text-align: center;">Enjeu +</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux.

↳ TRADUCTION AU PLU

- ➔ L'article 4 du règlement des zones urbaines du PLU : « Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. »

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

- L'accueil de nouvelles populations va générer une augmentation de la demande en eau potable.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

- La maîtrise de l'étalement urbain. Les zonages urbains et à urbaniser ont été resserrés, réduits, afin notamment d'éviter les constructions isolées, et ainsi tendre vers une meilleure gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
- Les choix du PLU peuvent générer des problématiques en terme d'alimentation en eau potable d'éventuels nouveaux quartiers ouverts à la construction. Des travaux d'amélioration du réseau existant ou la création de nouveaux réseaux devront alors être projetés afin de compenser cette éventuelle incidence négative.

2 LES RESSOURCES NATURELLES : L'Assainissement

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel des textes réglementaires

Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 : les communes sont tenues de définir les zones de leur territoire relevant d'un assainissement collectif et celles relevant d'un assainissement individuel.

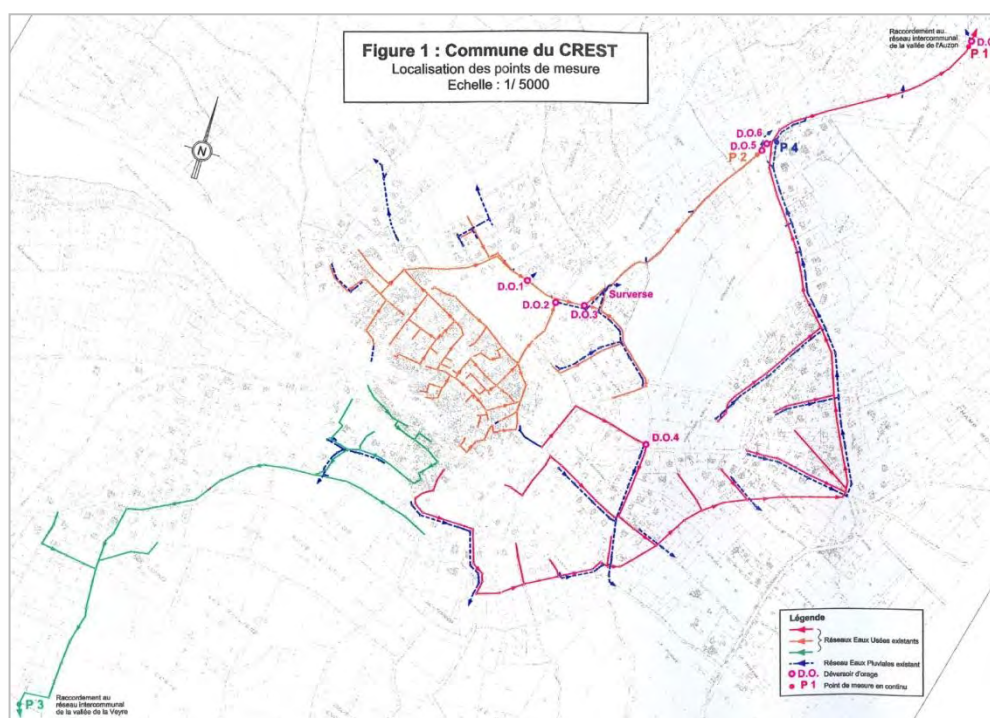
↳ L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Vallée de l'Auzon (SIAVA). Cependant, elle gère et entretient elle-même le réseau collectif. Le réseau est composé d'un collecteur intercommunal recueillant les eaux usées depuis Theix, commune de Saint Genès-Champagnelle, jusqu'à la station d'épuration implantée à Cournon d'Auvergne, en transitant dans le fond de vallée (sur 17 km).

1/ Le réseau nord. Le bourg ancien du Crest est desservi par un assainissement unitaire. Le reste des zones urbaines est en séparatif. Le système unitaire est délesté par un déversoir d'orage. Les réseaux du Crest sont collectés par cette conduite intercommunale.

2/ Le réseau sud. Le système séparatif est conduit vers le réseau communal de Tallende, avant de rejoindre le collecteur de la Veyre.

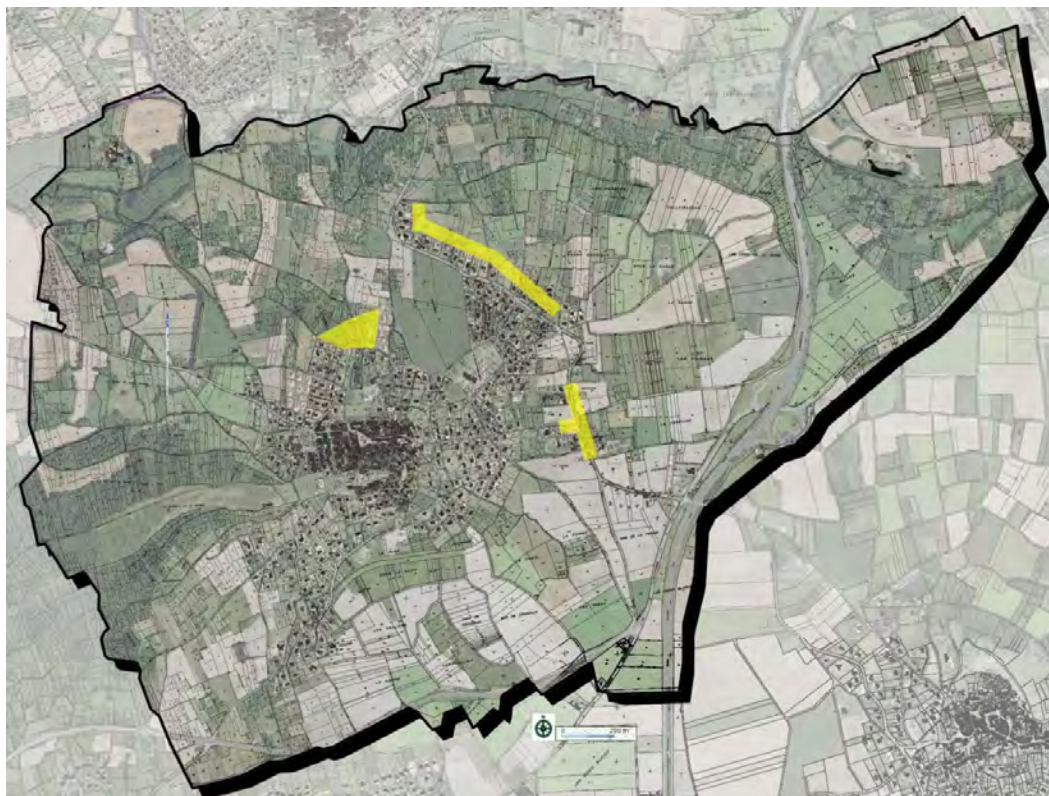
Une étude diagnostique des réseaux d'assainissement a été menée en 1999 (Saunier Environnement). Elle indiquait quelques désordres structurels et fonctionnels (eaux pluviales raccordées aux réseaux d'eaux usées, habitations non raccordées malgré leur proximité au réseau d'assainissement, ...).



Extrait de l'étude diagnostique des réseaux.

Une étude pour le schéma d'assainissement a été réalisée en 2000 (Saunier Environnement) et propose différents scénarii de raccordement de certaines zones habitées au système d'assainissement collectif. Certains travaux ont déjà été effectués.

- Chemin de Massagne : réalisé
- Chemin de Rabiot : réalisé
- Chemin de la Belette : en projet
- Chemin de Juilhac : réalisé
- Route de la Roche Blanche : en projet
- Route de Monton : en projet



Carte schématique des secteurs à raccorder au système d'assainissement collectif, selon le programme de travaux du schéma d'assainissement.

L'ensemble des effluents de l'assainissement collectif est acheminé et traité à la station intercommunale située à Cournon.

La station d'épuration, d'une capacité de 52 000 EH7 (3 120 kg/j de DBO5), est de type « boues activées ». Elle a été mise aux normes en 2007.

La station d'épuration intercommunale comprend comme principaux équipements : pré-traitement par dégrillage, poste de relevage, bassin d'orage, bassins de traitement des eaux par boues activées et clarificateur, filières de déshydratation des boues par filtres-presses.

Elle traite les effluents de onze communes et de deux entreprises (INRA et Laiterie de Theix). → **Il est ainsi très difficile de connaître les charges collectées pour la commune du Crest et d'apprécier les possibilités d'augmentation des charges à traiter en fonction d'éventuelles nouvelles zones à urbaniser.**

Les débits journaliers rejetés sont de 10 000 m³/jour en moyenne, soit 0,115 m³/s.

Le rejet des eaux traitées de la station s'opère dans l'Auzon, à 300 m de la confluence avec l'Allier.

↳ L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

L'assainissement individuel concerne une minorité d'habitations.

↳ LES EAUX PLUVIALES

Si la commune du Crest souhaite poursuivre le développement de son urbanisation, il est indispensable d'adopter une nouvelle stratégie qui repose sur :

- Une organisation multifonctionnelle et rationnelle des espaces publics sollicités pour mieux gérer les eaux pluviales
- Une organisation de l'espace qui maîtrise l'écoulement des eaux résultant des épisodes pluvieux, même exceptionnels, qui peuvent provoquer, en site plat, des submersions du milieu urbain.

La commune du Crest a 2 bassins versants :

- Le bassin nord est le plus important, couvre une grande partie du bourg ancien et la plupart des zones d'extension actuelles.
- Le bassin sud couvre une zone d'habitat moins dense.

La configuration du territoire met en évidence une problématique des eaux de ruissellement. L'imperméabilisation des sols doit être limitée.



Les extensions urbaines qui se réalisent ont trop souvent tendance à tout imperméabiliser.



Le trop plein de la Fontaine Vieille et son ruissellement sont dirigés dans un petit fossé arboré, puis redistribués au terrain naturel.

Les solutions compensatoires pourront s'orienter vers la sollicitation d'espaces publics (terrains de sport, aires naturelles inondables...), lesquels peuvent stocker des volumes très importants.

➔ Les outils techniques d'aménagement : Solutions alternatives au « tout tuyau »

- la voirie, les espaces collectifs, mais qui, par leur localisation spatiale, leur orientation, leur fonction même et leur équipement de surface, aident à acheminer l'eau via des zones prévues à cet effet. Ces espaces urbains jouent un rôle déterminant dans les mécanismes de cantonnement des débordements. Il faut donc inonder là où c'est possible et acceptable, pour réduire les inondations là où leurs effets ne sont pas souhaitables.
 - Une circulaire du 8 février 1973 préconise un minimum de 10 m² d'espaces verts par habitant. Chaque commune ou communauté peut définir une superficie réservée aux espaces libres et plantations. On peut retenir qu'une superficie de 10 à 15 % de la surface totale d'un lotissement est, ou devrait être, réservée aux espaces verts.
 - Exemples : Les chaussées à structure réservoir, les puits d'infiltration, les noues, les bassins d'orage sec ou en eau, les tranchées d'infiltration, ...
- Les bâtiments publics et privés peuvent participer aux solutions compensatoires : Les toits stockants. *Voir en annexe.*

➔ Les emplacements réservés du PLU peuvent être l'occasion de définir des espaces réservés au stockage d'eaux pluviales.

➔ Dans les zones urbaines, le PLU peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements (Article L. 123-2 - c du code de l'urbanisme).

➔ Le règlement du PLU peut comporter des mesures liées à la maîtrise du ruissellement et, plus généralement, du risque d'inondation. Selon les cas, on peut trouver dans le règlement :

- une obligation de mise à la cote des constructions par rapport à la voirie
- un débit de pointe à ne pas dépasser
- l'exigence de mesures compensatoires avec, éventuellement, « le mode d'emploi »
- l'exigence d'un recul par rapport aux ruisseaux
- la limitation de l'emprise au sol des bâtiments...

Les textes réglementaires pouvant faciliter la mise en place de solutions pour le ruissellement pluvial.

Le Code de l'Environnement et le Code Général des collectivités territoriales imposent deux types de mesures :

- à l'échelle communale, les collectivités doivent procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement (Article L. 2224-10 du Code Général des collectivités locales + Article L. 123-1 - 11° du Code de l'Urbanisme + circulaire du 12 mai 1995 Art. 1.2)

- à l'échelle d'un projet d'aménagement soumis aux procédures prévues aux articles L. 214-1 à 214-6 du Code de l'Environnement, ce dernier doit s'accompagner de mesures compensatoires des impacts qu'il occasionne.

Le Zonage Pluvial :

- En application de l'article L. 2224-10 du Code Général des collectivités territoriales, les communes doivent délimiter les zones :
 - où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement
 - où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement...

Ces délimitations peuvent se faire dans le cadre des plans locaux d'urbanisme. (Article L. 123-1 - 11° du Code de l'Urbanisme + circulaire du 12 mai 1995 Art. 1.2).

Source : Guide méthodologique pour la prise en compte des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, CETE sud ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002.

Les solutions compensatoires en assainissement pluvial, CETE sud ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002.

↳ L'ASSAINISSEMENT 'NATUREL'

La commune du Crest porte une petite zone humide, d'environ 1 ha, située à l'est de l'A75. Dénommé la Roselière de la Vernède, ce site a été répertorié dans l'inventaire scientifique des ZNIEFF et géré par le CEPA. Outre le fait que ce site ait une importance pour la biodiversité, il présente un intérêt épuratoire. Dans la nature, les roselières fonctionnent donc comme des filtres dépolluants très intéressants dans les zones d'agriculture intensive.

Le roseau possède une capacité de photosynthèse étonnante ; vivant en plein soleil et les pieds dans l'eau, il peut fixer de grandes quantités de gaz carbonique de l'air qu'il transforme en "roseau" : les roselières sont donc des puits de carbone. L'accumulation de tiges et de feuilles mortes donne une litière qui se décompose très lentement en tourbe : le stockage de carbone se fait donc à longue échéance. La production annuelle d'une roselière atteint 50 à 70 tonnes de matière végétale à l'hectare ce qui est considérable.

Les rhizomes entremêlés forment un filtre pour toutes les particules de vase transportées par l'eau. Toute cette matière piégée dans une eau appauvrie en oxygène subit une lente dégradation bactérienne : les nitrates (dont on connaît la nocivité dès qu'ils sont en excès dans l'eau) sont décomposés en azote gazeux inoffensif qui part dans l'atmosphère. De plus, la couche de litière sert d'isolant thermique qui permet la poursuite même en hiver de ces processus !

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
<p>La commune est peu sensible aux variations de population. Un assainissement collectif sur le bourg.</p>	<p>Une bonne gestion de l'assainissement est nécessaire. Des extensions de réseaux seront certainement à prévoir, en fonction du volume d'habitants supplémentaires accueillis.</p>	<p style="text-align: center;">ENJEUX → Orientations</p> <p style="text-align: center;">Enjeu ++</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ. Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux.

↳ TRADUCTION AU PLU

- ➔ Le PLU permet de maintenir et accueillir de nouvelles populations. Les potentialités urbaines et à urbaniser sont estimées à 10 ha, soit l'équivalent de 94 logements.

Ug	7.25 ha	
AUg	0.40 ha	Total : 10.17 ha
AU	2.51 ha	

→ L'article 4 du règlement des zones urbaines du PLU :

« Toute construction doit être raccordée au réseau public. Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire.

Les eaux pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies. ».

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'accueil de nouvelles populations va générer une augmentation des rejets d'effluents domestiques. Les réseaux d'assainissement étant reliés à la station intercommunale de Cournon, il est difficile d'estimer les capacités restantes de la station dévolues à la commune du Crest. C'est notamment pourquoi les zones d'urbanisation future définies au POS du Crest ont été revues et réadaptées aux besoins et capacités de la commune.

Le PLU a cherché à maîtriser l'urbanisation, dans le sens où les zones urbaines et à urbaniser ont été repensées, resserrées ou réduites.

Aucune urbanisation isolée n'a été créée.

Les Impacts Potentiels sont ainsi modérés.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

- La maîtrise de l'étalement urbain. Les zonages urbains et à urbaniser ont été resserrés, réduits, afin notamment d'éviter les constructions isolées, et ainsi tendre vers une meilleure gestion des réseaux d'assainissement.
- Les choix du PLU peuvent générer des problématiques en terme d'alimentation en eau potable d'éventuels nouveaux quartiers ouverts à la construction. Des travaux d'amélioration du réseau existant ou la création de nouveaux réseaux devront alors être projetés afin de compenser cette éventuelle incidence négative.

→ Mesures hors compétence du PLU

- Une bonne gestion du SPANC.
- Il est nécessaire de rappeler que les exploitations agricoles et les activités artisanales / industrielles doivent traiter in situ leurs déchets et pollutions.

2 LES RESSOURCES NATURELLES : Les Déchets Ménagers

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La Communauté de Communes les Cheires a délégué en janvier 2004 sa compétence déchets ménagers au SICTOM des Couzes. Le Sictom des Couzes assure la collecte et le traitement des déchets ménagers de 42 communes du Puy-de-Dôme, dont les 11 Communes de la Communauté de Communes Les Cheires.

■ ENJEUX

L'arrivée de nouveaux habitants va augmenter le volume des déchets à collecter et traiter. → Maitriser l'étalement urbain.

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 210 habitants supplémentaires, soit 5 à 6 nouvelles familles par an.

Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux. Les déchets vont augmenter.

↳ TRADUCTION AU PLU

Pas de stratégie particulière.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'accueil de nouveaux habitants va générer un volume supplémentaire en déchets ménagers.

L'impact est modéré dans le sens où les zones d'urbanisation future ont été resserrées, réduites le plus possible, tout en pouvant répondre aux besoins.

Les potentialités urbaines et à urbaniser libérées par le PLU se situent dans les enveloppes urbaines existantes, et à proximité immédiate. Les impacts sont modérés, compte tenu du nombre et de leur situation, qui ne devraient pas générer d'impacts concernant la collecte des déchets.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

⇒ Mesures hors compétence du PLU

→ Poursuivre les actions de sensibilisation au tri des déchets.

2 LES RESSOURCES NATURELLES : Energies

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ LES TEXTES

- Le Plan Climat 2005-2012
- L'Agenda 21 de la Région Auvergne
 Action 1 : UN PLAN ÉNERGIE/CLIMAT : Maîtrise de la consommation et développement des énergies renouvelables sont les deux axes prioritaires de la politique énergétique régionale. La Région propose d'adopter un plan Énergie/Climat en 2008. Ce plan permettra de définir les principaux gisements d'économie d'énergie par secteur d'activité, ainsi que l'ensemble des sources d'énergies renouvelables (bois, solaire, éolien).
 Action 2 : DES AIDES CONDITIONNÉES À LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE : À partir de 2008, la Région accompagne exclusivement la construction et la rénovation de bâtiments présentant des performances énergétiques de haut niveau. Objectif : réduire de 20 % les consommations d'énergie des bâtiments neufs et existants financés par la Région.
- Données clefs du Profil Environnemental Auvergne
 En France, le réchauffement climatique moyen sera de l'ordre de 2°C à la fin du siècle.
 - Dans cette perspective, les politiques nationales s'engagent à diviser par 4 les émissions de GES d'ici 2050, afin de ramener les émissions à un niveau inférieur à 140 M de tonnes équivalent CO₂, soit environ 460 kg de carbone par personne et par an.
 - Suite au Grenelle de l'environnement, la France se fixe d'ici 2020, une réduction de 20% des émissions de GES, de la consommation d'énergie et une augmentation de 20% des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie. Voir en Annexe

DONNÉES CLÉS

- Production de gaz à effet de serre de l'Auvergne : 15,8 millions de tonnes équivalent CO₂ (t_{eq} CO₂) dont 8,89 millions de t_{eq} CO₂ d'origine énergétique et 6,9 millions de t_{eq} CO₂ d'origine non énergétique (44%)
- Émission de gaz à effet de serre d'origine énergétique par habitant en 2005 : 6,7 t_{eq} CO₂
- Consommation d'énergie en Auvergne en 2005 : 3,8 millions de tonnes équivalent pétrole soit 44 200 GWh

DONNÉES CLÉS

- Émission de gaz à effet de serre du tertiaire et du résidentiel: 3,3 millions de tonnes équivalent CO₂
- Consommation énergétique du tertiaire et du résidentiel : 1,8 millions de tonnes équivalent pétrole
- Nombre de réseaux de chauffage urbain : 8
- Nombre de logements raccordés à un chauffage urbain : 7 856 logements (1,4% des logements de la région)

↳ CONSTAT

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

En Auvergne, 44 % des consommations énergétiques et 34 % des émissions de gaz à effet de serre d'origine énergétique sont imputables aux secteurs résidentiel et tertiaire.

- La consommation d'énergie continue à augmenter dans le secteur du bâtiment. En 2002, ce secteur a consommé 70 millions de tonnes d'équivalent pétrole, soit 43% de la consommation

nationale, et a émis 120 millions de tonnes de CO2, soit 25% des émissions nationales (source : ADEME).

- L'habitat est une des priorités du Grenelle. L'objectif est de réduire de 20% sa consommation énergétique d'ici 2020.
- L'Etat prévoit la rénovation des bâtiments publics, de l'ensemble du parc de logements sociaux et des actions spécifiques pour encourager la rénovation accélérée du parc résidentiel et tertiaire.

L'observatoire des énergies de l'ADUHME a réalisé en 2008 une carte d'identité énergétique de la Communauté de Communes des Cheires. *Voir l'étude en annexe.*

- Le bilan de cette étude met en évidence une très forte dépendance énergétique de la communauté de communes de l'ordre de 88%. A titre de comparaison, la dépendance énergétique du département du Puy de Dôme est de 92%.
- Les consommations et les émissions de la communauté de communes augmentent depuis 1999.
 - Il faut noter cependant que seul le domaine de l'agriculture montre une tendance à la baisse de ses consommations.
 - Les secteurs du résidentiels et des transports restent les principaux consommateurs d'énergies et émetteurs de CO2.
- La seule production énergétique concerne le bois en individuel.

Des études menées par le BRGM tendent à montrer que le potentiel de développement en énergie solaire est important compte tenu des conditions géographiques et climatiques.

Selon le rapport d'information du Sénat (n°436, 'Energies renouvelables et développement local', Belot-Juilhard, Août 2006), la région Auvergne 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. (source : Agenda 21, Gergovie Val d'Allier Communauté, diagnostic provisoire, 2008).

■ ENJEUX

Bilan	Evaluation Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
Une forte dépendance énergétique.		<p>ENJEU +</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Une des orientations du PADD est de Répondre aux besoins en matière de logements. Dans ce domaine, la commune souhaite Promouvoir les énergies renouvelables.

- ➔ 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. Tous matériaux ou techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables seront autorisés.

↳ TRADUCTION AU PLU

Le PLU ne définit pas de stratégie particulière envers les énergies, mais n'empêche pas la mise en place des techniques propres.

- ➔ La zone d'urbanisation AU située au sud du bourg, secteur Le Terrier, projette la réalisation d'un quartier type Développement Durable.
- ➔ Promouvoir dans le règlement du PLU, les « nouveaux » matériaux permettant de réduire la consommation énergétique des habitations (bois, laine de mouton, chanvre, lin, paille, ...), ainsi que les techniques permettant le développement des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, production de chaleur par la biomasse ou des panneaux solaires thermiques, ...), dans le respect de l'intégration architecturale et paysagère des équipements.

Le PLU ne développe pas une stratégie particulière concernant la problématique des énergies, outre la promotion des énergies renouvelables et autre bio matériaux dans les règlements, et la préconisation de mettre en place des programmes énergétiques dans les OAP des zones AUg et AU. Cependant, le projet du PLU n'apparaît pas incompatible avec les grandes directives (Grenelles, Développement Durable, ...).

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Impacts modérés.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures hors compétence du PLU

- Promouvoir les énergies renouvelables, la construction BBC (bâtiment à basse consommation).

- Rappelons que la Réglementation Thermique 2012, à l'instar des normes précédentes RT2005 et RT2000, vise à mettre en application le protocole de Kyoto. Le but étant de réduire drastiquement les émissions de gaz à effet de serre. Cette réglementation thermique a pour objectif de limiter la consommation d'énergie et s'applique aux constructions neuves, destinées à l'habitation ou au secteur tertiaire (bureaux, locaux administratifs, enseignement, etc.). Sa mise en application sera effective au 1er novembre 2011 pour les constructions tertiaires et les logements en zone ANRU*, au 1er janvier 2013 pour tous les bâtiments résidentiels.
 - Les bâtiments neufs devront présenter en moyenne, une consommation maximale d'énergie primaire** de 50 kWh/m²/an, ce qui correspond à un très bon rendement.
 - Toutefois, les logements collectifs pourront temporairement dépasser ce seuil de 15% (soit 57,5kWh/m²/an) jusqu'au 1er janvier 2015.
 - La RT2012 se traduit également par une exigence d'efficacité énergétique minimale du bâti, autrement dit un besoin bioclimatique maximal limitant les besoins énergétique en chauffage, refroidissement et éclairage artificiel du bâtiment. La construction devra donc profiter pleinement des conditions naturelles pour économiser de l'énergie sur ces trois postes : une bonne isolation générale, des baies vitrées orientées au sud et le triple vitrage lui apporteront un chauffage passif en hiver ; des avant-toits sur la façade Sud protégeront ces mêmes baies vitrées du soleil estival ; des puits de lumières judicieusement disposés limiteront la consommation liée à l'éclairage artificiel.
 - Enfin, la température intérieure du bâtiment ne devra pas dépasser la température intérieure de référence (une exigence dite de «confort d'été» sera mise en place).
 - Il y aura obligation de contrôler et de traiter les ponts thermiques (déperdition de chaleur) et la perméabilité à l'air des logements. De plus, la mesure de la consommation estimative de chaque logement sera requise. Enfin, concernant les maisons individuelles, le recourt à une énergie renouvelable sera obligatoire pour la production d'eau chaude sanitaire.

3 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Rappel juridique et réglementaire :

- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992
- Les circulaires des 24 janvier 1994 et 24 avril 1996 précisent les objectifs de l'Etat en matière de gestion des zones inondables
- La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement introduit le principe de prévention et de précaution.
- La loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages vient renforcer le dispositif.

↳ LES DECLARATIONS 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
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1991	31/07/1992	18/08/1992
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/1992	28/02/1998	12/06/1998	01/07/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2001	30/09/2001	01/08/2002	22/08/2002

Source : Prim.net



Inondation :	Risque technologique :
 Vulnérabilité aux inondations	 Site SEVESO
Mouvement de terrain :	Secteur potentiellement affecté par le bruit :
 Présomption d'instabilité élevée	 Infrastructures de transports terrestres
 Présomption d'instabilité moyenne à élevée	 Infrastructures de transports aériennes (Plan d'Exposition au Bruit, aéroport Clermont Ferrand Auvergne)
 Présomption d'instabilité faible ou mal connue	Déchets :
 Commune présentant des risques avérés de mouvements de terrain	 Pôle de traitement des déchets
 Commune présentant des aléas miniers connus	 Déchèterie nécessaire à l'accueil et au traitement des déchets

Extrait du DOG du SCOT, janvier 2011.

LE RISQUE SISMIQUE

La banque de données SISFrance recense un évènement sismique ressenti sur le territoire.

<http://www.sisfrance.net/>

Date	Heure	Choc	Localisation épicentrale	Région ou pays de l'épicentre	Intensité épicentrale	Intensité dans la commune
1 Mars 1881	22 h 10 min		LIVRADOIS (ST-DIER-D'AUVERGNE ?)	AUVERGNE	4	

Le DDRM 2012 identifie la commune comme soumise à un risque sismique d'aléa modéré de niveau 3.

<http://www.planseisme.fr/>

« Rappelons que le constructeur (conception et/ou réalisation) reste pleinement responsable du non respect des règles parasismiques, ce non respect ne pouvant être assimilé à une malfaçon, mais à un manquement grave à l'obligation de moyens engageant la sécurité d'autrui. » (source : Mutuelle des Architectes Français, Flash actualités, n°75, février 2011).

LE RISQUE INONDATION

La commune du Crest est bordée par l'Auzon.

Le bassin de l'AUZON est situé sur le versant est de la chaîne des MONTS DÔMES.

Un peu à l'amont de THEIX, le ruisseau se perd dans la traversée des coulées volcaniques (scories basaltiques). Ces laves (Cheire de Mercoeur), de nature perméable, favorisent l'infiltration et l'accumulation des précipitations. Elles occupent une superficie voisine de 9 km² dans le haut bassin versant de l'AUZON. Cette configuration géologique particulière confère à l'AUZON un débit assez stable au cours de l'année. Elle favorise par ailleurs l'atténuation des phénomènes de crues.

Le DDRM signale que la commune est soumise à un risque d'inondation torrentielle, d'une intensité forte.

Un Plan de Prévention des Risques naturels d'Inondation (PPRI) couvre les communes de Chanonat, la Roche Blanche, Le Crest et Orcet. Ce PPRI a été approuvé le 9 mai 2007.

Le zonage d'aléa et le zonage réglementaire ont été établis sur la base des niveaux atteints par les crues décennales, centennales et exceptionnelles théoriques calculées grâce aux méthodes hydrologiques classiques prenant en compte la superficie du bassin versant, le coefficient de ruissellement et l'intensité des pluies.

Les crues de l'AUZON sont donc de type torrentiel, rapides et intenses, ce qui limite les possibilités de prévision, d'alerte et donc d'intervention efficace avant le maximum de crue.

Les secteurs vulnérables

- Les terrains bordant l'AUZON dans la traversée du territoire de la commune du Crest sont essentiellement constitués de zones naturelles à vocation forestière ou agricole.

- Le château de Julhat : bien que situé à proximité du cours d'eau, cet ensemble n'est pas compris dans le PPRI.
- Le hameau isolé du Breuil est concerné par le risque.

Le règlement du plan de prévention des risques du bassin de l'Auzon :

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A LA ZONE ROUGE CLAIR (zone d'expansion des crues et zones non urbaines) - ZRC

Le principe est la préservation du champ d'inondation. Le secteur 1 correspond à un aléa fort, le secteur 2 à un aléa moyen.

Article ZRC - 1 - Sont interdits : · Dans les secteurs 1 et 2 Tous travaux, utilisations ou occupations du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2 et notamment :

- les constructions nouvelles,
- la reconstruction faisant suite à la démolition consécutive à une inondation. À l'exception des bâtiments recevant du public ou des personnes sensibles pour lesquels la reconstruction est interdite quelle que soit la cause du sinistre dans le secteur 1.
- les campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- les aires de stationnement.

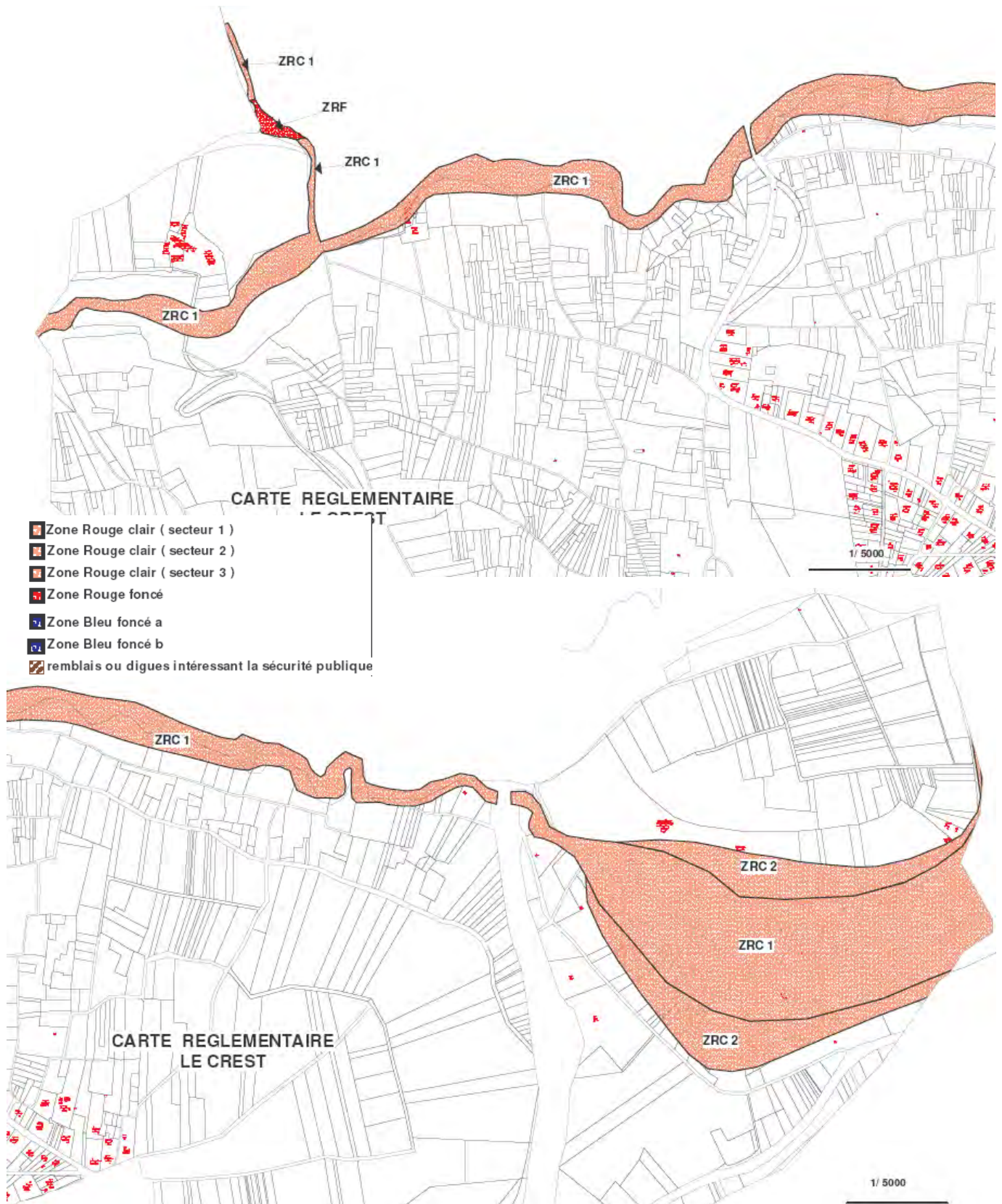
Article ZRC - 2 - Sont autorisées sous conditions et sous réserve des prescriptions énoncées dans le Titre I :· Dans les secteurs 1 et 2

- la reconstruction, autre que celle visée à l'article III 1 assurant la sécurité des personnes, - les abris pour animaux fermés sur 3 côtés au maximum et d'une surface ne pouvant excéder 25m² sur un terrain d'au moins 5000 m²,
- les abris de jardin d'une superficie de 7 m² sur des superficies de terrain d'au moins 150 m²,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants (notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures...),
- l'adaptation ou la réfection pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et activités (ex : accès à l'étage ou au toit, rehaussement du premier niveau utile),
- les travaux nécessaires à la mise aux normes - notamment pour satisfaire aux règles de sécurité, d'hygiène et de santé - d'installations classées, d'établissements existants recevant du public, voire d'habitation,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux,
- les clôtures,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'impact de l'écoulement (ex : plate-forme, voirie, escaliers, passages hors d'eau.....),
- les aires de loisirs sous réserve d'assurer la mise en sécurité.

· Dans le secteur 1

- l'extension au sol limitée à 10 m² hors oeuvre des constructions existantes pour les annexes, locaux sanitaires et techniques,
- l'extension par surélévation des bâtiments, limitée à 25 m² ou 20% de la surface hors oeuvre nette (SHON), à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou le nombre de logement et sous réserve d'assurer la mise en sécurité,
- les travaux nécessaires au changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation dans l'emprise au sol initial, des constructions existantes ne créant pas de nouveau logement ou n'augmentant pas la capacité d'accueil et sous réserve d'assurer la mise en sécurité des personnes.

- Dans le secteur 2
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PPRi dans la limite d'une emprise au sol de 20 m² ou de 17% de la surface de terrain concerné par la zone ZRC2,
- l'extension par surélévation,
- les travaux nécessaires au changement de destination, l'aménagement et la réhabilitation de bâtiments existants sous réserve d'assurer la mise en sécurité des personnes.

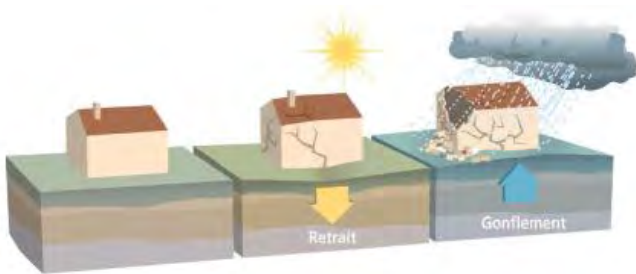


Plan de zonage, PPRi.

LES RISQUES ARGILES ET MOUVEMENT, EFFONDREMENT DE TERRAIN

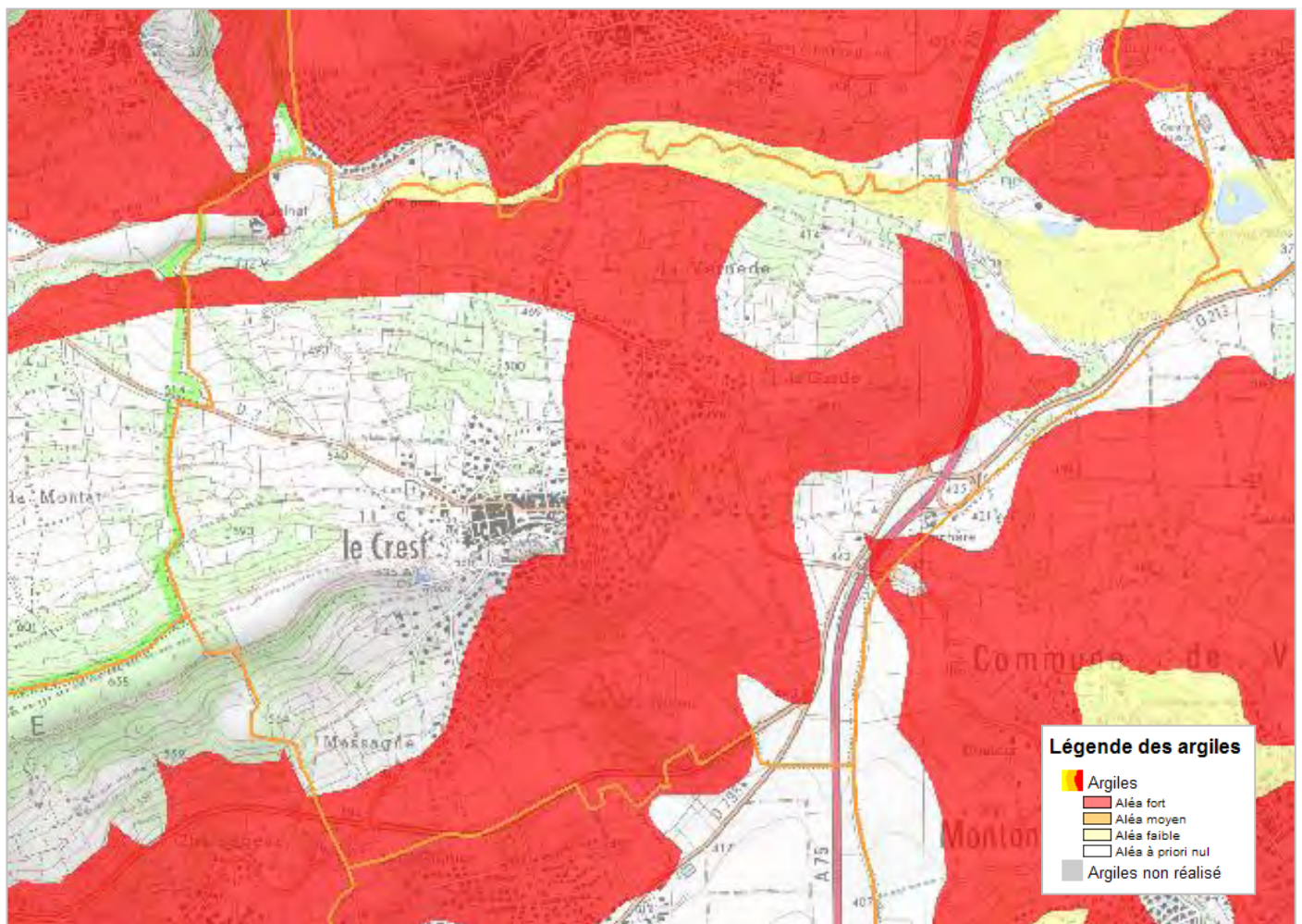
Le DDRM 2012 identifie la commune comme soumise au risque de mouvement de terrain, avec un aléa moyen.

Le recensement du risque Gonflement / Retrait d'Argiles (banque de donnée ARGILE) concerne la commune du Crest.



Carte schématique du risque Argiles

Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. Les PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité, même dans les zones d'aléa fort. Les mesures prévues dans le PPR ont un coût, permettant de minorer significativement le risque de survenance d'un sinistre, sans commune mesure avec les frais (et les désagréments) occasionnés par les désordres potentiels.

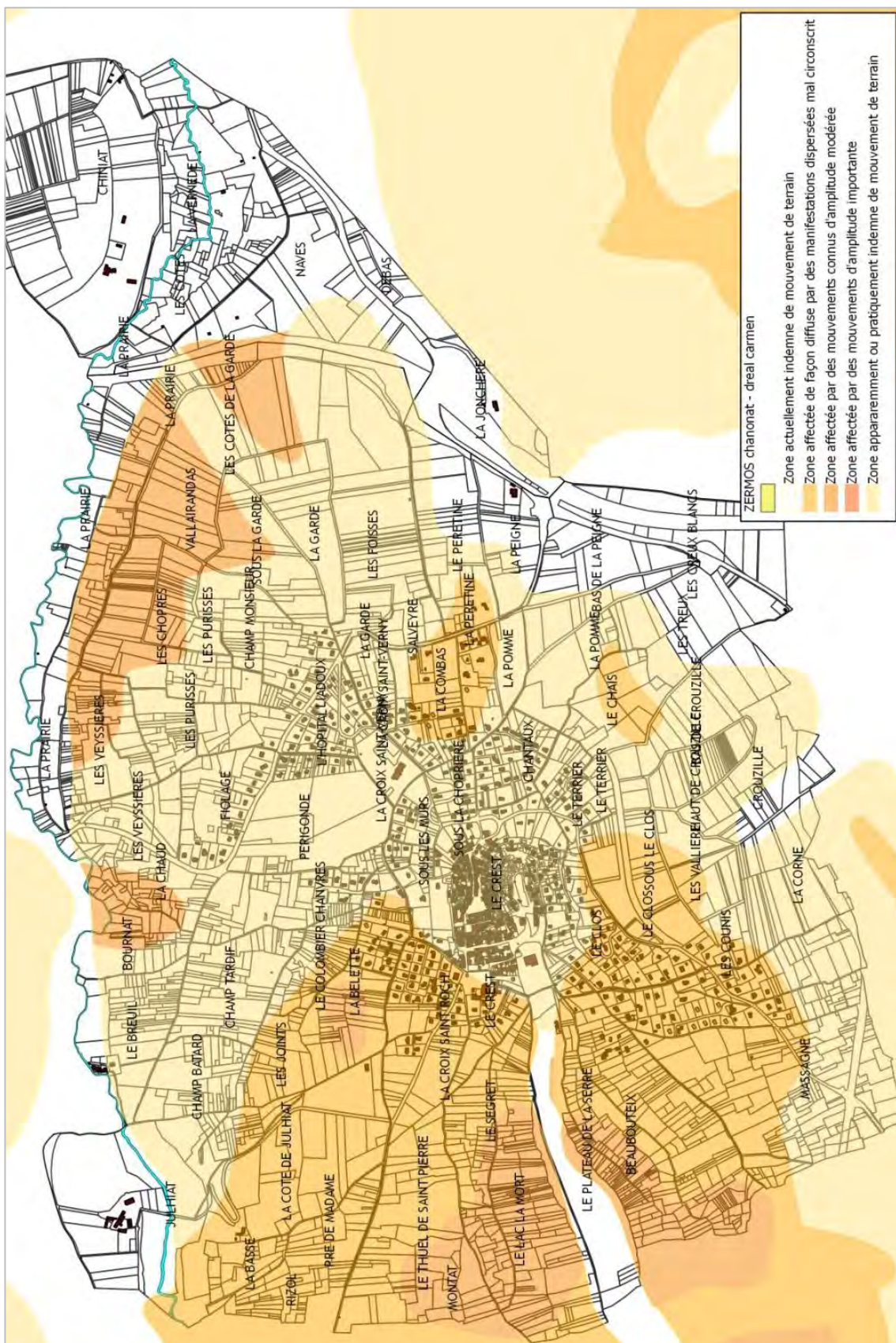


Carte ARGILES

Le risque Glissement Eboulement de terrain est signalé par la Carte ZERMOS.

La carte indique que la grande majorité de la commune est couverte par un risque de mouvements de terrain. Les aléas sont faibles à moyens. Ce sont essentiellement les pentes qui sont touchées par ce phénomène.

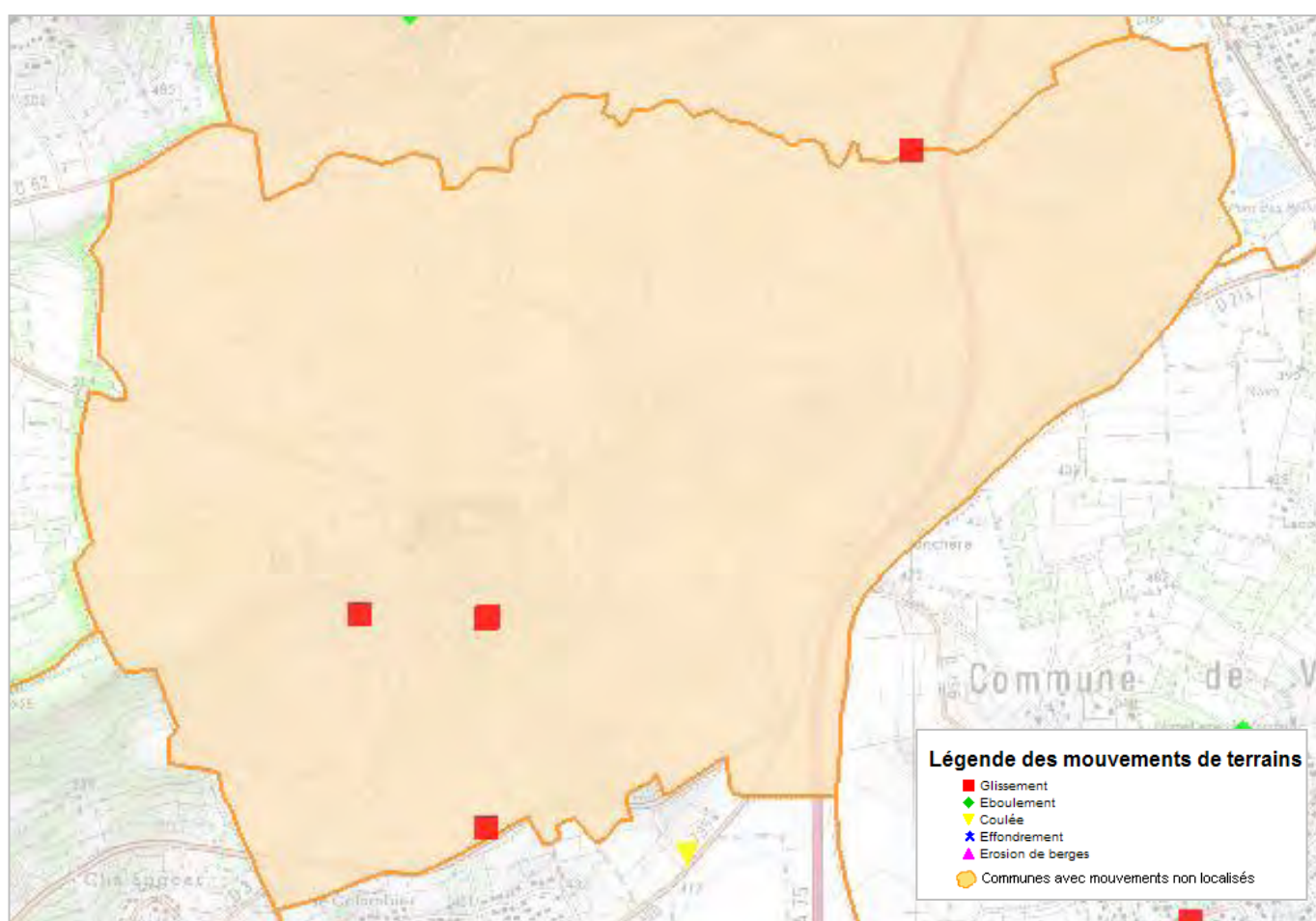
L'urbanisation galopante des coteaux favorise et augmente ce risque.



La Banque de Données BDMvt mémorise de façon homogène, l'ensemble des informations disponibles en France, sur des situations récentes et sur des événements passés, et permet le porté à connaissance des phénomènes.

Plusieurs évènements sont recensés.

<u>2100022</u>	Glissement en 1992, lieu dit Le Clos, sur le CD3 - Causes naturelles : pluie
<u>2100015</u>	Glissement, en 1982, sur le CD96 - Causes anthropiques : terrassements.
<u>2100020</u>	Glissement, en 1977, sur le RD3 - Causes anthropiques : terrassement
<u>10300143</u>	Glissement, en 1856 - Causes naturelles : pluies
<u>10300144</u>	Glissement, en 1900, au lieu dit Le Clos - Origine inconnue
<u>21000377</u>	Chute de blocs / Eboulement, en 1976, sur la falaise du Crest - Causes naturelles : érosion



<http://www.bdmvt.net/>

La Banque de Données BDCavités recense les risques d'effondrement et la présence de cavités souterraines susceptibles de générer ce risque. Aucun site n'est repéré sur la commune du Crest.

<http://www.bdcavite.net/>

LES AUTRES RISQUES

La commune est concernée par le risque lié à une canalisation de gaz à haute pression.

Le risque lié au transport de matières dangereuses existe sur la commune. L'intensité de l'aléa est faible.

Le DDRM 2012 identifie la commune comme soumise au risque tempête.

Le risque feu de forêt est négligeable sur la commune.

ENJEUX

Bilan	Evaluation Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
<p>Plusieurs contraintes naturelles sont à prendre en compte pour définir les choix de développement de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - risque naturel de crue, - risque gonflement des argiles, - mouvements de terrain 	<p>L'accueil de populations supplémentaires va générer des constructions (logements), une consommation foncière et une augmentation des surfaces imperméabilisées.</p>	<p style="text-align: center;">ENJEUX → Orientations</p> <p style="text-align: center;">ENJEU +</p>

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le

vieillessement des populations communales. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux.

Une des orientations du PADD est de Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels, Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.

Les mesures identifiées sont :

- ➔ Limiter ou interdire l'urbanisation, notamment dans les secteurs concernés par des risques.
- ➔ Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins,
- ➔ Mettre en place des mesures pour limiter, freiner, réduire les éventuels risques naturels liés à l'urbanisation.

La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, le PLU a mis en place des Emplacements Réservés.

TRADUCTION AU PLU

- ➔ La vallée de l'Auzon est couverte par un zonage naturel N correspondant au PPRI de l'Auzon. A la marge, les limites vont légèrement plus loin que le PPRI, afin que les abords soient bien pris en compte.
- ➔ Mise en place d'Emplacements Réservés pour limiter le ruissellement pluvial.
 - ER4, ER12, ER13, ER14.

La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, la commune met en place des Emplacements Réservés œuvrant dans ce sens.



Exemple : ER4 et ER12.

IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

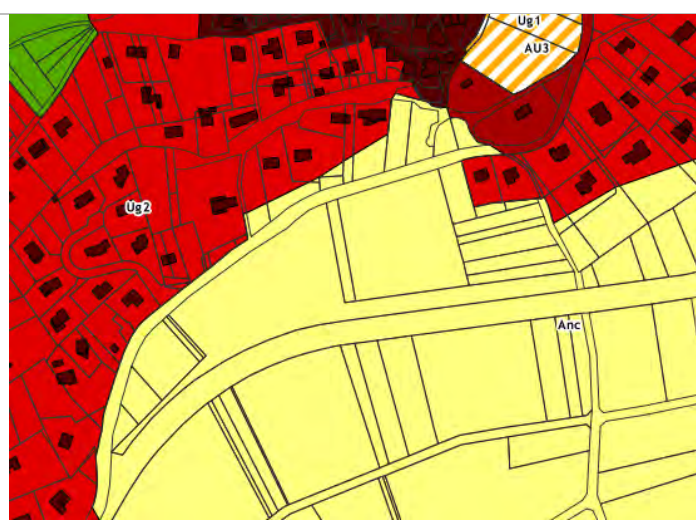
- ➔ Concernant le risque inondation, il n'y a pas ou peu d'impact, dans le sens où le risque concerne la vallée de l'Auzon, quasiment pas habitée. De plus, le PLU ne prévoit pas d'étendre la vocation habitat dans ces secteurs.
- ➔ Concernant le risque Argiles, les pentes de la commune sont soumises à l'aléa fort. Ce sont ces mêmes pentes qui sont soumises à la pression foncière. Les impacts sont modérés dans le sens où ce risque même fort n'induit pas d'inconstructibilité.
- ➔ Concernant le risque de glissement, la carte Zermos indique que la commune est quasiment entièrement soumise aux aléas faibles et moyens. L'aléa fort n'existe pas.

Le POS identifiait 2 secteurs soumis aux risques de glissement : une zone UH* et une zone NDr. Le PLU n'a pas conservé ce principe.

- Les secteurs définis au POS sont restreints, concernent l'aléa faible, et ne sont pas cohérents avec le reste du territoire, qui est également soumis au risque.
- Le PLU classe le secteur Uh* en zone Ug classique. Le risque n'est pas mentionné car il reste faible. L'identification du risque sur ce secteur de quelques parcelles aurait nécessité une cohérence avec le reste du territoire. Il aurait fallu ainsi classer l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, en zone soumise au risque. Cependant, le risque est d'aléa faible à moyen, et n'induit pas d'inconstructibilité.



POS



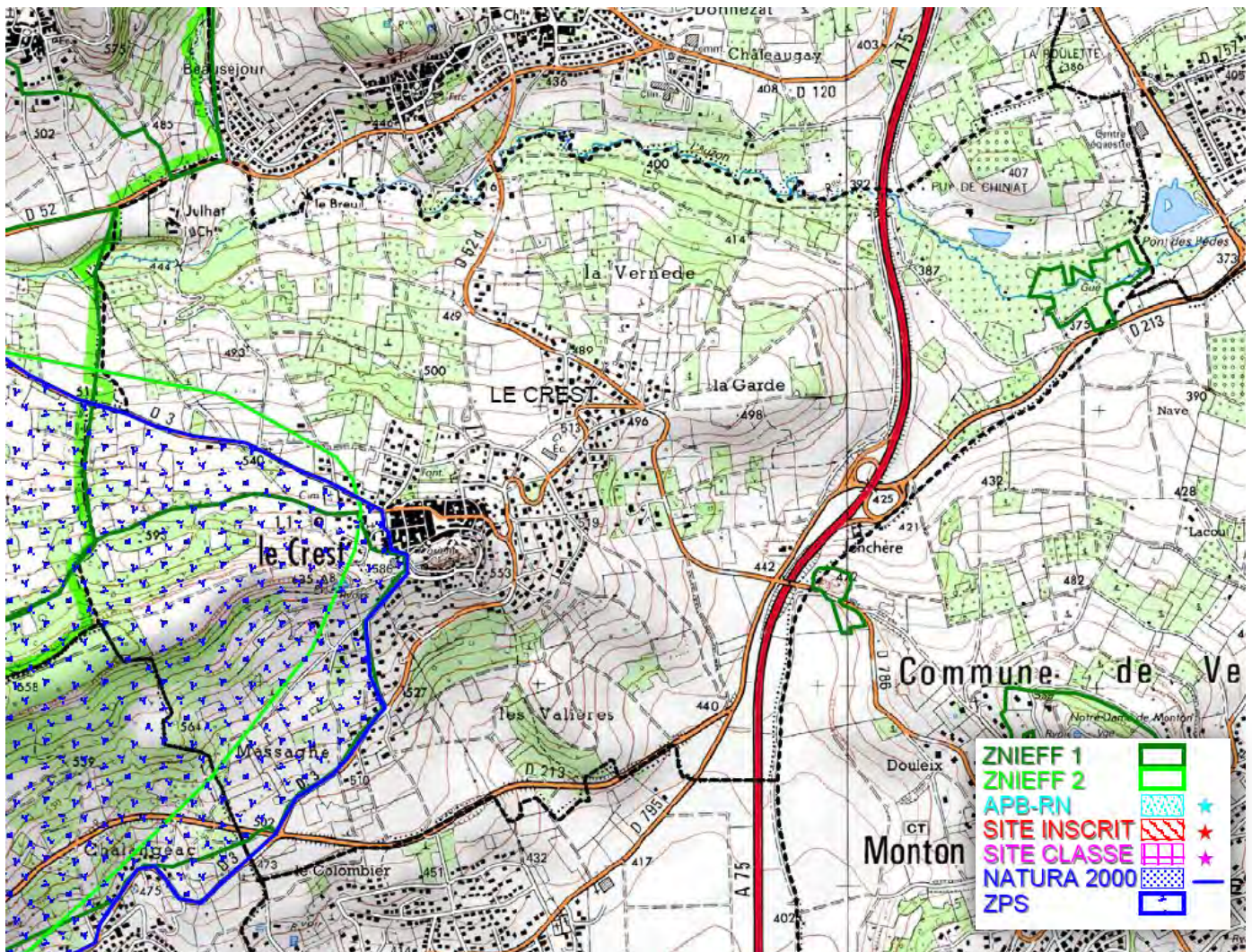
PLU

→ Mesures hors compétence du PLU

- ➔ Concernant le risque Argile, l'aménageur de secteurs constructibles devra réaliser une étude de sols afin de s'assurer de la mise en œuvre de techniques de constructions adaptées.
- ➔ Concernant le risque Sismique, « Rappelons que le constructeur (conception et/ou réalisation) reste pleinement responsable du non-respect des règles parasismiques, ce non-respect ne pouvant être assimilé à une malfaçon, mais à un manquement grave à l'obligation de moyens engageant la sécurité d'autrui. » (source : Mutuelle des Architectes Français, Flash actualités, n° 75, février 2011).

4 LES ESPACES NATURELS

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



Source : DREAL Auvergne

↳ LES ZNIEFF

Les ZNIEFF consistent en un inventaire scientifique national. Il constitue un outil de connaissance du patrimoine national, et non pas une mesure de protection juridique. Cet inventaire différencie deux types de zone :

- Les ZNIEFF de type 1 sont des sites, de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.
- Les ZNIEFF de type 2, concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et

des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

ZNIEFF de type 1 « Roselière du Crest »

La roselière de la Vernède, sur la commune du Crest en bordure de l'Auzon, est une zone humide.

"La Vernède" (Le Crest -63) couvre 1.6 ha. C'est une phragmitaie sèche poussant dans un ancien verger. Végétation de bords de lacs formée de roseaux (Phragmites); cette ceinture se trouve entre la scirpaie et la cariçaie.

Elle est longée par un ruisseau permanent, bordée par des arbres (haies, bosquets) et cernée par les cultures.

Si la diversité végétale n'est pas le point fort de la roselière, la diversité animale y reste très forte.

Ce site naturel reste atypique en Limagne où les grandes cultures ont eu raison de bon nombre de milieux humides, dont les roselières, perçues comme insalubres et occupant de la bonne terre agricole...



ZNIEFF de type 1 et ZICO « Montagne/Plateau de la Serre »

Ce site, de 912 ha pour la ZNIEFF et de 2600 ha pour la ZICO, formé par le relief inversé d'une Cheire (coulée de Lave) et étendu sur 6 communes : Le Crest, Saint amant Tallende, Saint Saturnin, Chanonat, Aydat, Saint Genès Champanelle, présente en effet une grande diversité de milieux sur un gradient altitudinal marqué.



Plateau de la Serre depuis les flancs du Puy de Jussat.

Du fait de son positionnement et de ses caractéristiques géomorphologiques, il contient des écosystèmes variés, constituant une diversité paysagère unique, des paysages les plus intimes aux grands panoramas.

La Montagne de la Serre, d'origine volcanique, s'étend non loin de Clermont-Ferrand. Sa situation topographique, à la sortie d'un "entonnoir" naturel, et le paysage traditionnel fait de cultures traditionnelles, permettent en automne l'observation de centaines de milliers d'oiseaux migrateurs : rapaces, cigognes, grues, pigeons et passereaux.

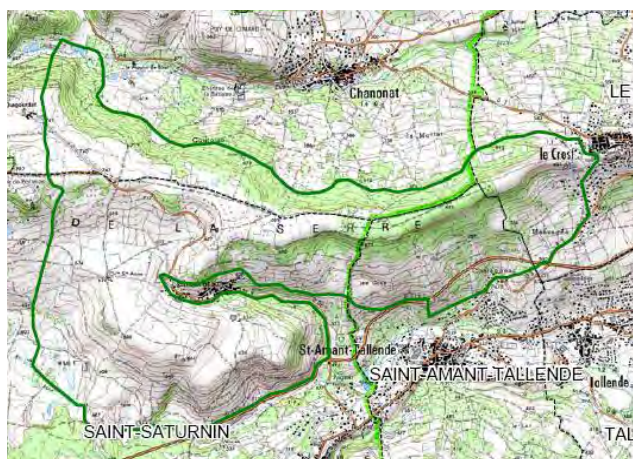
De 1986 à 2004, la LPO Auvergne a organisé chaque automne un camp de suivi de cette migration.

Ces richesses, connues des élus locaux, ont été révélées par la présence de zonages naturels (ZNIEFF de type 1 et une ZICO), et par le Plan Vert du Grand Clermont (réalisé par le SEPAC) qui préconise une valorisation et préservation du site.

La ZICO est une directive européenne (79/409 du 2 avril 1979 dite "directive Oiseaux") qui vise à assurer une protection de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen.

En France, l'inventaire des ZICO a été conduit en 1990/1991 par la Ligue pour la Protection des Oiseaux et le service du Patrimoine Naturel du Muséum National d'Histoire Naturelle pour le compte du ministère de l'Environnement.

Elle impose aux États membres l'interdiction de les tuer ou de les capturer intentionnellement, de détruire ou d'endommager leurs nids, de ramasser leurs œufs dans la nature, de les perturber intentionnellement ou les détenir (exception faite des espèces dont la chasse est autorisée).



ZNIEFF Montagne de la Serre



ZICO

Habitats Naturels :

- Géomorphologie variée : plateau volcanique, parties granitiques ou métamorphiques, terrains sédimentaires, coupés par des vallées (dont celle de l'Auzon au nord).
- Formations thermophiles, chênes pubescents, hêtraies pour les versants mal exposés, chênaies et chênaies hêtraies plus ou moins thermophiles, pinèdes à pins sylvestre, quelques pelouses xérophiles, des zones rocheuses ...

Intérêt faunistique : rapaces et passereaux peu communs, migrations postnuptiales de l'avifaune (observées depuis 1986) telle que le Circaète Jean le Blanc, le Hibou Grand Duc, l'Engoulevent d'Europe, la Chouette Chevêche, le Torcol fourmilier, dès la fin de l'été, Cigogne noire, Bondrée apivore, Milan noir passent au dessus de la Serre pour rejoindre l'Afrique ... ainsi que le Balbuzard pêcheur, le Busard des roseaux, le Saint Martin, grue cendrée, palombe,

Les espèces d'oiseaux présentes

33 espèces d'oiseaux d'intérêt européen ont justifié la désignation du site en Natura 2000 dont :

- 18 sont nicheuses avérées (Aigle botté, Milan royal, Bruant ortolan)
- 13 sont seulement de passage (Grue cendrée, Cigognes, Pipit rousseline)
- 2 sont uniquement hivernantes (Faucon émerillon, Hibou des marais).

La superficie du site est de 51 716 hectares, répartie sur 59 communes et 7 communautés de communes, correspondant à 28 992 habitants. Ce site s'étend de Chanonat au nord, jusqu'à Apchat, au sud.

Située dans les « Pays coupés », cette zone Natura 2000 à la géographie très variée (alt 430m à 1275 m), est un site important pour la conservation des rapaces forestiers et rupestres. Avec 30-40 couples nicheurs, la ZPS du Pays des Couzes abrite 2,5 % des effectifs nationaux du Grand-duc d'Europe. 34 espèces d'oiseaux de l'annexe 1 ont justifié la désignation du site en zone Natura 2000 avec des enjeux forts pour le Hibou Grand-Duc, le Circaète et le Milan Royal.

Voici les résultats pour les principales espèces de la migration postnuptiale du site de La Serre. Le comptage a été fait du 20 juillet au 11 novembre 1998, du matin au soir par des bénévoles et un permanent de la LPO Auvergne.

Espèce	Effectifs
Grand cormoran (<i>Phalacrocorax carbo</i>)	739
Grue cendrée (<i>Grus grus</i>)	404
Cigogne blanche (<i>Ciconia ciconia</i>)	71
Cigogne noire (<i>Ciconia nigra</i>)	21
Busard des roseaux (<i>Circus aeruginosus</i>)	98
Busard cendré (<i>Circus pygargus</i>)	8
Busard St-Martin (<i>Circus cyaneus</i>)	13
Milan noir (<i>Milvus migrans</i>)	1477
Milan royal (<i>Milvus milvus</i>)	1657
Buse variable (<i>Buteo buteo</i>)	139
Bondrée apivore (<i>Pernis apivorus</i>)	1112

Épervier d'Europe (Accipiter nisus)	73
Autour des palombes (Accipiter gentilis)	5
Aigle botté (Hieraetus pennatus)	3
Circaète Jean-le-Blanc (Circaetus gallicus)	6
Faucon crécerelle (Falco tinnunculus)	68
Faucon émerillon (Falco columbarius)	15
Faucon hobereau (Falco subbuteo)	23
Pigeon ramier (Columba palumbus)	31 991
Pigeon colombin (Columba oenas)	513
Pigeons non identifiés	145 538 (résultat exceptionnel)

Les menaces se concentrent essentiellement sur des changements d'orientations agricoles, pouvant entraîner à terme une fermeture du milieu et être ainsi préjudiciable à la faune.

La fréquentation croissante du site et les périls liés à la périurbanisation a poussé les élus de la communauté de communes à opter pour la mise en œuvre d'un plan de gestion à l'échelle de l'ensemble du plateau.

Les principaux enjeux concernant le plateau de la Serre sont :

- La maîtrise du foncier afin de limiter l'impact de la périurbanisation et de reconquérir les espaces agricoles délaissés.
- Le maintien des espaces ouverts par l'agriculture,
- L'approfondissement des connaissances écologiques concernant la biodiversité du plateau (depuis l'état des espèces sensibles jusqu'à l'étude du maillage des habitats et leur fonctionnalité).
- La valorisation des itinéraires touristiques afin de permettre une découverte enrichissante du site.
- La lutte contre les périls : incendie, glissements de terrain,... et la sensibilisation du plus grand nombre à l'intérêt et à la fragilité du site

Les objectifs majeurs pour la protection des oiseaux

La mise en œuvre de ces objectifs repose :

- soit sur la base du volontariat (V) (contrat, charte),
- soit sur des mesures réglementaires (R),
- soit sur une gestion volontariste des acteurs locaux (G).

Limiter la mortalité des oiseaux par destruction directe

- Réduire les incidences des projets éoliens (R)
- Limiter les collisions sur les lignes haute-tension (G)
- Enfouir ou équiper les poteaux dangereux des lignes moyenne tension (G)
- Remplacer le traitement à la Bromadiolone par le piégeage des rats taupiers (G)
- Maintenir quelques mètres carrés de céréales non récoltées autour des nids de Busard cendré (V)
- Faucher les grandes prairies de façon centrifuge (V)

Limiter la mortalité des oiseaux par destruction des milieux

- Réduire l'incidence des carrières en zone de falaise (R)
- Limiter l'urbanisation des terres agricoles et forestières dans les documents d'urbanisme (R)

- Réduire la pratique de l'écobuage (V)
- Restaurer des zones d'eau libre dans les lacs de chaux (G) (V)
- Augmenter les gros bois en forêt (V) (G)

Favoriser la production de ressources alimentaires pour les oiseaux

- Rechercher une solution alternative à la fermeture des décharges et au ramassage des animaux morts pour les oiseaux nécrophages (G)
- Restaurer la population de lièvres (G)
- Mettre en place des jachères (V) (G)
- Planter des haies (V) (G)
- Conserver des arbres sénescents (V)
- Irrégulariser les peuplements forestiers (V)
- Créer une réserve ornithologique locale volontaire avec une gestion expérimentale (G)
- Maintenir des fleurs dans les prairies de fauches (V)
- Favoriser le pâturage extensif sur les coteaux en déprise et les pré-bois (V)
- Favoriser les techniques culturales simplifiées (V)
- Aider à développer l'agriculture biologique (V)
- Conserver les haies, pré-verger et les murets (V)

Limiter le dérangement en période de nidification

- Faire un plan hiérarchisé des zones et périodes sensibles (aide à la décision pour la localisation des manifestations sportives) (G)
- Réduire les incidences du schéma de desserte prévu sur la communauté de communes des cheires (G)
- Aménager les dessertes existantes (accès limités aux professionnels, panneaux...) (V, G)
- Limiter les travaux d'abattage forestier, taille de haie près des nids des espèces sensibles et/ou en période de reproduction (mesure en cours de discussion) (V)
- Etudier l'impact d'une manifestation sportive (G)

La commune se trouve en contact avec les ZNIEFF du « Puy de Jussat », des « environs de Chanonat », (sur la commune de Chanonat), et la ZNIEFF de la « Butte de Jonchère » (sur la commune de Veyre Monton).

ZNIEFF de type 2 « Coteaux de Limagne Occidentale »

Ce large site couvre de nombreuses communes, dont les coteaux encadrent le val d'Allier.

Les coteaux de Limagne occidentale (au sens large, de Riom à Langeac) accueillent un très important cortège de "méridionales" : Astragale de Montpellier, Chèvrefeuille d'Etrurie, Liseron de Biscaye... et même des cactus, acclimatés depuis des siècles ! Certaines plantes y ont leurs seules localités du Massif Central.

Les coteaux d'agglomération sont inscrits dans le SCOT du Grand Clermont. Ils correspondent principalement aux buttes et plateaux insérés dans le tissu urbain (avec notamment le plateau de la Serre...) et aux vallées traversant le site d'Ouest en Est (avec notamment l'Auzon). Ils

constituent des espaces naturels et agricoles charnières entre la ville et les territoires périurbains et sont soumis à des pressions urbaines souvent importantes.

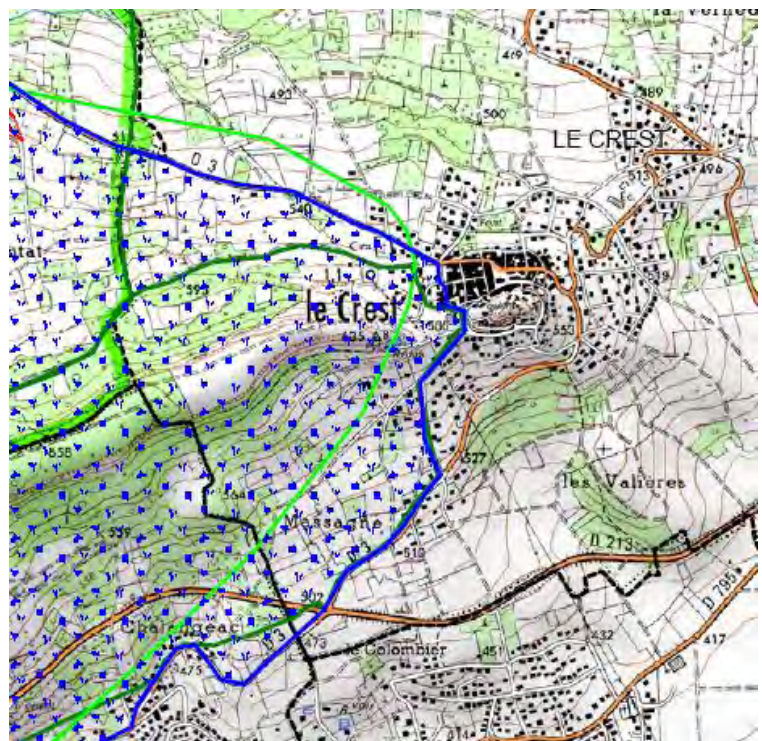
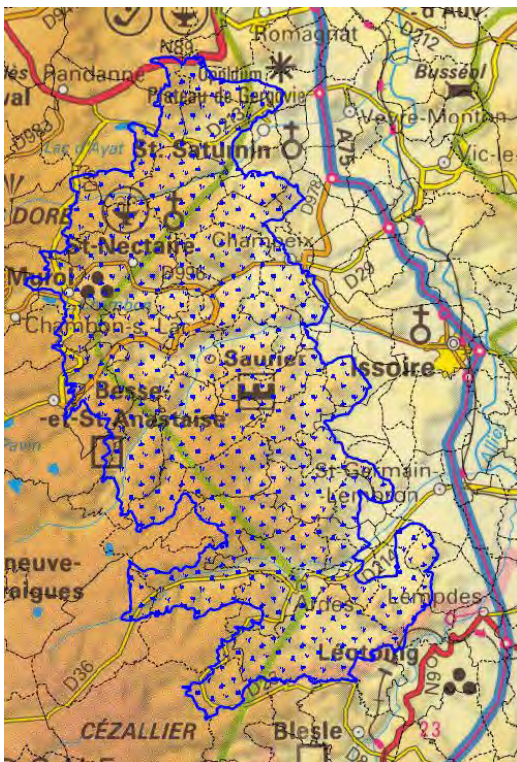
En raison de leur rôle d'espace nodal ou de corridor écologique, le DOG fixe les orientations suivantes :

- ➔ protéger les coteaux d'agglomération dans leurs usages écologiques et agricoles (pâturage, viticulture, arboriculture et maraîchage) et/ou les valoriser comme des espaces de détente et de découverte des richesses patrimoniales du territoire (amélioration des conditions d'accessibilité, d'accueil et de visite des sites) ;
- ➔ préserver les milieux écologiques et créer des corridors entre ces espaces ;
- ➔ restaurer le réseau hydrographique fortement remanié par l'homme et faire réapparaître, en milieu urbain, les cours d'eau trop souvent gommés de l'espace public ;
- ➔ conforter et développer les jardins familiaux ;
- ➔ assurer une mise en scène paysagère de l'agglomération par la valorisation des espaces paysagers majeurs et le maintien de coupures d'urbanisation cartographiés ;
- ➔ prendre en compte les risques naturels existant sur cette entité (inondations et mouvements de terrain).

LES SITES NATURA 2000

Les sites Natura 2000 sont issus d'une directive européenne et consiste en un zonage de protection accompagné d'un règlement de gestion. Cette directive (n° 92/43 du 21 mai 1992) concerne :

- Les habitats naturels d'intérêt communautaire,
- Les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire,
- Les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.



Le site Natura 2000 - ZPS « Pays des Couzes »

Milieux naturels : le large site s'étend sur le Pays Coupé, composé de gorges profondes orientées Ouest- Est, encadrées de plateaux, allant de 600m d'altitude environ à 1200m.

- des milieux humides en bordure de rivière : mégaphorbiaies, prairies humides, prairies de fauche, aulnaies, saulaies
- des formations boisées thermophiles sur les pentes : chênaies, hêtraies, pinèdes de pins sylvestre
- des formations rocheuses : falaises, éboulis
- sur les rebords de plateaux : pelouses ouvertes, landes sèches, formations arbustives (buis, genets)
- sur les plateaux : pelouses sèches, prairies thermophiles, zones humides

On retrouve également dans le Pays des Couzes au relief tourmenté, une grande diversité floristique d'affinité également méridionale comme l'Erable de Montpellier, la Germandrée petit chêne...

Espèces animales :

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.

- oiseaux de rivière : Martin pêcheur, Bergeronnette des ruisseaux, Cingle plongeur
- des oiseaux rupestres (Grand Duc d'Europe, Grand Corbeau)
- des oiseaux des milieux ouverts ou forestiers (Busard cendré, St Martin, Milan noir, Milan royal, Circaète Jean le Blanc, Engoulevent d'Europe, Pic noir, Pic cendré, Alouette lulu, Pie Grièche écorcheur)
- une avifaune des milieux ouverts (sur les chaux) (Bruant ortolan, Petit duc)
- des migrateurs : nombreux rapaces, les deux espèces de cigognes.

Voir en annexe la Liste des espèces d'oiseaux justifiant le zonage.

Tendances et menaces :

- déprise agricole, remembrement, changement d'orientations agricoles
- sylviculture : intensification, enrésinement, ...

LE SAGE ALLIER AVAL ET LE CONTRAT DE RIVIERE AUZON

Le SAGE est un outil de planification à portée réglementaire qui a pour vocation la définition et la mise en œuvre d'une politique locale cohérente en matière de gestion de l'eau et des milieux aquatiques.

L'Auzon fait partie du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Loire Bretagne dont les 7 objectifs sont :

- gagner la bataille de l'alimentation en eau potable,
- poursuivre l'amélioration de la qualité des eaux de surface,
- retrouver des rivières vivantes et mieux les gérer,
- sauvegarder et mettre en valeur les zones humides,
- préserver et restaurer les écosystèmes littoraux,
- réussir la concertation avec l'agriculture,
- savoir mieux vivre avec les crues.

L'outil 'Contrat de Rivière' a pour objectif de fédérer des acteurs autour d'une initiative locale. Ses évolutions en font aujourd'hui un véritable outil de gestion intégrée de l'eau et des milieux aquatiques.

Dans le cadre de la préparation du Contrat Territorial " Vallée de l'Auzon ", des études ont été menées par le Syndicat Mixte de la Vallée de la Veyre.

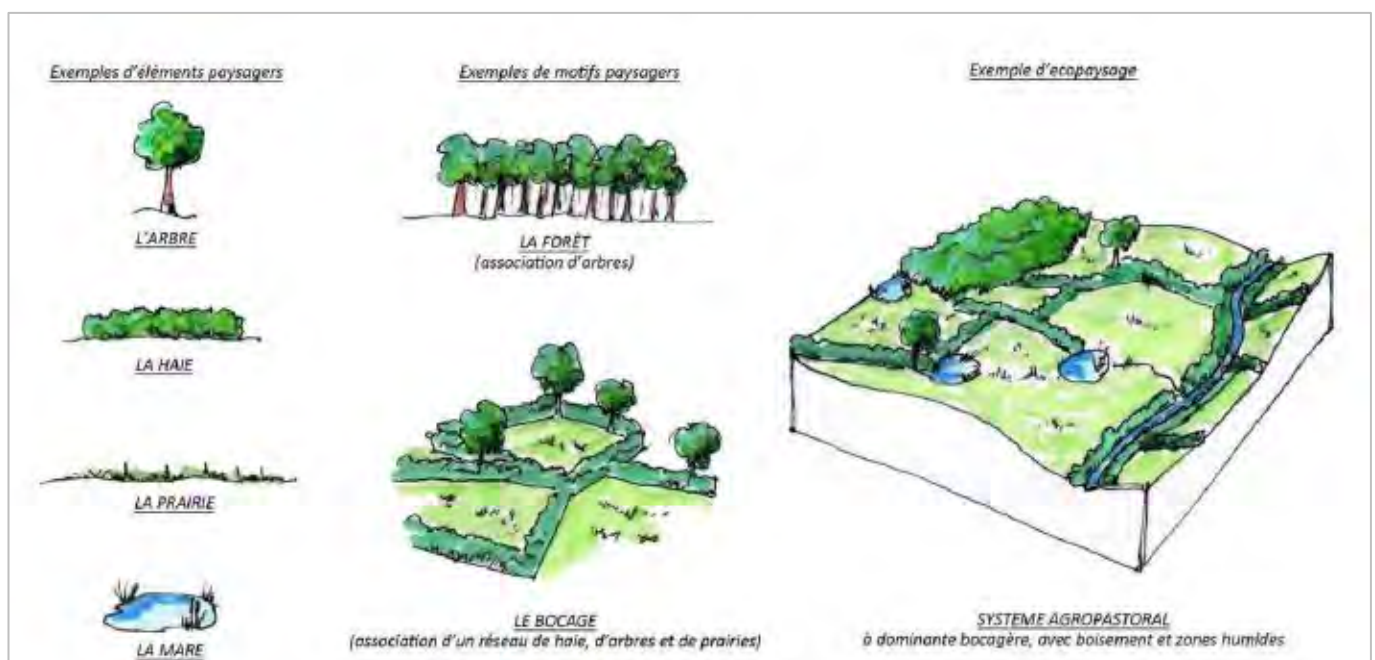
- *Etude hydro biologique et écologique de l'Auzon, de ses affluents, de ses abords et des milieux associés sur la partie médiane du bassin versant. (étude en cours débutée le 04/05/2009). ECTARE.*
- *Pollution de la rivière Auzon par les produits phytosanitaires - Diagnostic et Plan d'action. (étude en cours débutée le 15/09/2008). SAFEGE.*

LES CORRIDORS BIO ECOLOGIQUES

Préambule : Définitions

Ce paragraphe rappelle l'importance de porter attention aux espaces naturels non inclus dans des zonages de protection : Les lisières de forêts, Les petits bois et taillis disséminés, Les secteurs bocagers, Les cours d'eau et leurs éléments d'accompagnement : ripisylve, zones humides, les étangs et les mares. L'objectif est le maintien de la connectivité entre les écosystèmes qui favorise leur fonctionnalité, source d'aménité et de services rendus pour la préservation de la qualité de l'eau, de l'air, des sols etc. Par ailleurs, le maintien d'éléments paysagers favorables à la connectivité des milieux naturels répond aussi à une demande sociale de naturalité. En effet, ils peuvent être associés aux fonctions récréationnelles des paysages et maintenir en même temps la valeur esthétique et patrimoniale des territoires. Ils peuvent également être utilisés dans les milieux urbains pour permettre une pénétration de la nature, ou encore offrir des voies pour les transports doux.

<u>Continuum écologique</u>	C'est l'ensemble des milieux favorables à un groupe d'espèces. Il est composé de plusieurs éléments continus (sans interruption physique) incluant un ou plusieurs cœurs de nature, les zones tampons et les corridors partiellement ou temporairement utilisés par le groupe d'espèces.
<u>Corridors écologiques</u>	Ce sont des liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou entre différents habitats d'une espèce permettant sa dispersion et sa migration. Leur physionomie est souvent classée en 3 types : <ul style="list-style-type: none"> - structure linéaire (haies, bords de chemins, rives et cours d'eau, etc.), - structure en « pas japonais » liée à la présence d'éléments relais ou îlots-refuges (mares, bosquets, etc) - et matrice paysagère.
<u>Zones tampon</u>	Ces espaces sont situés autour des cœurs de nature ou des corridors. Ils les préservent des influences et impacts négatifs.



Eléments des éco-paysages définis par le SRCE auvergne

Les directives territoriales

Les Grenelles de l'Environnement :

La Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement a été voté le 3 août 2009 (Grenelle1). Les articles 20 à 27 intéressent particulièrement le territoire du CREST dans le cadre de la préservation de trames bleue et verte.

Article 20 : Arrêter la perte de biodiversité passe par des mesures de protection, de conservation, de restauration des milieux et par la constitution d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permette de créer une continuité territoriale. ...

Article 21 : ... L'élaboration de la trame verte et bleue associera l'Etat, les collectivités territoriales et les parties prenantes concernées sur une base contractuelle. La trame verte est constituée, sur la base de données scientifiques, de grands ensembles naturels et d'éléments de connexion les reliant ou servant d'espaces tampons. ... A l'issue d'un audit général qui aboutira en 2009, les modalités d'insertion de la trame verte et bleue dans les documents d'urbanisme, dans les schémas d'infrastructures, et les conditions de sa prise en compte par la fiscalité locale seront précisées. ...

Article 24 : ... La trame verte sera complétée par la trame bleue, son équivalent pour les eaux de surface continentales et leurs écosystèmes associés, permettant de préserver et de reconstituer la continuité écologique des milieux nécessaire à la réalisation de l'objectif 2015 ...

Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique est en cours de réalisation sur la Région Auvergne.

Le schéma régional de cohérence écologique est le document cadre à l'échelle régionale de mise en œuvre de la trame verte et bleue. 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.

Le schéma est élaboré par l'État et la Région dans un cadre largement concerté auprès des acteurs de la région.

Il comprend :

- ✓ Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques.
- ✓ La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale.
- ✓ Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en œuvre locale.

L'État et le Conseil régional d'Auvergne ont lancé le 15 décembre 2011 les travaux qui vont permettre d'élaborer le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), prévu par le Grenelle de l'environnement.

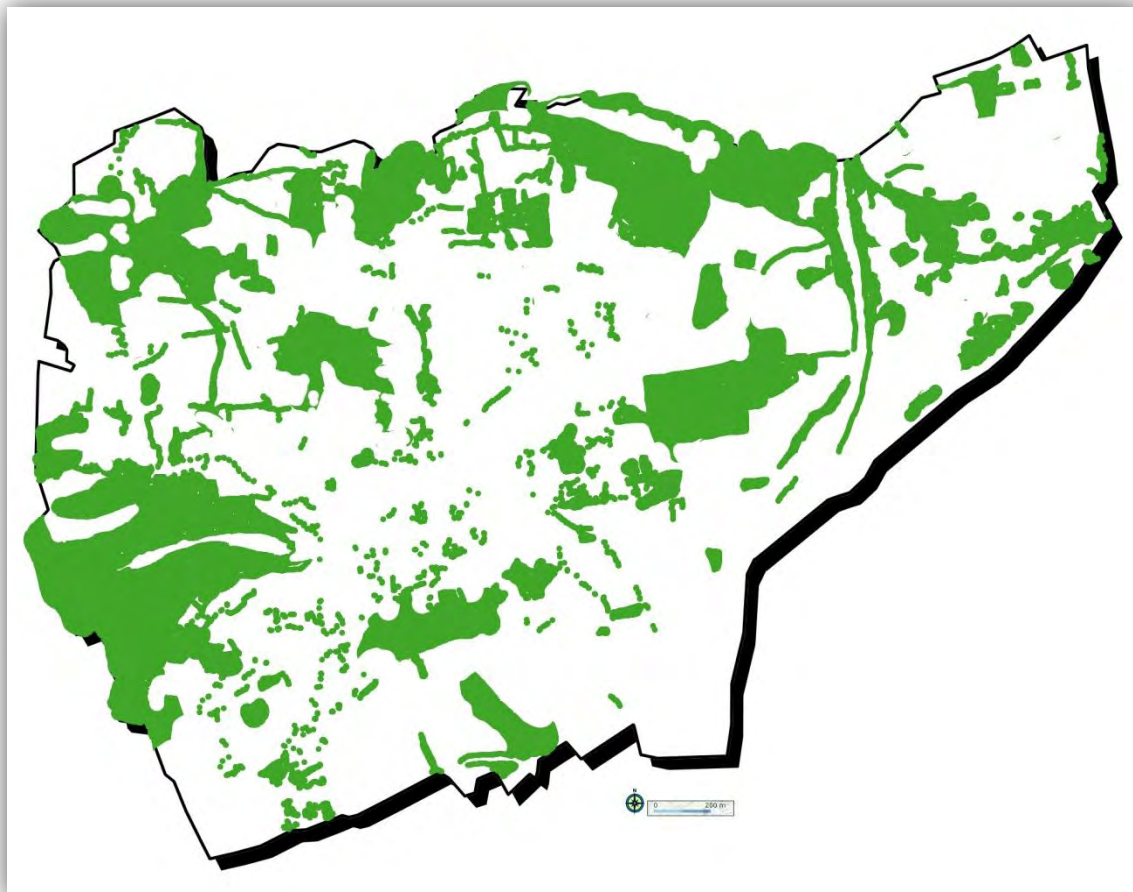
Concernant le secteur du Crest,



CARTE n°23
Continuité écopaysagère, aquatique
et humide de l'Auvergne



↳ LE CONTINUUM VEGETAL/BOISE, CORRESPONDANT EGALEMENT A LA TRAME VERTE



La trame verte est prégnante, éclatée, et couvre des registres variés : boisements du plateau de la Serre, ripisylve, arboriculture, friches, haies et alignement d'arbres, arbres isolés, ...

La présence de zones boisées engendre une grande biodiversité. Le rôle protecteur et de régulation thermique de ces zones en fait l'habitat privilégié de nombreuses espèces animales et végétales. Plus le peuplement sera diversifié plus le nombre d'espèces présentes sera important.

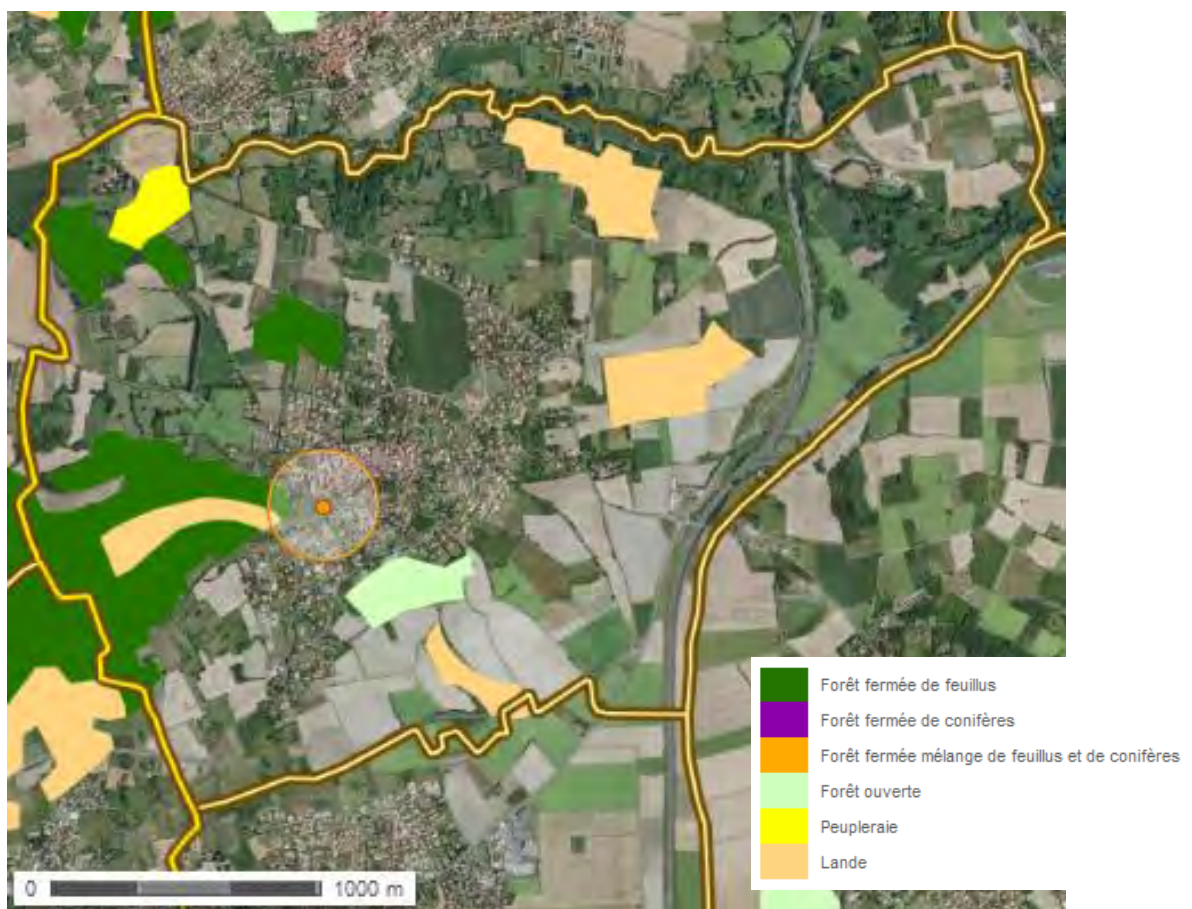
Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau. Elles forment des zones de transition entre les milieux aquatiques et terrestres. Soumises à des perturbations extérieures, telles que les inondations et les phénomènes d'érosion-sédimentation qui ne se retrouvent pas dans les autres forêts. De plus, les ripisylves assurent d'importantes fonctions écologiques. En effet, elles concourent à la régulation du régime hydraulique des cours d'eau de même qu'à l'épuration de l'eau, en filtrant et en accumulant les polluants (agricoles, domestiques et industriels). En période de végétation, les arbres captent les éléments minéraux présents dans les eaux de ruissellement des nappes (nitrates, phosphates) et les recyclent pour leur croissance.

Elles améliorent, en outre, l'infiltration et le stockage de l'eau dans les nappes souterraines et à la surface des sols.

Les ripisylves remplissent de nombreuses fonctions biologiques comme celle de corridor et constituent un des maillons de la chaîne trophique * au sein des hydrosystèmes. Elles diminuent également l'intensité des crues et participent à la stabilisation des berges.

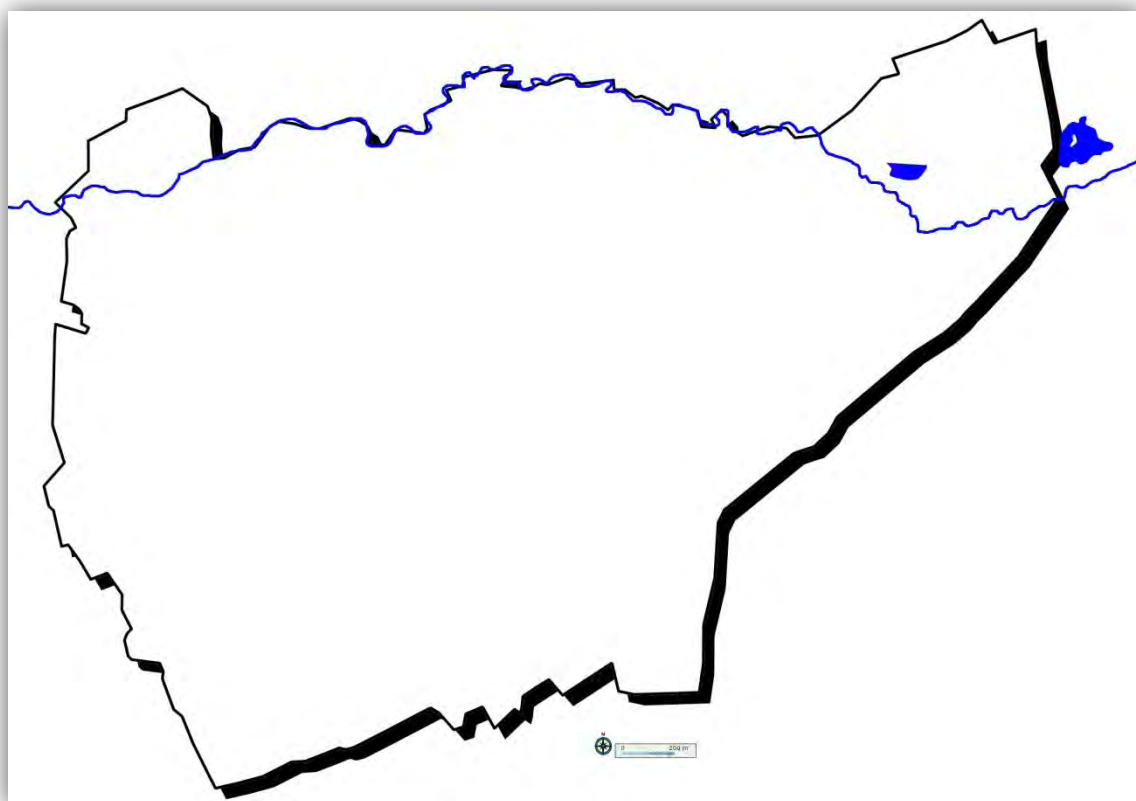
* Chaîne trophique : Ensemble des relations qui s'établissent entre des organismes en fonction de la façon dont ceux-ci se nourrissent. Comprend des producteurs (algues, par exemple), des consommateurs primaires (herbivores, phytophages), des consommateurs secondaires (carnivores) et des décomposeurs (ou détritivores). Les polluants qui ne se dégradent pas ou peu (métaux lourds) vont se concentrer au sommet de la chaîne trophique, chez les prédateurs. Est également désignée par chaîne alimentaire.

Le développement de la friche peut constituer à terme une menace. Les pelouses sont progressivement remplacées, par des formations buissonnantes composées d'Aubépine, Prunellier, Eglantier, Cornouiller sanguin, Chèvrefeuille, Amandier et Merisier. Cette végétation, bien qu'elle porte atteinte au patrimoine naturel représenté par les pelouses, constitue un paysage très agréable lorsque les buissons sont en fleurs, notamment dans un contexte de paysages urbains. Cette évolution des paysages va générer une baisse de la biodiversité. Cependant, le phénomène n'est pas entièrement néfaste à la diversité biologique. Elle augmente pendant les premières années d'abandon des parcelles, grâce à la diversification des milieux.



Carte forestière (v1 : 1987-2004) - Localisation de 6 types de formations végétales sur le territoire. Carte réalisée entre 1987 et 2004. Institut national de l'information géographique et forestière (IGN).

↳ LE CONTINUUM AQUATIQUE, LE MAILLAGE HUMIDE CORRESPOND EGALEMENT A LA NOTION DE TRAME BLEUE



La trame bleue sur la commune est très limitée. Elle correspond au linéaire du ruisseau de l'Auzon et à la petite zone humide de la Vernède.

L'Auzon est classé en première catégorie piscicole (Salmonidés).

La présence de la truite fario, du chabot, de la lamproie de Planer, du vairon, de la loche franche, du goujon, du chevaine et du gardon a été avérée sur l'Auzon (pêches électriques réalisées en juin 2000 et juillet 2007). Ces espèces animales sont indicatrices de la qualité des milieux.

La pêche est pratiquée sur le cours principal.

La Directive Cadre sur l'Eau de 2000 a fixé un objectif de bon état écologique de l'Auzon d'ici 2015. Elle définit plusieurs critères pour qualifier les rivières vis-à-vis :

- des éléments biologiques (abondance et variété de la microfaune, des macrophytes et de l'ichtyofaune),
- des éléments hydromorphologiques (régime hydrologique, continuité de la rivière, conditions morphologiques),
- des éléments physico-chimiques (paramètres physico-chimiques, polluants).

La base de données RNROE (Risque de Non Respect des Objectifs Environnementaux), gérée par l'Agence de l'Eau Loire-Bretagne, informe de l'état du cours de l'Auzon en 2004 et évalue le risque de **non atteinte du bon état** au travers de plusieurs paramètres physiques et chimiques : macropolluants, phosphore, nitrates, pesticides, micropolluants, morphologie et hydrologie. A ce titre, le paramètre « pesticides » est déclassant vis-à-vis de la bonne qualité de l'Auzon (risque de non atteinte du bon état). Une étude est menée pour le compte du SMVV sur cette problématique.

Au vu du constat réalisé, la continuité écologique (continuité de la rivière) constituera l'un des éléments prépondérant du bon état vis-à-vis des facteurs physiques du cours d'eau. Elle est caractérisée par la possibilité de circulation de la faune aquatique et l'absence d'entrave aux flux de sédiments.

Une zone humide est repérée à la Vernède, à l'est de l'A75. Ce site est une ZNIEFF. Elle est longée par un ruisseau permanent, bordée par des arbres (haies, bosquets) et cernée par les cultures.

Si la diversité végétale n'est pas le point fort de la roselière, la diversité animale y reste très forte. Cette masse végétale "nourrit" une faune d'herbivores diversifiée allant des nombreux insectes et de leurs larves (dont des chenilles de papillons nocturnes) aux mammifères. Toute cette faune à son tour un riche réseau alimentaire. Les roselières abritent une avifaune nidificatrice riche.

Aux périodes de migration et en hiver, elles hébergent d'importants dortoirs d'oiseaux tels les hirondelles ou les bruants des roseaux comme c'est le cas à la roselière de la Vernède, au Crest.

Le site est aussi un lieu de reproduction de nombreuses espèces animales : Hérisson, Chevreuil, Rousserolle effarvate, Chouette effraie... et peut être un rare escargot (*Vertigo moulinsiana*) inventorié récemment sur l'Auzon (rivière bordant la roselière).

Sur "La Vernède" DULPHY et LEGRAND, (2004) estiment une moyenne annuelle de 35 couples nicheurs de 18 espèces sur env. 2,5 ha (les abords sont intégrés).

L'intérêt du site est confirmé puisque, bon an mal an, entre 300 et 600 bruants passent la nuit là. Le record est l'hiver 2002-2003, où l'effectif a culminé à 1260 individus. La moyenne des maxima est de 520 bruants à mi décembre. Par ailleurs le décompte final des espèces observées sur le site est de 97.

Source : DULPHY JP. & LEGRAND R., 2004. La roselière du Crest (63) et ses abords : suivi de l'avifaune de 1994 à 2003.

L'association Conservatoire des Espaces et Paysages d'Auvergne (CEPA) participe à la gestion et l'entretien de la roselière de la Vernède (nettoyage, débroussaillage, construction d'une maisonnette pour la faune, ...). Ces actions visent à ce que ce site naturel reste fonctionnel, car il est malheureusement atypique en Limagne où l'agriculture intensive a eu raison de bon nombre de milieux humides, dont les roselières, perçues comme insalubres et occupant de la bonne terre agricole... Il n'en reste pas moins que cet endroit favorise l'épuration de la rivière Auzon à proximité. Il est également le seul refuge et lieu de reproduction privilégié : des bruants des

roseaux et de nombreuses espèces communes d'insectes et autres petits animaux comme le hérisson.

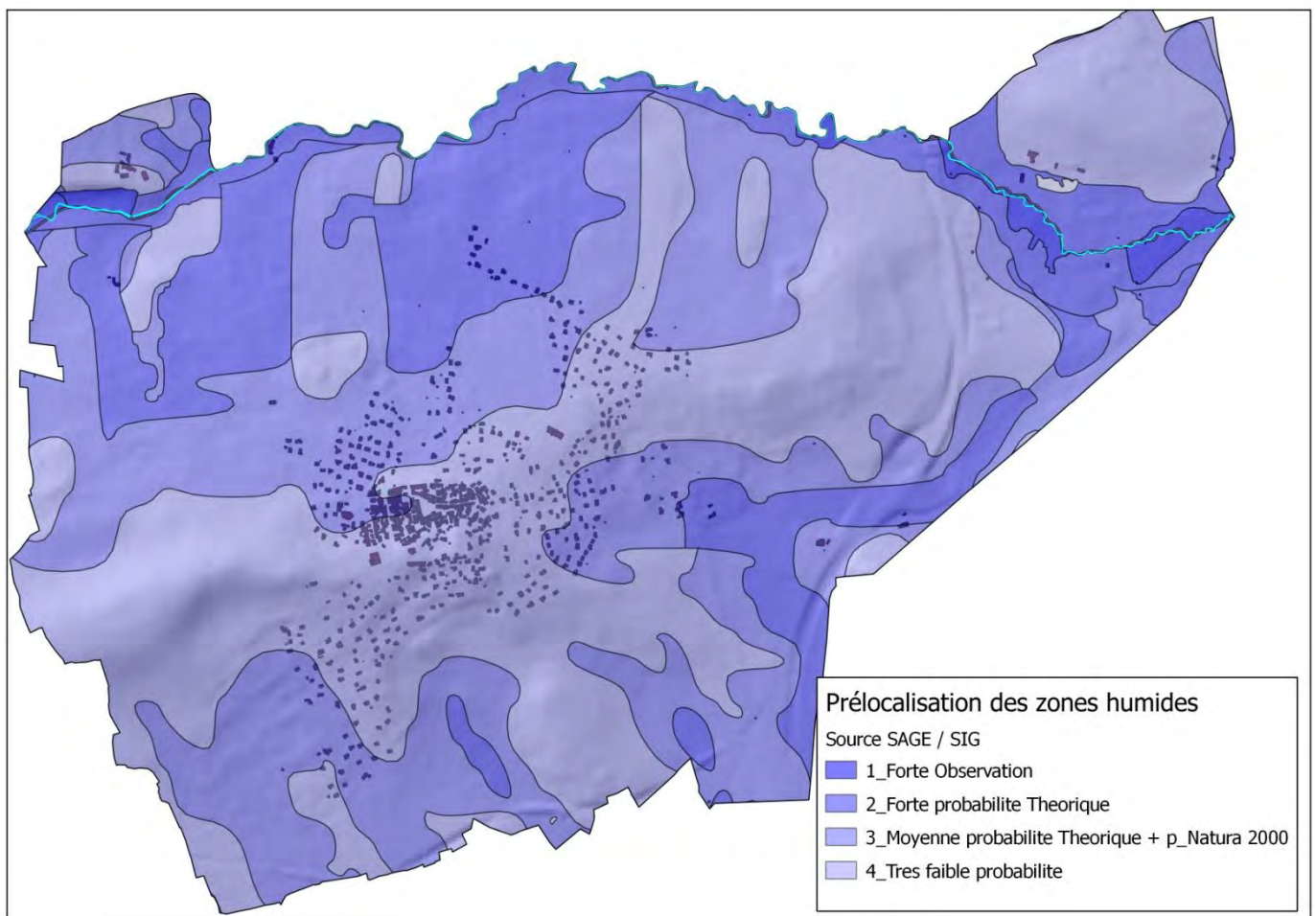
Ce site naturel reste atypique en Limagne où les grandes cultures ont eu raison de bon nombre de milieux humides, dont les roselières, perçues comme insalubres et occupant de la bonne terre agricole...

Cette petite zone d'un hectare reste l'une des plus vastes roselières de notre région.

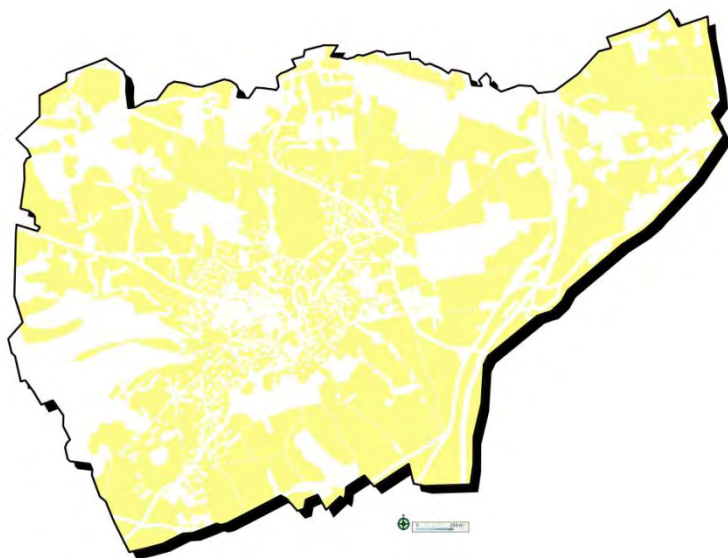
Aujourd'hui, dans le cadre d'une réflexion plus large à l'échelle du bassin de l'Auzon, l'intérêt du site s'est confirmé : il constitue une des rares zones humides le long de la rivière et une zone insoupçonnée d'épuration de l'eau dans ces environs très cultivés. L'Auzon avec ces bois le long de son cours est de plus un lieu important de déplacement de la faune et de la flore (corridor) entre la Chaîne des Puys, la Limagne et le Val d'Allier.

Notre site constitue donc un élément de trame verte.

Des zones humides : Dans le cadre du SAGE Allier Aval, un pré inventaire des zones humides a été réalisé.



LE CONTINUUM AGRICOLE/PRAIRIE

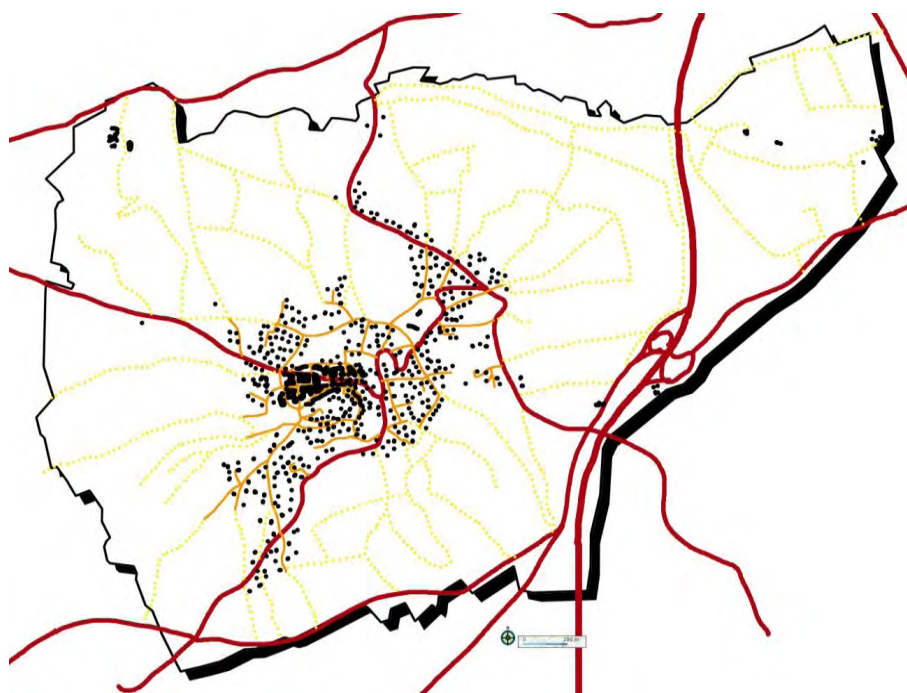


La vocation agricole est encore forte sur la commune. Elle mêle terres labourables et pâtures.

Ces espaces agraires constituent un support complémentaire et enrichissent les liaisons entre les différents corridors écologiques.

La menace est liée à la forte pression urbaine.

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 structures végétales sont nombreuses, diversifiées. Les trames bleues et vertes sont peu fragmentées et ne souffrent pas trop de fragmentation de la part des trames urbaines. L'activité agricole est un « corridor » secondaire, servant d'appui entre les trames bleues et vertes.

La principale fragmentation du territoire porte sur le réseau routier et notamment l'A75. Cette infrastructure routière constitue une barrière à la biodiversité.

LE SCOT DU GRAND CLERMONT

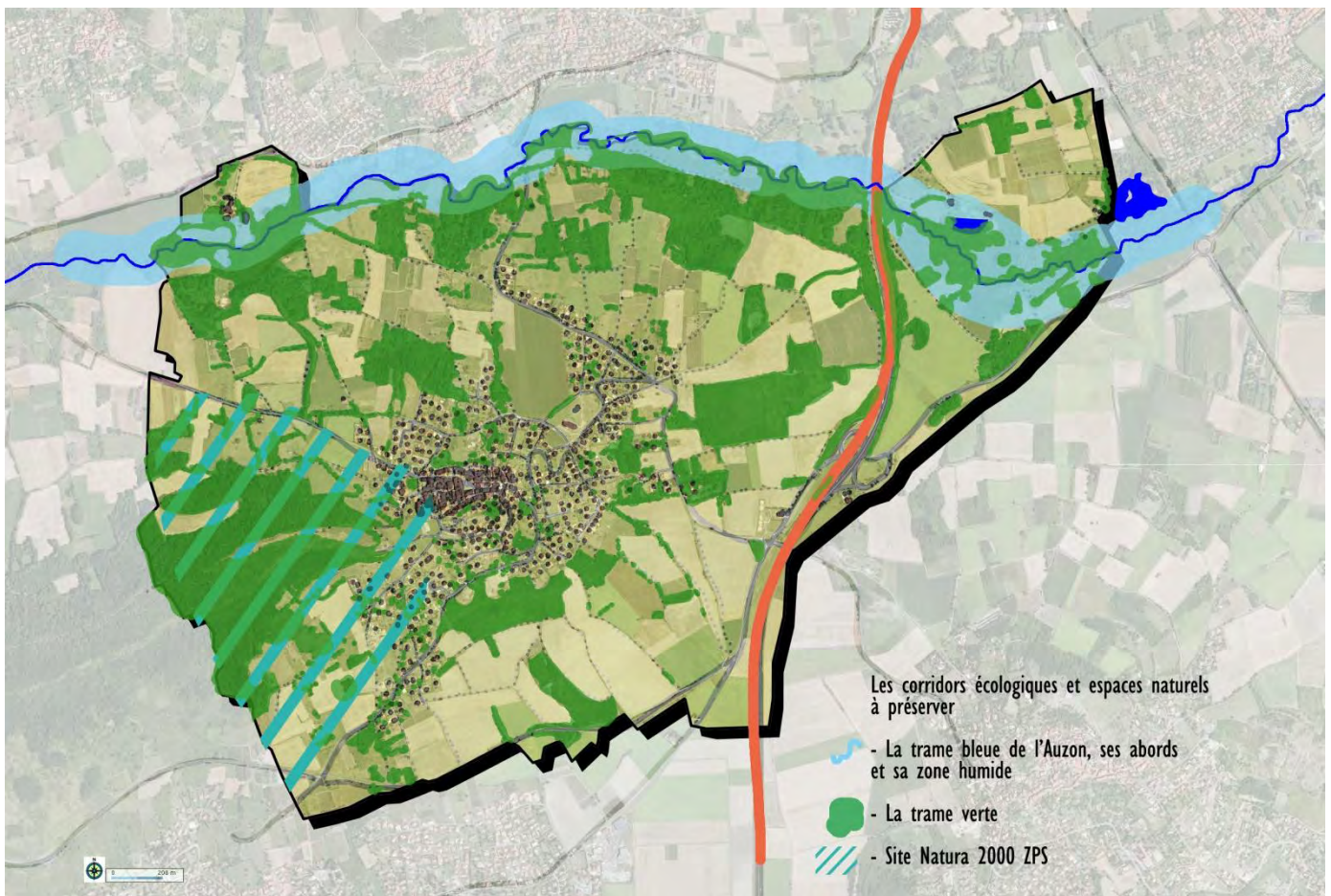
Le DOG du SCOT du Grand Clermont définit les espaces naturels et les corridors écologiques à protéger.

Sur la commune du Crest, les espaces à protéger sont vastes et doivent aider à comprendre que l'urbanisation galopante autour du village doit freiner.



Carte schématique des espaces naturels et des corridors à préserver et renforcer. Extrait du SCOT, DOG, janvier 2011.

■ ENJEUX



Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
<p>Les zonages naturels existants portent sur la montagne de la Serre, l'Auzon et la petite zone humide. Cependant, d'autres éléments (trames végétales) sont à prendre en considération pour maintenir l'équilibre des grands ensembles. Ils constituent des supports secondaires aux corridors écologiques.</p>	<p>La déprise agricole et la pression urbaine sont les principales menaces.</p>	<p style="text-align: center;">ENJEU +++</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

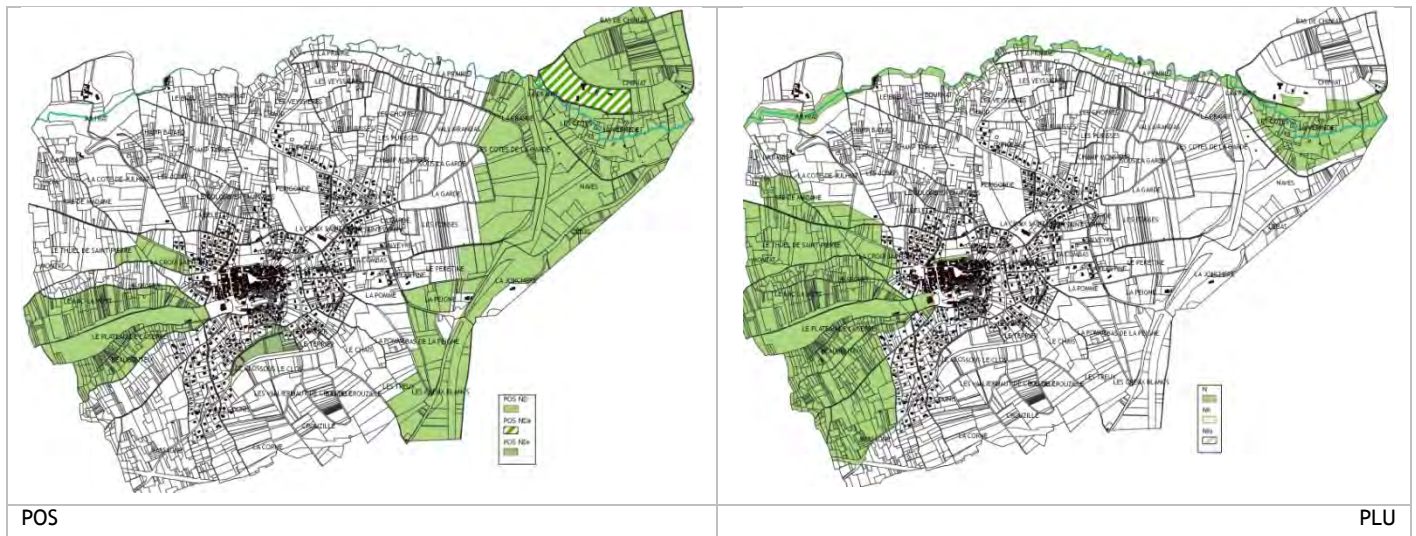
L'une des grandes orientations affichées au PADD vise à Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles.

- Pérenniser la protection des milieux naturels majeurs : la montagne de la Serre.
La Montagne de la Serre, d'origine volcanique, permet l'observation de centaines de milliers d'oiseaux migrateurs. 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.
- Protéger les zones humides : la Roselière de la Vernède.
La commune du Crest porte une petite zone humide, d'environ 1 ha, située à l'est de l'A75. Dénommé la Roselière de la Vernède, ce site a été répertorié dans l'inventaire scientifique des ZNIEFF et géré par le CEPA. Outre le fait que ce site ait une importance pour la biodiversité, il présente un intérêt épuratoire. Dans la nature, les roselières fonctionnent donc comme des filtres dépolluants très intéressants dans les zones d'agriculture intensive.
- Renforcer, garantir la pérennité des corridors écologiques par la protection des trames bleues et vertes.
La trame verte est prégnante, éclatée, et couvre des registres variés : boisements du plateau de la Serre, ripisylve le long de l'Auzon, arboriculture, friches, haies et alignement d'arbres, arbres isolés,
La trame bleue sur la commune est très limitée et correspond au linéaire du ruisseau de l'Auzon et à la petite zone humide de la Vernède.
La vocation agricole est encore forte, et mêle terres labourables et pâtures. Ces espaces agraires constituent un support complémentaire et enrichissent les liaisons entre les différents corridors écologiques.
- Accompagner les mutations pour une préservation et une mise en valeur des paysages.
Une grande attention doit être portée sur les mutations paysagères générées par la déprise agricole et la pression urbaine. A trop accueillir et construire sur la butte du Crest, les motifs paysagers qui ont été à l'origine de la qualité et l'attractivité de la commune, risquent de disparaître.
Cette mesure se traduira essentiellement par plusieurs points : maîtriser les pressions urbaines, préserver les espaces naturels, retrouver des « poumons verts » au sein des plaques urbaines.

D'autres orientations du PADD contribuent en partie, à maintenir les espaces naturels : Maîtriser la croissance urbaine. Maîtriser la pression urbaine. Définir une ambition démographique adaptée aux

contraintes naturelles et techniques du territoire. Tendre vers une densification urbaine et favoriser d'autres modes d'habitats.

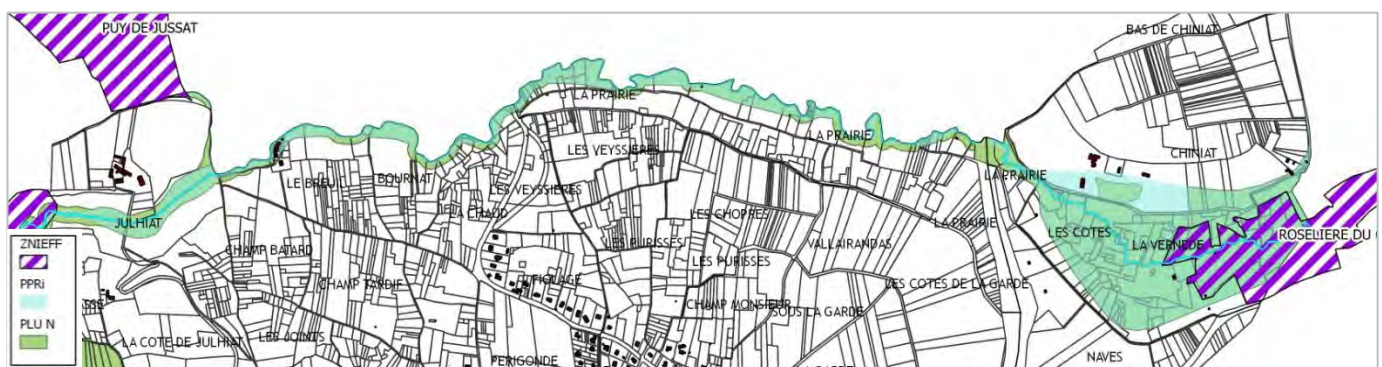
↳ TRADUCTION AU PLU



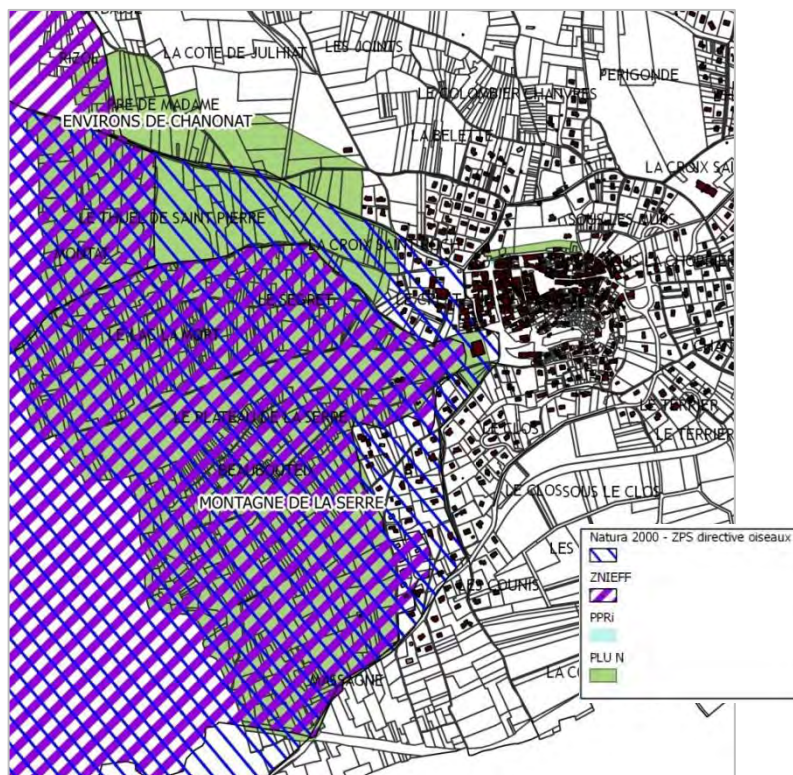
Le PLU s'est attaché à classer en zone naturelle, les éléments majeurs de la commune, comme définis au PADD.

- La vallée de l'Auzon, corridor écologique majeur. L'identification de la zone N sur l'Auzon s'est construite à partir de plusieurs documents et réflexions :
 - ❖ le principe de mettre en place une marge de recul de part et d'autre des berges ;
 - ❖ le PPRI de l'Auzon ;
 - ❖ la présence de zonages naturels et aquatiques (DREAL),

Au nord-est, le zonage naturel a été élargi afin de prendre en compte la Roselière de la Vernède.



- Le Plateau de la Serre, site naturel majeur. Le PLU a agrandi la zone protégée, en se basant notamment sur les zonages naturels présents (Natura 2000, Znieff). La zone N s'arrête aux limites urbaines existantes.



La zone agricole non constructible est devenue majoritaire sur le territoire. Elle a pour objectif de pouvoir favoriser la préservation et la mise en valeur des paysages de pentes ; de ne pas nuire aux paysages par l'installation de bâtiments et notamment agricoles, Ce principe participe au maintien et à l'enrichissement de la biodiversité.

L'article 13 rappelle que les haies et alignements d'arbres ne peuvent être détruits. Cette mesure permet de conserver le maillage végétal des pentes, et vise à limiter, freiner, la défragmentation du territoire, encourager les connexions des trames bleues / vertes et le maintien de la biodiversité (faune)..

En ce sens, la préservation de certaines haies végétales, par l'article L.123.1.5.7^e, devraient participer à cette ambition.



➤ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les mesures du projet de PLU ont un impact car elles entraînent une augmentation du risque de pollution des milieux. Les impacts sur les écosystèmes et les habitats, négatifs ou positifs, ont des conséquences sur la flore et la faune associée.

Des impacts sur la faune sont dus essentiellement à l'augmentation de la pollution des milieux et donc du risque d'intoxication des animaux, et d'une destruction de leur habitat. Par ailleurs, l'urbanisation et l'activité agricole peuvent être des facteurs directs de mortalité animale (fauchage, trafic automobile, etc.).

L'urbanisation de zones naturelles provoque irrémédiablement une modification des écosystèmes. Ces perturbations ont aussi des effets induits qu'il est difficile d'évaluer à la fois sur la faune et sur la flore.

Le développement des activités humaines (habitat, économie...) génère un impact direct sur les espaces naturels et la biodiversité.

Les choix du PLU qui vont générer des impacts peuvent se résumer à la création de zones d'urbanisation future AUg et AU. Même si le PLU n'a pas ouvert ou programmé des zones supplémentaires ou nouvelles par rapport au POS, ces réserves foncières à court ou long terme, vont se traduire par la perte d'espaces agricoles ou naturels.

Les menaces se concentrent essentiellement sur des changements d'orientations agricoles, pouvant entraîner à terme une fermeture du milieu et être ainsi préjudiciable à la faune.

Le PLU définit 4 zones d'urbanisation future à vocation d'habitat, et n'ouvre pas de nouvelles surfaces constructibles (il s'agit surtout d'ouverture à la marge et de régularisation de bâtis existants non classés). Il est évident que ces changements vont générer une perte pour les espaces naturels et la biodiversité de proximité. En « contre partie », le PLU a cherché à limiter les zones urbaines de toutes vocations, à l'existant. De plus, les zonages naturels et agricoles non constructibles constituent une part important des zonages.

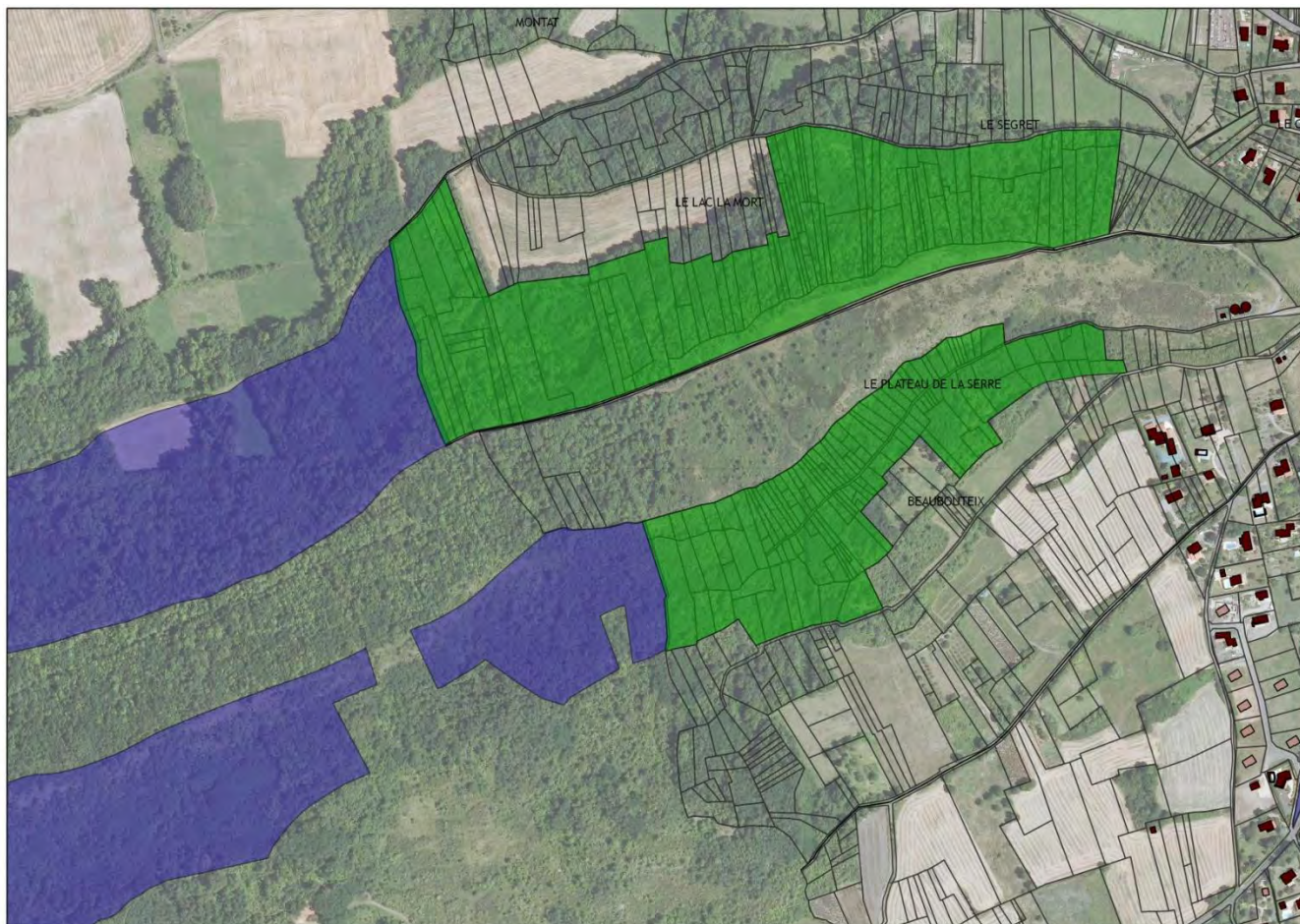
➤ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures directes du PLU

Afin d'éviter la fermeture des milieux, les EBC mis en place par le PLU ne portent pas sur l'ensemble des massifs boisés existants.

L'objectif a été de préserver la couronne boisée du plateau de la Serre. Les zonages EBC des communes voisines ont permis de réfléchir sur les espaces forestiers à conserver. Le PLU n'a pas classé en EBC l'ensemble des boisements repérés, mais uniquement les plus stratégiques ; ceux dessinant la couronne boisée qui encadrent la partie sommitale du plateau.

Les boisements et friches qui se développent autour, et sur le plateau lui-même, n'ont pas été classés en EBC. L'objectif n'est pas de voir se développer le couvert forestier, mais de préserver les éléments caractéristiques et identitaires de ce plateau.



Carte montrant les EBC projetés par le PLU du Crest (en vert) et les EBC en cours sur les communes voisines (en bleu).

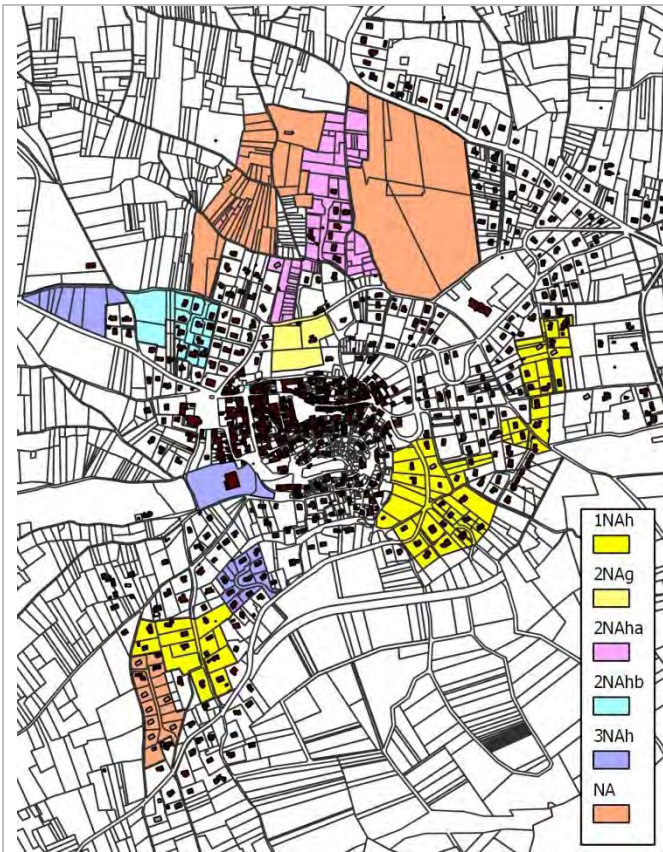
→ Mesures indirectes du PLU

Pour limiter les impacts liés au développement urbain, le PLU a fortement réduit les réserves foncières définies au POS.

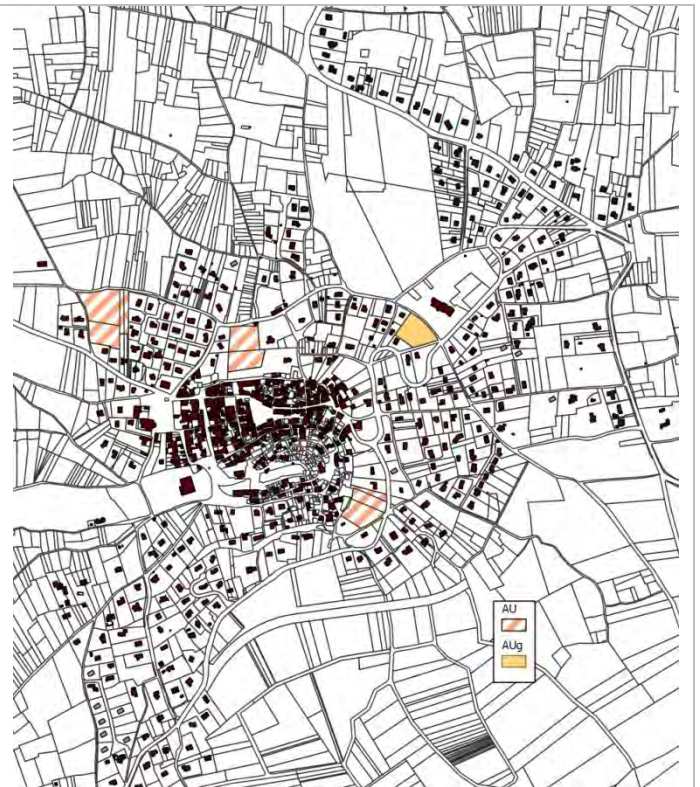
Le PLU conserve 4 zones d'urbanisation future, qui existaient au POS :

- ✓ 1 zone AUG.
- ✓ 3 zones AU.

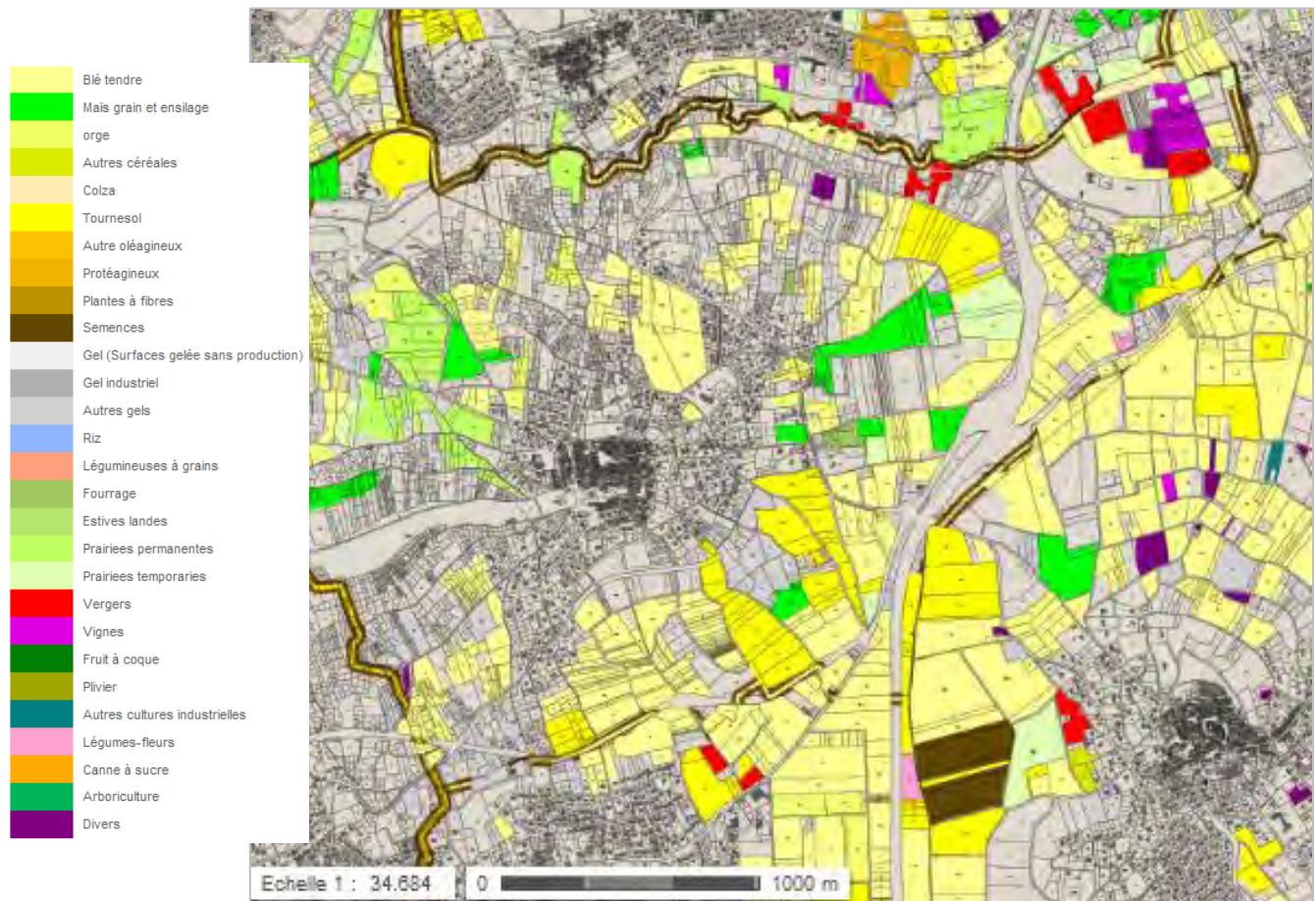
Les secteurs supprimés, l'ont été pour plusieurs raisons : vastes espaces libres situés en limite avec les espaces agricoles ou naturels ; espaces jugés non utiles pour le développement du bourg pour les années à venir ; parcelles encore agricoles ;



Les zones d'urbanisation future du POS



Les zones d'urbanisation future du PLU.



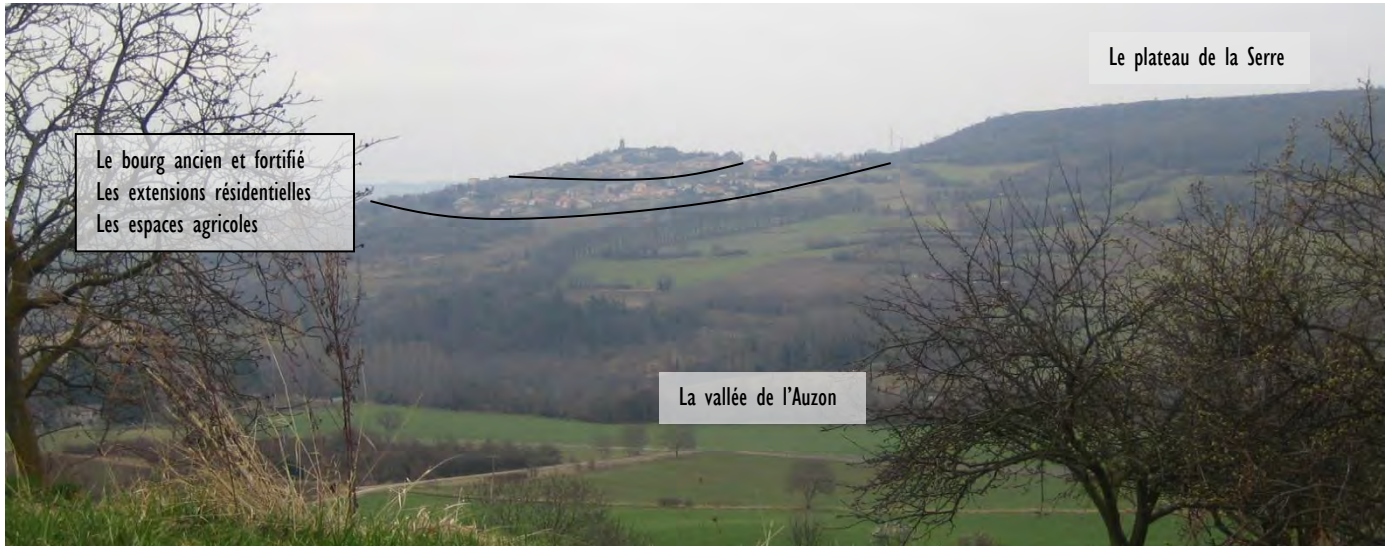
Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. Producteur : Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt <http://agriculture.gouv.fr/> et Agence de services et de paiement (ASP) <http://www.asp-public.fr/>. Source : geoportail.

→ Mesures hors compétence du PLU

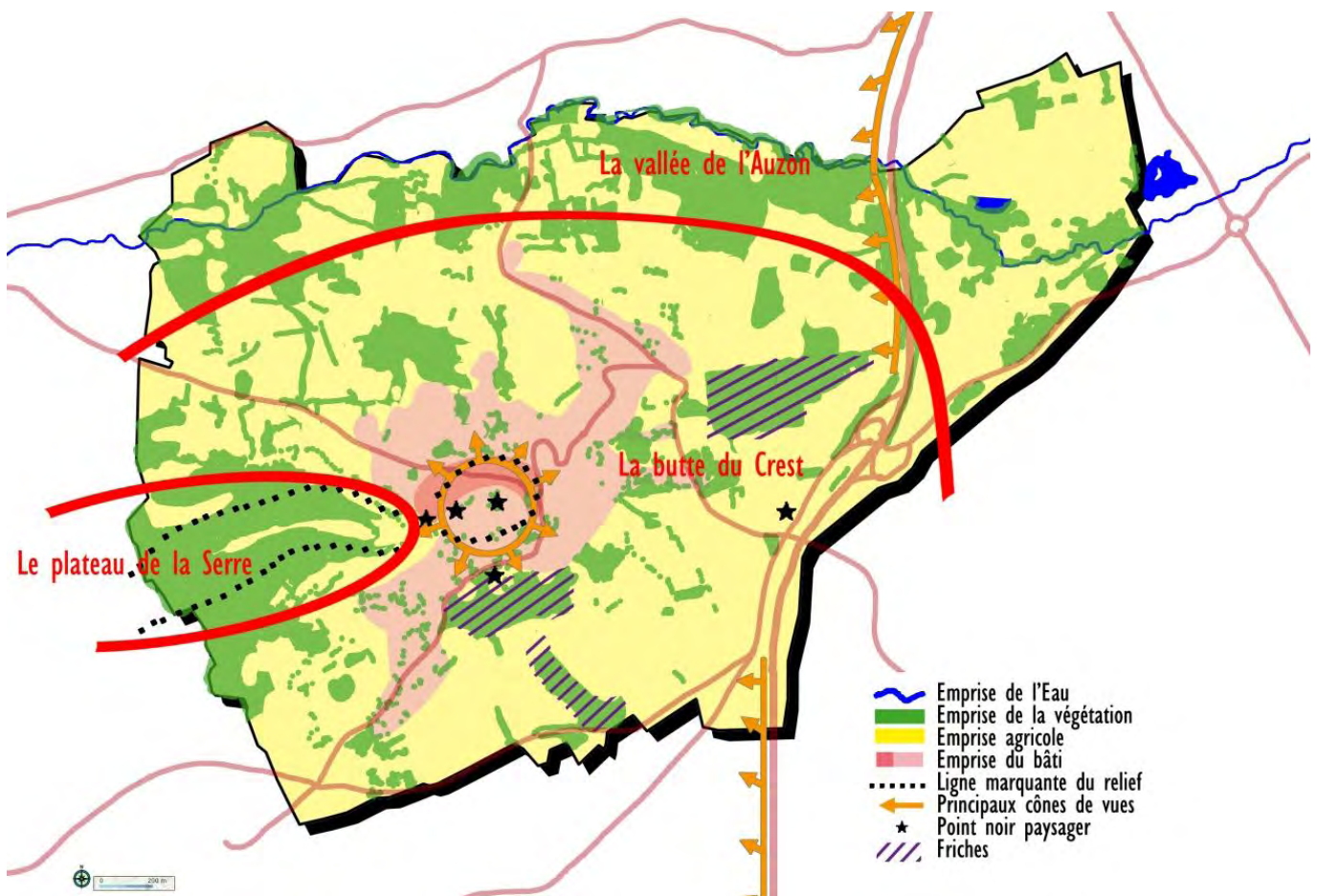
- La fréquentation croissante du plateau de la Serre et les périls liés à la périurbanisation a poussé les élus de la communauté de communes à opter pour la mise en œuvre d'un plan de gestion à l'échelle de l'ensemble du plateau.
- En l'absence de PLU, la préservation des espèces et habitats remarquables est garantie selon les modalités propres aux protections appliquées aux espaces concernés.
- En l'absence de mise en œuvre des mesures de gestion, les sites Natura 2000 n'offrent qu'une garantie limitée de préservation des espaces.
- Il convient toutefois de rappeler que, même en l'absence de portée réglementaire des zones d'inventaire, le code de l'urbanisme prévoit que, d'une manière générale et indépendamment de l'existence d'un document d'urbanisme, les autorisations d'occupation du sol doivent être délivrées dans le respect des préoccupations d'environnement, notamment en ce qui concerne la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.
- Le règlement ne peut influencer les pratiques agricoles (types de culture, épandages, traitements) qui font l'objet d'une autre législation.

5 LES PAYSAGES

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



La butte du Crest affiche des paysages stratifiés.



Les motifs paysagers.

La montagne de la Serre doit son relief à une grande coulée volcanique (basalte) qui a protégé de l'érosion des roches sédimentaires, apparentes sur les coteaux.

Elle présente des pentes fortes, une arête étroite et une forme tabulaire large à l'ouest et se rétrécissant vers l'Est pour aboutir à une pointe où s'est construit le vieux bourg du Crest. La ligne de crête descend de 800 à 600m dans le sens Ouest - Est.

- La partie « plateau » est encore cultivée. Le revers de plateau est réservé à un cordon boisé.
- Au niveau de l'arête et jusqu'à mi pente, les zones de friches se développent. On note de nombreuses petites futaies d'arbrisseaux signifiant une reconquête naturelle et spontanée de la végétation (accrue).
- En descendant vers la rivière de l'Auzon, les pentes moins fortes sont favorables à une agriculture de petits vergers, champs et prés.

La montagne de la Serre constitue une ligne de relief très marquée dans le paysage et constitue visuellement une barrière, un fond de plan.

Le bourg ancien du Crest

La silhouette urbaine du Crest et certains éléments architecturaux tels que la Tour de l'Horloge, constituent des signaux visuels forts depuis les voies d'accès (notamment depuis l'A75) et les reliefs environnants. Ces repères visuels participent à la mise en valeur de l'entrée sud de l'agglomération clermontoise. Ils constituent une vitrine de grande qualité.

Le sommet de la butte occupé par l'ancien fort, en ruine, offre une vue panoramique à 360°. En direction de l'ouest, la vue porte, de manière frontale sur la langue tabulaire de la Serre. Le sud ouest s'ouvre sur les buttes environnantes, jusqu'au massif du Sancy.



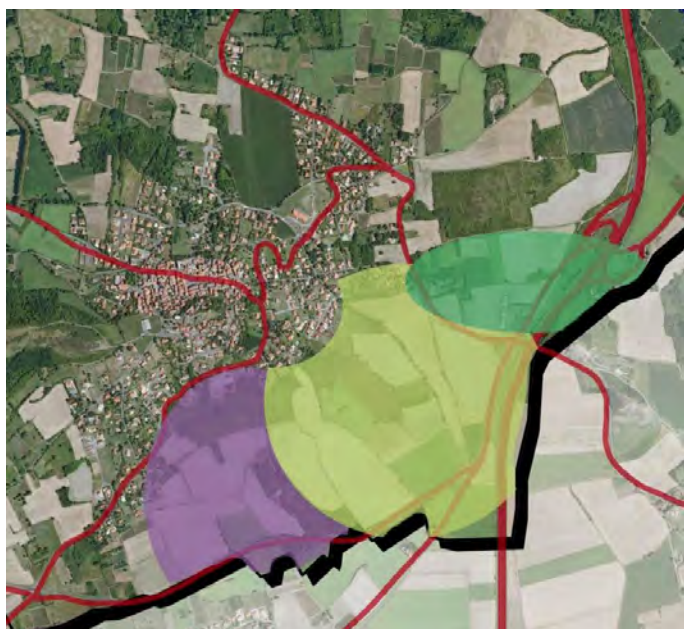
Le Fort ancien du Crest. Ce site en ruine, est construit au sommet de la butte, domine, et offre des vues lointaines, très ouvertes.

Les vues sur le bourg depuis les voies d'accès :

Première séquence : Le village ancien est perçu, tandis que les extensions pavillonnaires tendent à être camouflées derrière les bas de pentes en friche. Les motifs paysagers sont variés. L'œil s'attarde plus facilement sur l'ensemble. La butte bâtie apparaît en second plan. Les friches, non entretenues, progressent naturellement vers la reconquête forestière. A terme, ces espaces vont se transformer en boisement, plus ou moins, haut et dense, et vont finir par fermer le paysage.

Seconde séquence : Une vocation agricole forte marque les pentes du Crest. Les grandes parcelles cultivées, où la végétation est réduite à son minimum, procurent un paysage ouvert, où la butte bâtie se lit très aisément. Elle constitue immédiatement un repère visuel. Les pentes apparaissent comme nues et l'œil est attiré par la butte.

Troisième séquence : La vocation agricole des pentes offre une image un peu plus traditionnelle. La végétation persistante et les talus soulignent le dénivelé, à l'inverse des grandes cultures qui tendent à gommer le relief.

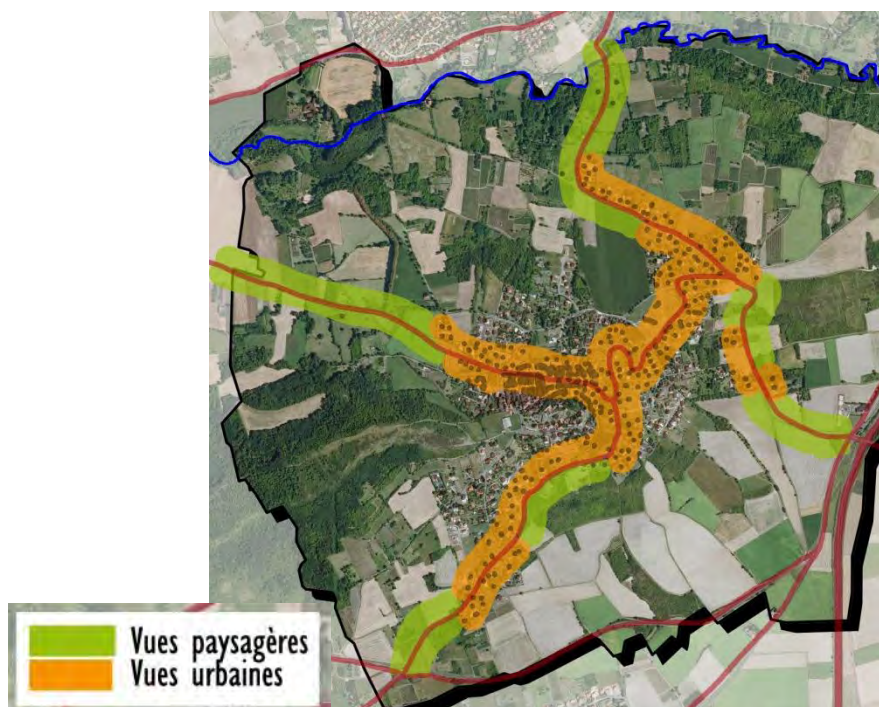


Les types de vues depuis la RD213.





Vues depuis la RD213 sur la butte du Crest.



Il est à noter que l'extension des parties urbanisées, à partir des bourgs, marque de plus en plus le paysage. Les constructions nouvelles sont généralement organisées en lotissement groupé privilégiant l'habitat individuel non mitoyen.

La création de zones pavillonnaires témoigne de la recherche de la qualité des paysages de la part des nouveaux habitants. Les plaques urbaines s'étendent en tâche d'huile sur les pentes des coteaux.

Les extensions urbaines modifient les perceptions paysagères de la butte du Crest depuis les voies d'accès au bourg. Les vues sont de plus en plus urbaines. Le ressenti du village du Crest s'en trouve dissimulé.

L'enjeu majeur du territoire communal d'un point de vue paysager, est d'accompagner les mutations : maîtriser les pressions urbaines, préserver les espaces naturels, retrouver des « poumons verts » au sein des plaques urbaines.



Les pentes du Crest sont soumises à une pression urbaine très forte. La consommation des terres est importante. Les extensions urbaines s'étalent en tache d'huile autour du bourg ancien et finissent par habiller les pentes. Elles constituent désormais un motif du paysage, en remplacement des parcelles travaillées en cultures, vignes, vergers.



Les constructions nouvelles s'intègrent de manière plus ou moins harmonieuse dans le paysage. Alors que certains secteurs bâtis jouent avec la végétation « agricole » environnante (haies, bosquets, friches, ...), d'autres secteurs font apparaître une limite très franche et nette entre le domaine bâti et le domaine agricole. Des « murs » de thuyas servent de limite. Des interfaces plus douces seraient souhaitables.

Cette ceinture de petites parcelles offre 2 atouts : un premier plan riche et verdoyant au village, et également des capacités d'absorption des extensions du bâti. Le maintien de ces motifs paysagers est indispensable.

Les pentes jardinées de la butte du Crest

Les pentes de la butte ont une vocation polyculturelle, mêlant terres labourables, vergers, vignes, prairies, jardins.

Ces versants étaient traditionnellement occupés par des cultures traditionnelles (vignes, vergers). Les modifications des orientations agricoles ont progressivement modifié ces pentes : progression des cultures, abandon des petites cultures vivrières, apparition des friches. Il est à noter que les cultures viticoles sont inscrites au SCOT.

Le versant nord offre une plus grande qualité que le versant sud. Les motifs paysagers du versant nord, sont plus nombreux et diversifiés, procurant une ambiance très jardinée. Le versant sud se caractérise par une prédominance des grandes cultures.

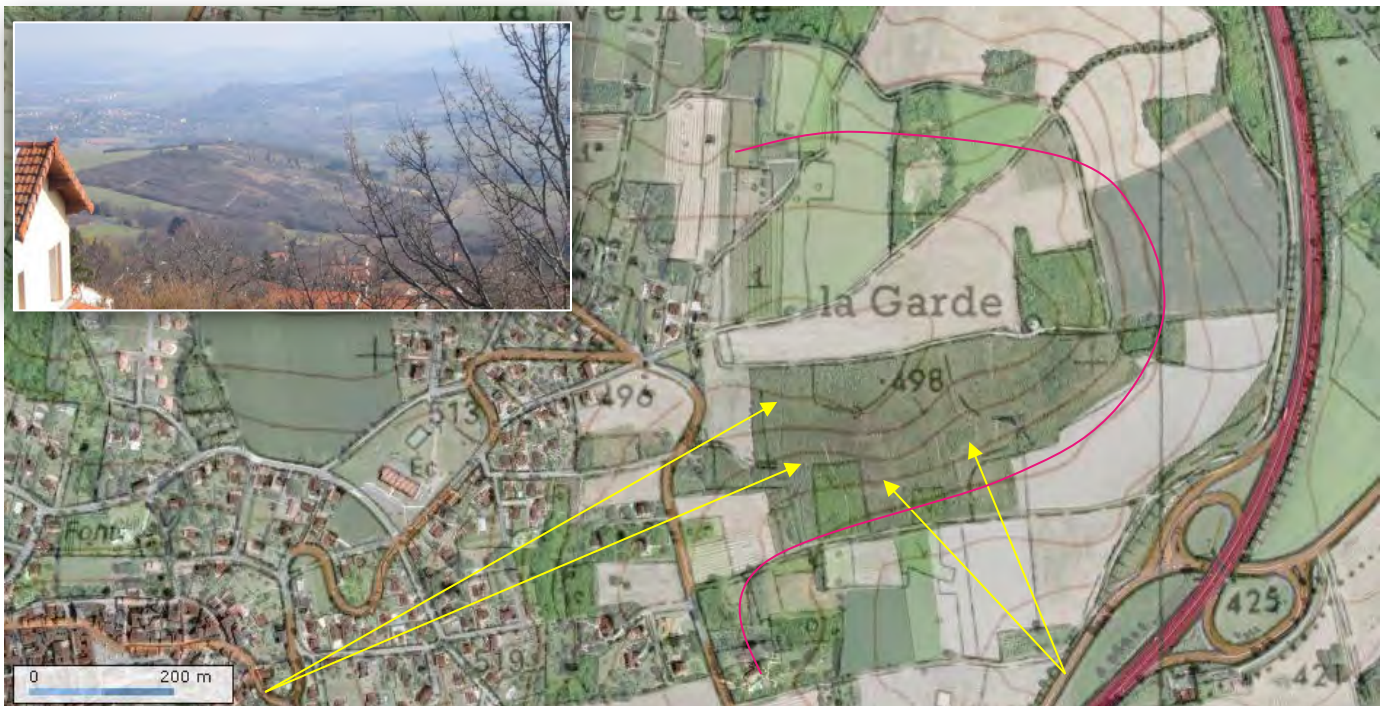


Les nombreuses friches visibles sur les pentes correspondent à l'abandon de parcelles agricoles et notamment viticoles. Le reconquête végétale progresse rapidement et transforme ces terrains en îlots de

verdure très repérables dans le paysage. Petit à petit, sans entretien, la reconquête forestière va générer une fermeture du paysage.

Le PAB réalisé en 2004 rappelle l'opportunité que ces espaces de nature retrouvée peuvent amener. Dans le cadre d'extensions urbaines, conserver une partie de cette trame verte pourrait participer à une meilleure intégration des nouvelles constructions à venir. Cette trame verte arborée est indispensable pour arborer visuellement le tissu pavillonnaire et éviter de créer une limite trop franche et abrupte entre nature et urbain, comme cela peut être le cas sur de nombreuses communes de la Limagne.

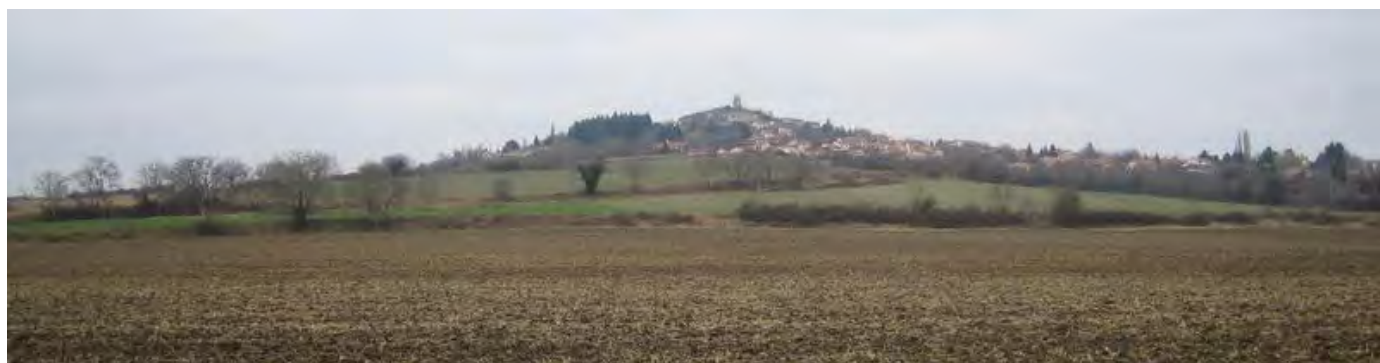
De même, les noyers le long des chemins doivent être conservés, voire remplacés. Plusieurs actions du PAB (réalisé en 2004) confirment cet enjeu.



La Garde est une langue tabulaire à l'est de la butte du Crest. Elle culmine à près de 500m d'altitude, mais apparaît comme un « haut » uniquement depuis la partie sud de la commune et notamment depuis les RD213, RD52. Ses pentes sud sont marquées par la friche qui constitue un motif paysager fort.

Le développement de la friche peut constituer à terme une menace. Les pelouses sont progressivement remplacées, par des formations buissonnantes composées d'Aubépine, Prunellier, Eglantier, Cornouiller sanguin, Chèvrefeuille, Amandier et Merisier. Cette végétation, bien qu'elle porte atteinte au patrimoine naturel représenté par les pelouses, constitue un paysage très agréable lorsque les buissons sont en fleurs, notamment dans un contexte de paysages urbains. Cette évolution des paysages va générer une baisse de la biodiversité. Cependant, le phénomène n'est pas entièrement néfaste à la diversité biologique. Elle augmente pendant les premières années d'abandon des parcelles, grâce à la diversification des milieux.

Quelques points noirs entachent le paysage :



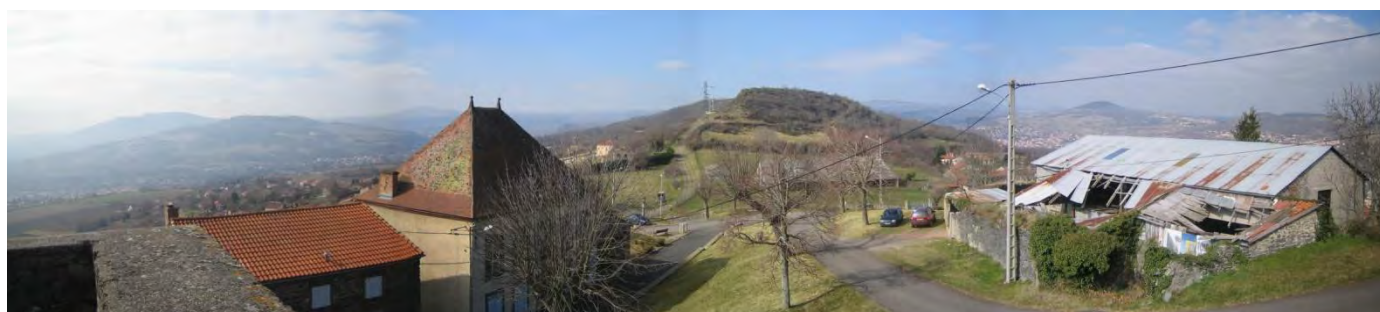
Une plantation de résineux en contrebas du village ancien est très perceptible dans le paysage. Sa masse et sa teinte foncée en fait un repère visuel en toute saison. Ce boisement est un repère visuel aussi prégnant que le fort du Crest.



L'aire de co voiturage et la station essence implantés en contrebas de la butte, et à proximité de l'A75, apparaît comme une cicatrice dans le paysage durant les saisons hivernales. La végétalisation du site en adoucit l'impact.



Un bâtiment agricole situé sur le point haut du bourg, faisant face au fort du Crest, constitue un point noir paysager. Cet espace agricole en plein centre bourg et marquant l'extrémité du plateau de la Serre, mériterait de conserver une vocation agricole pure. Des bâtiments agricoles ou une urbanisation de ce site pourrait fortement entamer la qualité du sommet du bourg.



Sur le même site, au sommet de la butte, la qualité paysagère de proximité, est diminuée par la présence d'une ruine agricole. Cette dernière reste très visible en toute saison. La présence de quelques arbres

permet une dissimulation du bâtiment agricole situé plus bas, et notamment durant la période de végétation. Tant que ce bâtiment est en place, la présence des arbres est importante.

La vallée de l'Auzon



L'Auzon circule en contrebas du plateau de la Serre et de la butte du Crest.

L'Auzon longe la limite communale nord, d'ouest en est pour se jeter dans l'Allier.

En amont du Crest (après le village de Theix _Saint-Genès-Champanelle_), le cours de l'Auzon s'encaisse dans une vallée granitique recoupant la marge d'effondrement de la Grande Limagne. La rivière Auzon s'écoule plus en aval, à partir des communes de Chanonat, la Roche-Blanche et le Crest, sur les terrains sédimentaires tendres, entre les plateaux inversés de Gergovie et de la Serre. Le paysage est caractéristique des « Pays coupés ».

Bénéficiant d'un climat plus sec, le paysage se compose ici de taillis, pâtures, vergers, vignes et cultures. La vallée de l'Auzon présente un cours sinueux, encadré d'une ripisylve plus ou moins ténue, constituée essentiellement d'arbres à haute tige.

Les cultures et jardins potagers encore présentes le long des rives contribuent à procurer une image jardinée et animent le paysage. Les vergers et vignes apparaissent comme des "salons de nature" et constituent des images de références territoriales. Leur préservation contribue à conserver l'identité de la commune et à dynamiser les « plaques » urbaines dans un contexte périurbain et un milieu rural.

Outre l'ambiance particulière de ce secteur, cette occupation du sol en bordure de cours d'eau, se prête particulièrement à ce secteur inondable.



Le Vallon de l'Auzon, en entrée ouest de la commune.





La plaine alluviale de l'Auzon, dans la partie Est de la commune. Le ruisseau de l'Auzon circule, à l'est de l'A75., dans une partie encaissée formée au pied de la butte du Crest et du petit puy de Chiniat. Le ruisseau méandre et a formé une large zone humide arborée.



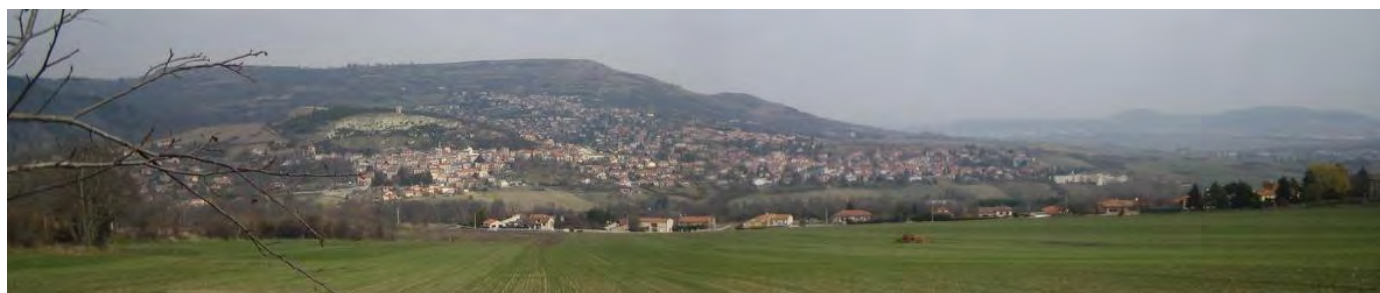
Ruisseau de l'Auzon et plan schématique de la zone humide.

Le Puy de Chiniat est une petite butte agricole à l'est de l'A75. Elle est entièrement consacrée à la vocation agricole, mêlant grande culture et petites parcelles viticoles.



Les vues depuis Le Crest :

Le plateau de la Serre et le sommet de la butte du Crest offrent des vues panoramiques, lointaines, qui portent bien au-delà des limites communales. Inversement, le village du Crest est visible depuis de nombreux sites alentours.



Vue depuis le Crest sur les paysages et communes extérieures.



Vue sur les buttes de Veyre Monton.



La butte du Crest, son village ancien, ses extensions pavillonnaires, sont visibles de loin et depuis de nombreux sites environnants.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX ➔ Orientations
<p>Une grande qualité des paysages : situation, composantes paysagères, ont fait de la commune un site attractif et très recherché.</p> <p>La butte constitue des lieux de rapport entre les habitants et la nature, des espaces de respiration privilégiés qu'il faut préserver.</p>	<p>La pression urbaine est forte.</p> <p>Une grande attention doit être portée sur les mutations paysagères générées par la déprise agricole et la pression urbaine. A trop accueillir et construire sur la butte du Crest, les motifs paysagers qui ont été à l'origine de la qualité et l'attractivité de la commune, risquent de disparaître.</p>	<p style="text-align: center;">ENJEUX ➔ Orientations</p> <div style="text-align: center;"> <pre> graph TD A([Maintenir, mettre en valeur les éléments du patrimoine (vernaculaire et majeur).]) --> B([Maintenir la qualité paysagère. Gérer la variété des motifs paysagers.]) B --> C([Péréniser l'activité agricole.]) B --> D([Maîtriser l'urbanisation.]) B --> E([Préserver, renforcer les structures végétales, notamment les haies, bosquets, arbres. Les conserver, les entretenir, voire les remplacer.]) </pre> </div> <p style="text-align: center;">ENJEUX ++</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Parmi les grandes orientations définies au PADD, certaines devraient contribuer à maintenir et accompagner l'évolution des paysages :

Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels.

- Accompagner les mutations pour une préservation et une mise en valeur des paysages. Cette mesure se traduira essentiellement par plusieurs points : maîtriser les pressions urbaines, préserver les espaces naturels, retrouver des « poumons verts » au sein des plaques urbaines.

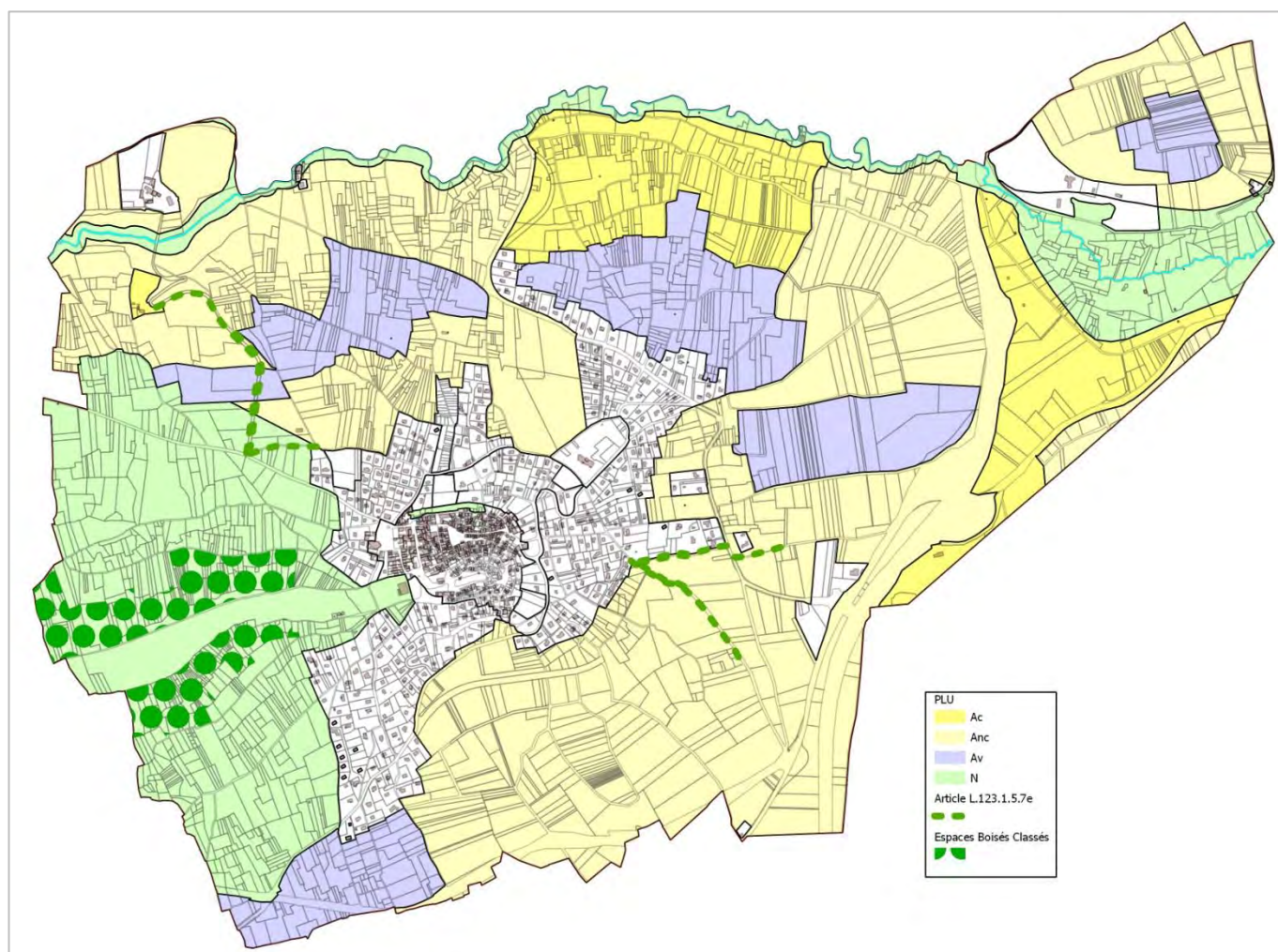
D'autres orientations du PADD devraient participer à cette ambition de préserver la qualité des paysages.

- Préserver et maîtriser une activité agricole sur le territoire.
- Maîtriser la croissance urbaine.
- Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants
- Favoriser le maintien des jardins familiaux et conforter leur présence, dans et à proximité du bourg. Les zones de jardins identifiés au POS seront conservées. Une réflexion s'est engagée sur la possibilité d'agrandir ces secteurs jardins, voire d'en créer de nouveaux.
- Maintenir et favoriser les trames végétales en lisière d'urbanisation afin d'adoucir les transitions entre emprise urbaine et emprise agricole.

↳ TRADUCTION AU PLU

Les zonages naturels et agricoles devraient favoriser la préservation des paysages :

- La zone naturelle sur la vallée de l'Auzon, qui prend en compte ses abords, et la zone humide de la Vernède.
- La zone naturelle du plateau de la Serre devrait contribuer à renforcer ce site majeur.
- Les EBC prennent en écharpe le plateau de la Serre et devraient contribuer à maintenir la couronne boisée qui met en valeur le plateau.
- Les zones agricoles non constructibles et les zones viticoles épousent une grande part des pentes du Crest. L'interdiction de réaliser des bâtiments agricoles (à l'exception d'éventuelles tonnes de vignes et abris dans les zones viticoles) garantit la qualité paysagères des coteaux.
- L'identification de zones viticoles, conformément au SCOT, devrait permettre un retour de la culture viticole, qui caractérisait, en partie, la mosaïque agricole des buttes de Limagne.



↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Une grande attention doit être portée sur les mutations paysagères générées par la déprise agricole et la pression urbaine. A trop accueillir et construire sur la butte du Crest, les motifs paysagers qui ont été à l'origine de la qualité et l'attractivité de la commune, risquent de disparaître.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures directes du PLU

- Une zone de jardins potagers existait, et était identifiée au POS. Le PLU a conservé et agrandi ce secteur. Cette mesure répond à une des orientations du PADD.
- Dans le cadre de la définition d'orientations d'aménagement et de programmation des zones d'urbanisation future, des éléments naturels ont été pris en compte, lorsque cela était possible, pour une meilleure intégration paysagère, ou pour réduire, limiter des nuisances ou des risques éventuellement générés par la pression urbaine.

- L'évolution du paysage urbain global est essentiellement liée à l'intensité du processus de renouvellement urbain et aux modalités d'encadrement qui s'appliquent. Globalement, la réglementation mise en place sur les différents tissus urbains se base sur les gabarits existants.
- Le projet du PLU propose une réglementation qui permet une évolution en douceur du tissu urbain, ce qui assure une conservation du paysage urbain actuel.

⇒ Mesures indirectes du PLU

- La limitation des zones urbaines et surtout la réduction des zones d'urbanisation future, contribuent pour une part, à la préservation des paysages.

⇒ Mesures hors compétence du PLU

- Dans le cadre d'extensions urbaines, conserver une partie de la trame verte pourrait participer à une meilleure intégration des nouvelles constructions à venir. Cette trame verte peut être judicieuse pour arborer visuellement le tissu pavillonnaire et éviter de créer une limite trop franche et abrupte entre nature et urbain, comme cela peut être le cas sur de nombreuses communes.
- Sensibilisation auprès des agriculteurs sur la préservation des trames végétales situées au cœur des espaces agricoles.

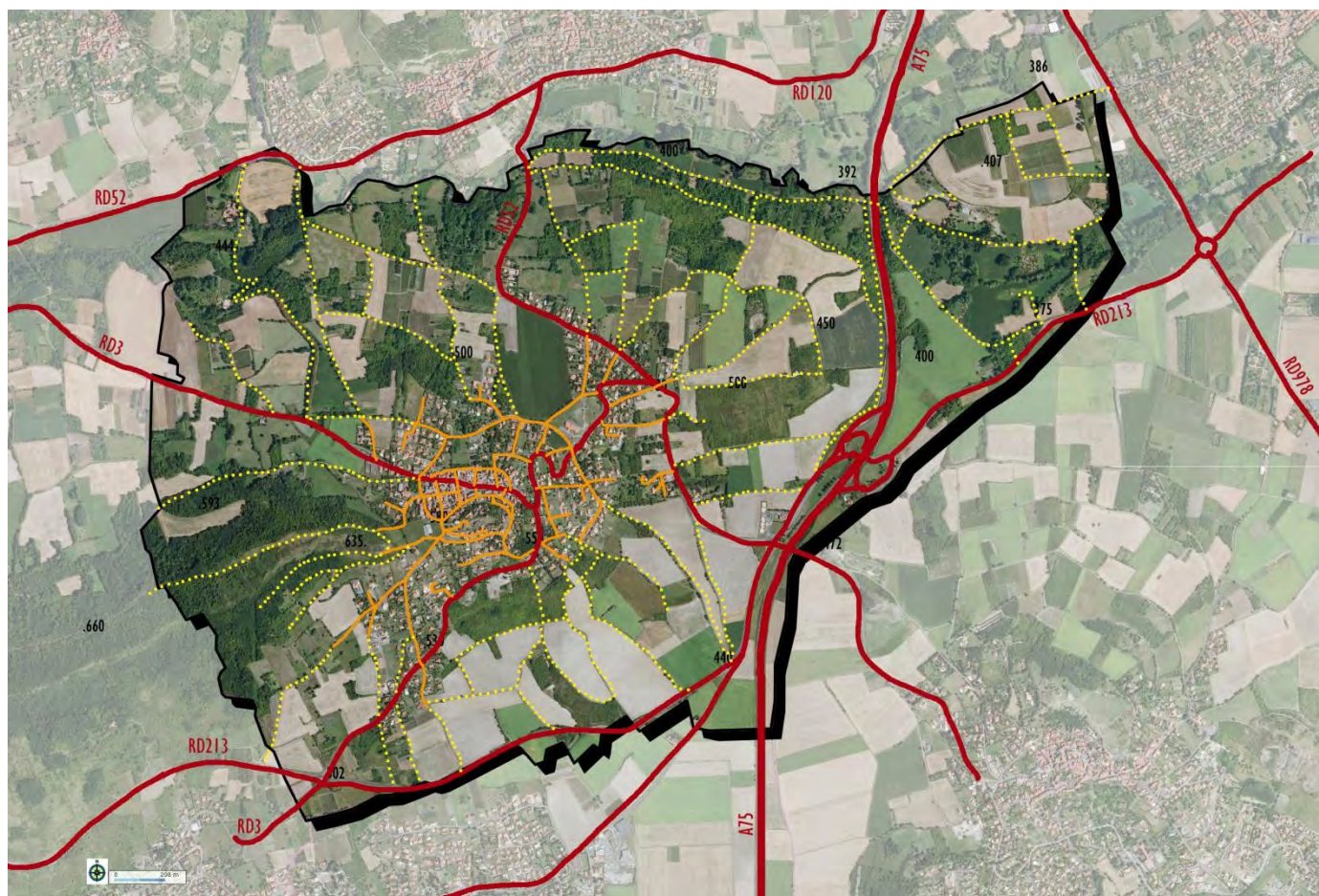
SECTION 2

ENVIRONNEMENT URBAIN

1 LA MOBILITE

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ LES INFRASTRUCTURES ROUTIERES



Carte schématique de la trame viaire.

La commune du CREST se positionne à quelques kilomètres de l'échangeur n°5 de l'A75, ce qui facilite les déplacements. La commune se situe, par la voie rapide, à environ 10 minutes de Clermont Fd, ce qui renforce son attractivité à vocation résidentielle.

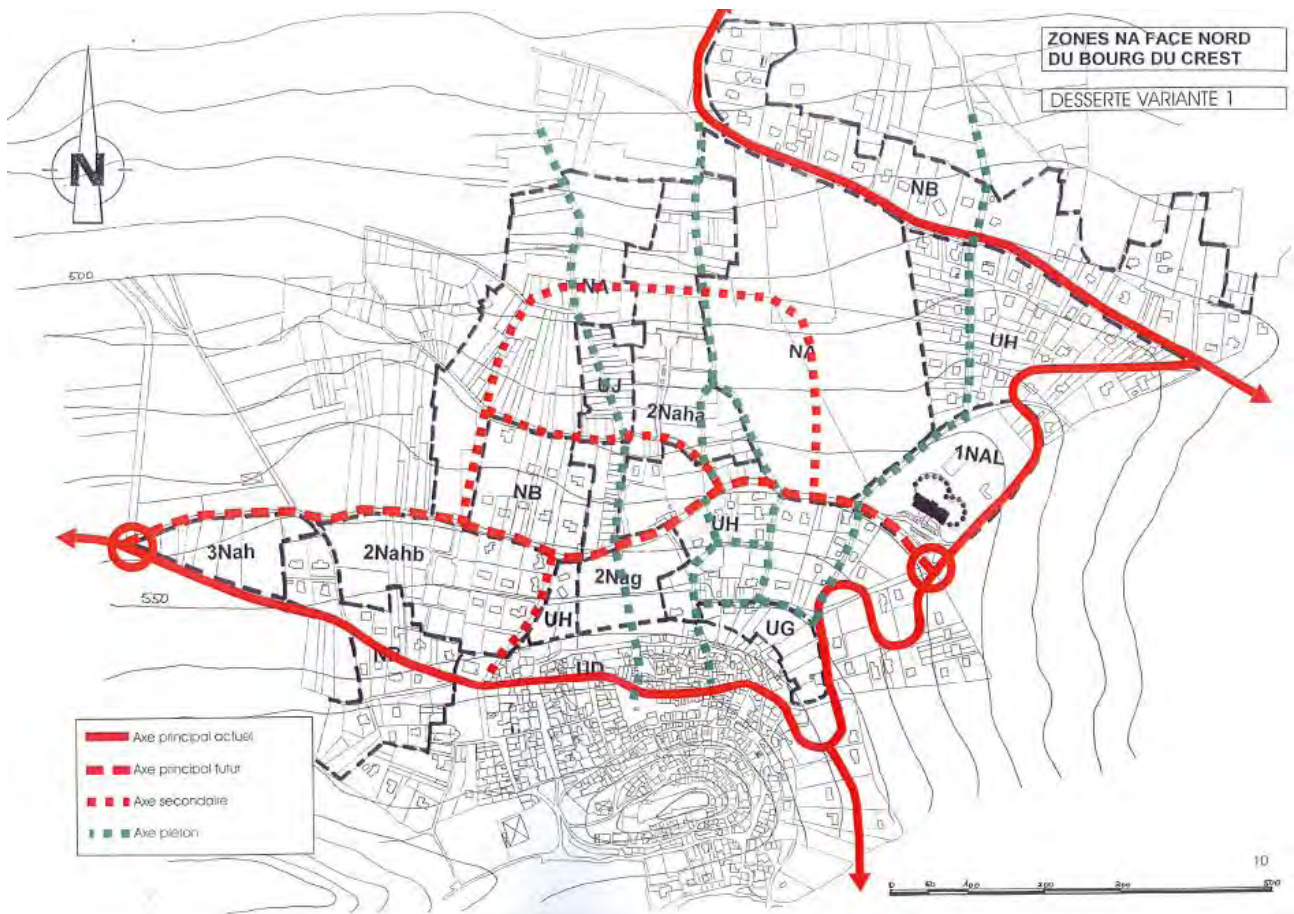
La commune est également desservie par d'autres départementales :

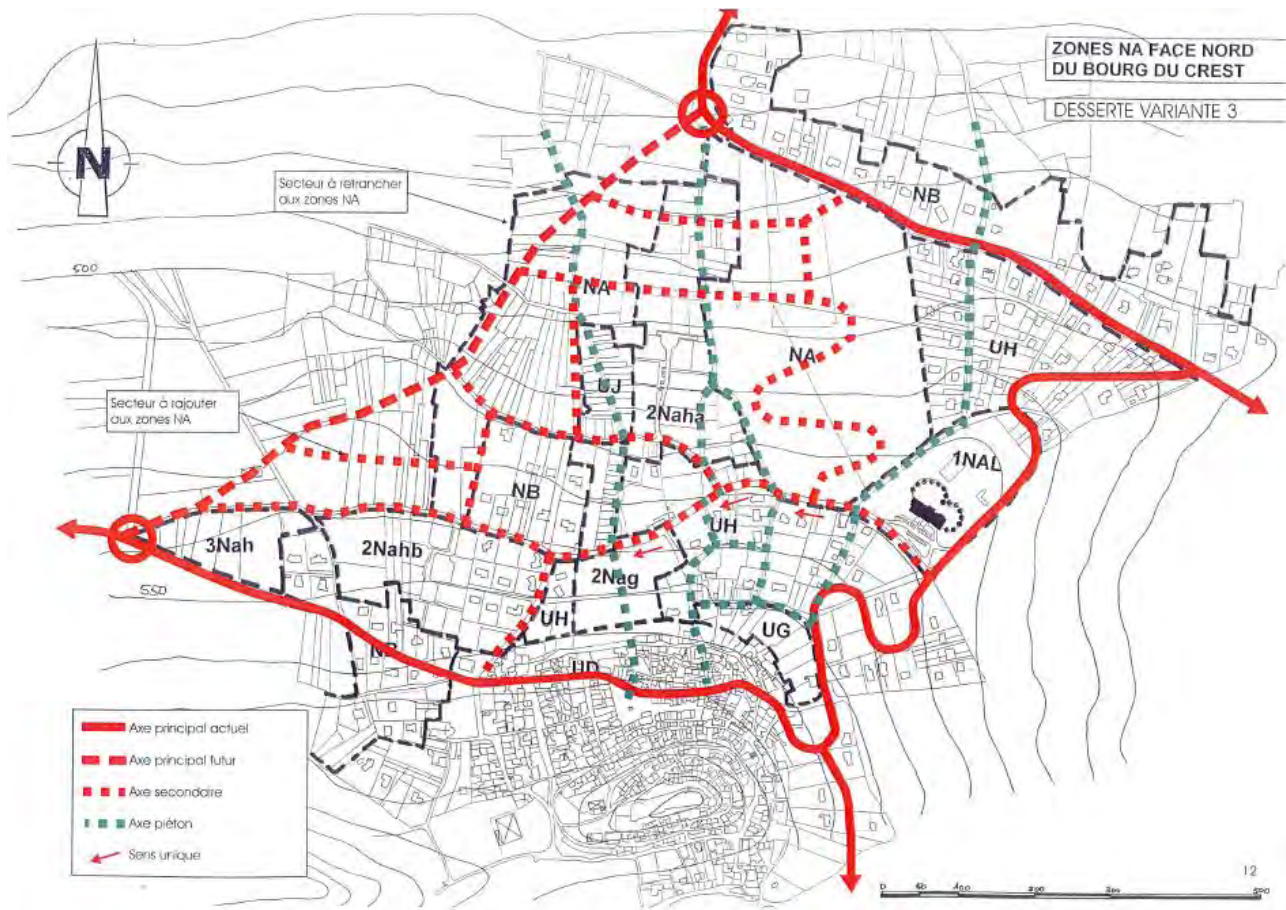
- RD3 traversant le village du Crest, reliant les villages de Chanonat à l'ouest, St Amant Tallende au sud ouest
- RD52 en direction de la Roche Blanche au nord
- RD213 en direction de St Saturnin à l'est, et la plaine de l'Allier à l'ouest.

Ces voies constituent la trame viaire majeure du territoire.

Au sein du bourg du Crest, les voies s'adaptent à la topographie du terrain. Elles irriguent le noyau ancien : les voies sont petites, étroites, avec des gabarits très différents selon les secteurs.

Le PAB réalisé en 2004 a proposé un certain nombre d'actions, dont certaines sont liées à la réflexion et l'élaboration du PLU, comme des actions de desserte des zones à urbaniser du POS actuel sur la face nord de la butte.





Extrait du PAB, 2004.

La morphologie du bourg, sa densité, sa voirie étroite, ... font que les possibilités de stationnements sont peu nombreuses. A l'exception de la place Beaudonnat, laquelle a une vocation spécifiquement de parking, la problématique du stationnement est un enjeu fort pour le bourg.

Plusieurs curetages ont été réalisés et ont permis de libérer quelques stationnements ponctuels.

Le PAB réalisé en 2004 a notamment sélectionné des sites supplémentaires présentant un potentiel d'espaces de stationnement. Il s'agit de constructions vacantes voire en ruine pouvant être démolies, ou de curetages déjà effectués nécessitant un aménagement.

La transformation des granges en garage peut être un bon compromis, à condition que le changement d'affectation s'insère correctement à l'architecture de la construction.



Zones de stationnement actuel et Potentialités d'espaces de stationnement, définis par le PAB, 2004.

LES DEPLACEMENTS

Les déplacements augmentent, les trajets s'allongent, la voiture est le mode de transport le plus utilisé.

a/ La voiture individuelle

Le volume des déplacements domicile / travail a fortement augmenté entre 1999 et 2007.

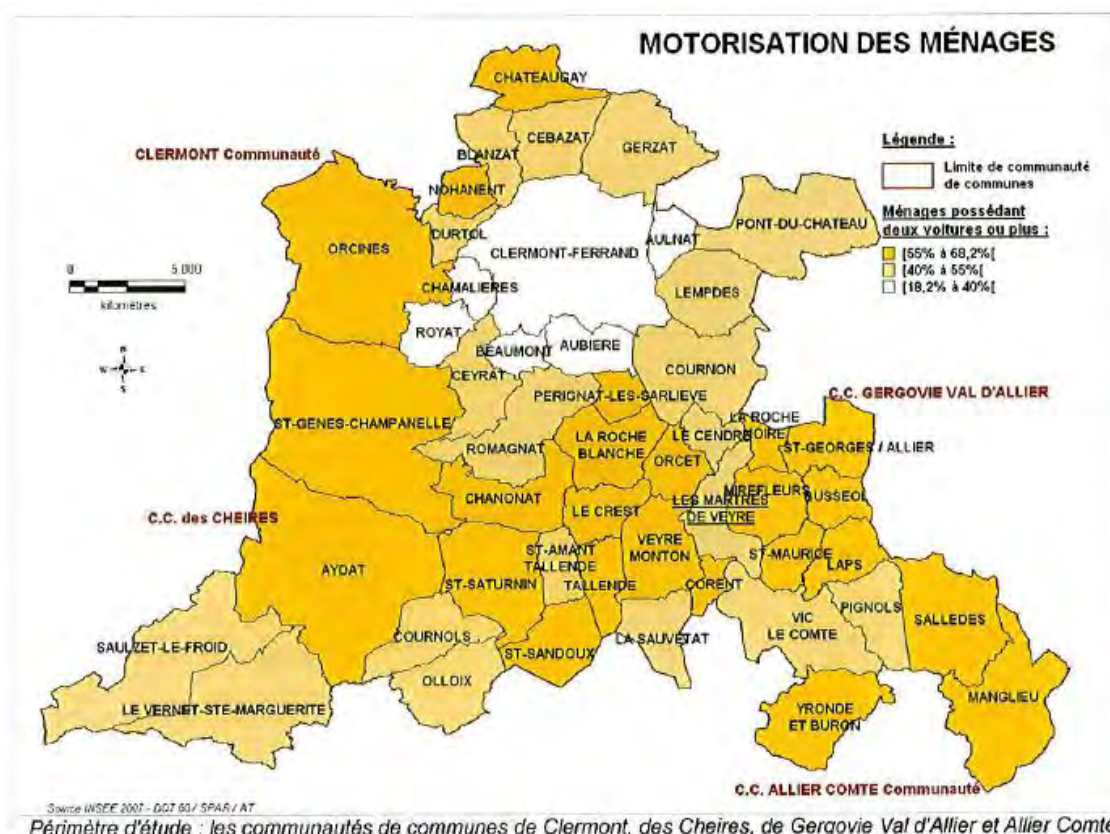
90% des actifs résidants sur la commune du Crest travaillent à l'extérieur de la commune.

Le nombre de déplacements par ménage est également en augmentation, proportionnellement à l'équipement des ménages qui s'améliore. De la même manière que ce que l'on observe au niveau national, la motorisation des ménages augmente ainsi que le nombre de ménages multi-motorisés. Près de 95% des ménages en 2007 disposent d'au moins une voiture. Il faut souligner également l'augmentation notable entre les deux recensements, de la proportion des ménages équipés de 2 voitures ou plus. En 2007, ils représentent 66% des ménages.

LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2007	%	1999	%
Ensemble	479	100,0	424	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	369	77,0	324	76,4
Au moins une voiture	453	94,5	391	92,2
- 1 voiture	136	28,3	123	29,0
- 2 voitures ou plus	317	66,2	268	63,2

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.



Source : Note d'Enjeux, DDT63, 2011.

L'aire de covoiturage de la Jonchère a été aménagée par la communauté de communes Les Cheires avec le soutien financier du Conseil Général et du Conseil Régional. Elle est située à la sortie n°5 de l'autoroute A75 (Paris/Montpellier) sur la commune du Crest. L'aire de La Jonchère a pour but de favoriser le covoiturage et de développer l'usage des transports en commun, mais il semble que l'usage reste marginal.



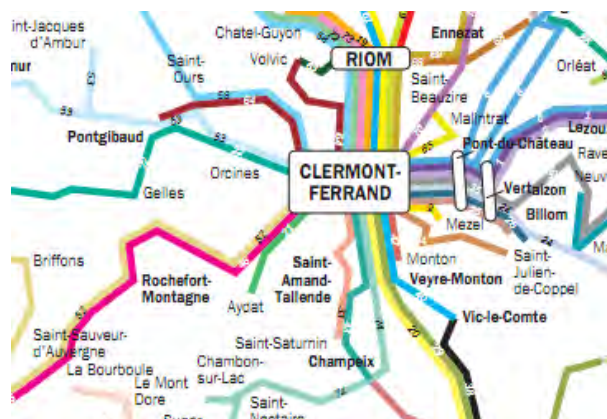
b/ Les transports collectifs

Rappels des lois

C'est avec la Loi dite loi Loti du 30-12-1982 (loi d'orientation des transports intérieurs) qu'apparaît le droit au transport. La question de l'environnement contribue progressivement à la prise en compte de la problématique des transports. Ainsi, la Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, du 30-12-1996, institue un droit au transport collectif (alors que la loi de 1982 instituait un droit au transport individuel). L'objectif est de promouvoir les autres transports. Les raisons de ce changement sont liés aux problèmes engendrés par la circulation automobile, en terme de pollution, bruit et coût.

Les lignes Transdôme.

L'offre de ces transports publics n'est pas concurrentielle à la voiture.



Carte des transports Transdôme

Ligne 33 : Saint-Saturnin - Le Crest - Clermont-Ferrand : 1 seul aller à partir de Saint-Saturnin à 12h55 (dessert Saint-Saturnin, Saint-Amant-Tallende et Tallende avant Le Crest) tous les jours de l'année sauf le samedi, et 3 à partir du Crest (entre 6h50 et 13h10) presque tous les jours de la semaine qui dessert Chanonat et Jussat (Chanonat). Quatre retours entre 12h05 et 18h10 qui recouvrent tous les jours de la semaine en période scolaire (2 le samedi et le mercredi). Temps de parcours Saint-Saturnin - Le Crest : 15 mn, Le Crest - Clermont-Ferrand : 40-45 mn.

Le bus des Montagnes, service de transport géré par la communauté de communes en coordination avec le Conseil Général. Prend, à la demande, le relais de TransDôme sur les communes les plus isolées et sur les liaisons transversales en direction de Saint-Amant. Mais il est peu utilisé sur la plupart des communes.

Chaque mardi et samedi, tout habitant du territoire peut pour la somme de 4,57 euros se rendre de son domicile à Saint Amant Tallende. Il peut également pour la somme de 3,05 euros bénéficier d'un déplacement aller ou retour simple en ces mêmes lieux et jours.

Au service régulier s'ajoutent des transports exceptionnels pour se rendre à des manifestations ponctuelles comme la foire de Clermont/Cournon, le sommet de l'élevage, le Noël du Bus des Montagnes ... Pour ces dernières, l'animation est organisée par le Conseil Général et le transport par la Communauté de Communes.

Le Bus des Montagnes offre donc plusieurs services à la population dont peut bénéficier chaque habitant du territoire. Il ne s'agit pas seulement d'un service de transports. C'est aussi un lieu de rencontre. Il présente un moyen de rompre l'isolement, tout en drainant une clientèle sur les foires et marchés et dans les commerces du chef lieu du Canton.

Le TER

Les 2 gares les plus proches du Crest qui desservent la ligne Clermont-Issoire sont celle des Martres-de-Veyre et celle du Cendre.

La fréquence des trains est importante, essentiellement assurée par des TER : toutes les 10 minutes aux heures de pointe, il faut attendre de 30-40 minutes à une heure le reste du temps. Le premier train entre les Martres et Clermont est à 5h36 et le dernier à 20h 49. Il y a une trentaine de trains sur une journée. Entre Clermont et Les Martres le premier train est à 5h16 e le dernier à 22h13 avec plus de 35 trains sur la journée.

Un des enjeux du futur SCOT du Grand Clermont (et du Grenelle) est de développer les déplacements de façon cohérente, dans une logique d'inter modalité. → notamment en proposant un service cadencé d'autocars express permettant un accès rapide au cœur métropolitain pour les autres pôles de vie tels que Saint-Amant-Tallende.

Les modes doux

La commune du Crest compte un nombre très important de sentiers et chemins ruraux. Ces derniers drainent l'ensemble du territoire depuis le cœur du bourg jusqu'au cœur des espaces agricoles. Ces cheminements permettent des vues intéressantes sur les paysages environnants et sur la silhouette du bourg.



La trame viaire du bourg offre plusieurs liaisons internes à usage piéton, permettant des liaisons entre le cœur de bourg et les extensions résidentielles.

- 3 passages couverts constituent une particularité.
- Un réseau de ruelles et de passages dispersés sur l'ensemble du bourg.
- Le sentier autour du fort et dans le secteur en friche, devient difficilement praticable.



Les cheminements doux.

Dans le cadre du PAB (réalisé en 2004), des actions portent sur l'aménagement de chemins de liaison, situés essentiellement sur le versant nord du village.



Cheminements à réaliser, proposés par le PAB.

■ ENJEUX

Bilan	Evaluation Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
Un territoire bien drainé. Un réseau organisé en radiales convergeant vers le bourg.	Les déplacements vont continuer à croître.	<p>ENJEUX → Orientations</p> <p>Développer les modes doux. Engager une réflexion sur d'éventuels Emplacements Réservés à réaliser dans ce cadre.</p> <p>Conforter, Aménager les cheminements existants (piétons, cycles).</p> <p>Réduire les déplacements.</p> <p>Densifier les groupements bâtis existants. Limiter le mitage.</p> <p>Conforter le co voiturage.</p> <p>ENJEU ++</p>
Des déplacements massivement en voiture.	L'inter modalité des transports est peu utilisé. L'accueil de nouvelles populations ca générer un accroissement des déplacements motorisés. Le développement des modes doux est un enjeu fort pour la commune.	

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ.

Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux.

Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants est une des orientations majeures du PADD. Les outils qui déclinent cette orientation au PADD sont :

- ➔ Répondre aux besoins des populations en terme de services et équipements.
 - Maintenir le site de co voiturage de la Jonchère.
 - La commune souhaite étudier la possibilité ou le bien fondé d'aménager le bas du Plateau de la Serre pour réaliser un élargissement de la route ou un parking.

- ➔ Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements.
 - Des emplacements réservés peuvent être mis en place pour la création de cheminements doux.
 - Dans le cadre de zones d'urbanisation future (AUG et AU), des orientations d'aménagement et de programmation peuvent être définies notamment en terme de voirie (tendre vers une perméabilité des quartiers, éviter les impasses et autres raquettes). Engager une réflexion notamment vis-à-vis du PAB réalisé en 2004, et des actions proposées pour la desserte des zones à urbaniser du POS actuel.

- ➔ Répondre aux besoins de stationnement.
 - Des emplacements réservés peuvent être mis en place.
 - Le règlement : La transformation des granges en garage peut être un bon compromis, à condition que le changement d'affectation s'insère correctement à l'architecture de la construction.

↳ TRADUCTION AU PLU

Pas de stratégie particulière à l'exception de :

- ➔ Une zone Ur pour l'identification du site de la Jonchère. Ce site a été légèrement agrandi, afin de pouvoir conforter le covoiturage.



- ➔ Les OAP des zones d'urbanisation future préconisent la mise en place de cheminements doux, pouvant se « raccrocher » à ceux existants.

- ➔ Plusieurs emplacements réservés sont destinés aux stationnements et à l'amélioration des accès de quartiers.

Plusieurs ER proposés au PLU ont comme objectif l'aménagement de voirie.

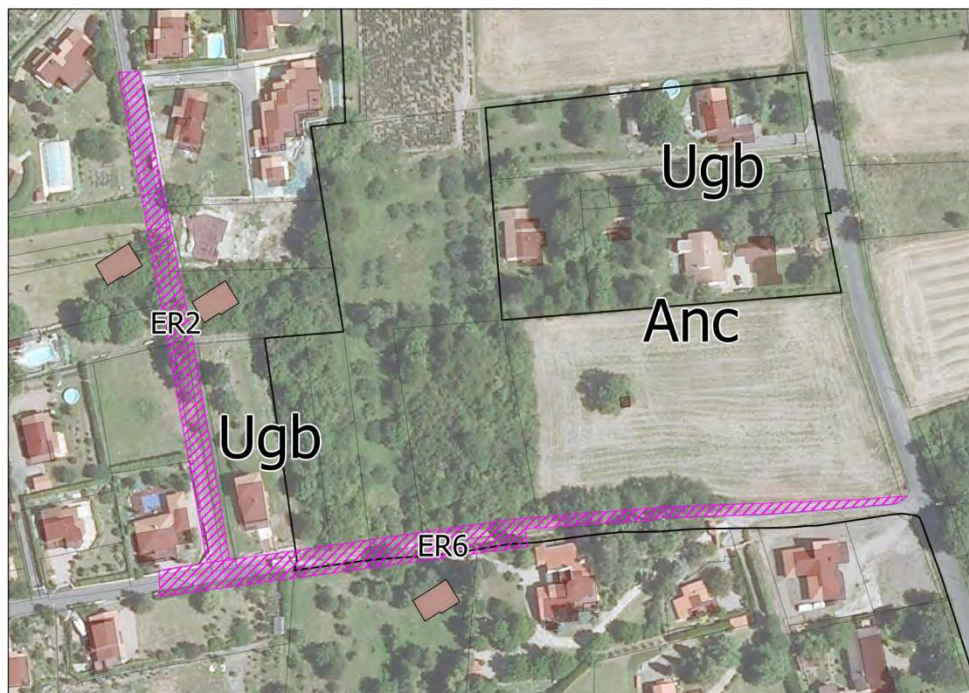
Les voies concernées existent déjà, et se situent dans des quartiers résidentiels périphériques existants.

Ces ER existaient pour la plupart au POS.

Il s'agit de permettre à la commune d'intervenir éventuellement sur ces voiries, et réaliser des aménagements complémentaires, sécuritaires (tant pour les véhicules que les piétons) ou paysagers.

Une des grandes orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ». Une des mesures proposées est de « Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements. »

Les ER 2, 5, 6, 7, 10, 11, 18 ont le même objectif.



Exemple : ER2 et ER6.

- ➔ L'article 12 concernant le stationnement dans chacun des règlements de zones.
Exemples : ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT - Le stationnement des véhicules 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 de stationnement par logement.
 - Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités : 1 place pour 50m² de surface de plancher.

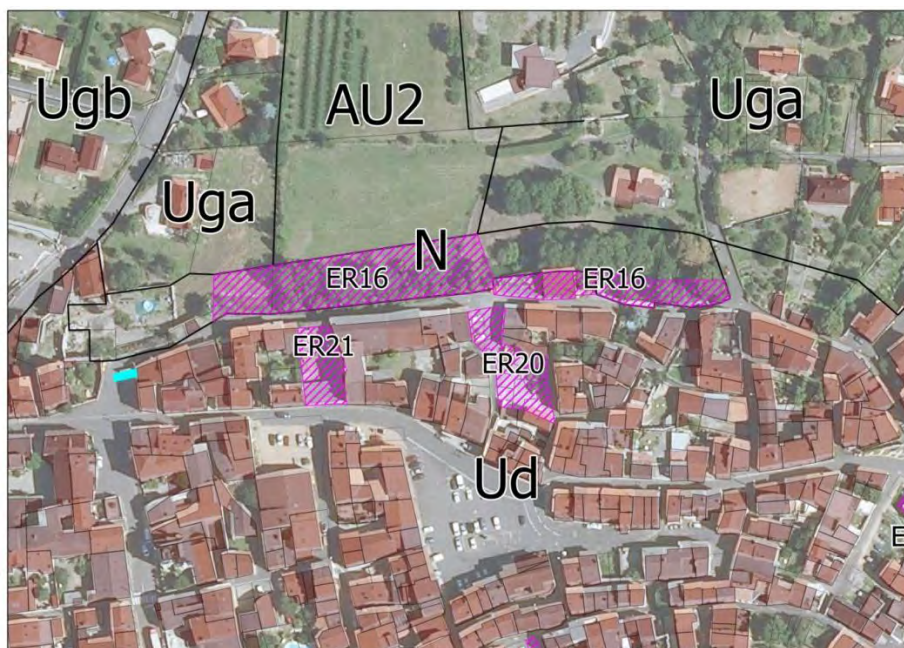
- ➔ Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation d'espaces de stationnements : ER17, ER19, ER20, ER21.



ER17 : Rue Paul Gaubin. Aménagement de l'entrée de bourg, création d'un parking.



ER19 : Rue Louis Verdier. Aménagement d'un parking.



ER20 : Place R.Georges / Rue des Pavés. Aménagement d'un parking. Mise en valeur de la place Beaudonnat.

ER21 : Rue Rivalier / Rue Sous les Murs. Aménagement d'un parking, accessible depuis les 2 rues. Mise en valeur de la place Beaudonnat.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages sont susceptibles d'augmenter les flux de véhicules sur le territoire communal (augmentation du nombre de déplacements proportionnelle au volume d'habitants accueillis).

Les impacts sont mesurés au vue des ambitions démographiques du PADD.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures indirectes du PLU

- ➔ Une des mesures indirectes du PLU pour réduire les impacts liés aux déplacements, est d'avoir resserrés le plus souvent possible, et réduit les zones urbaines et d'urbanisation future, diminuant ainsi les capacités d'accueil de la commune.

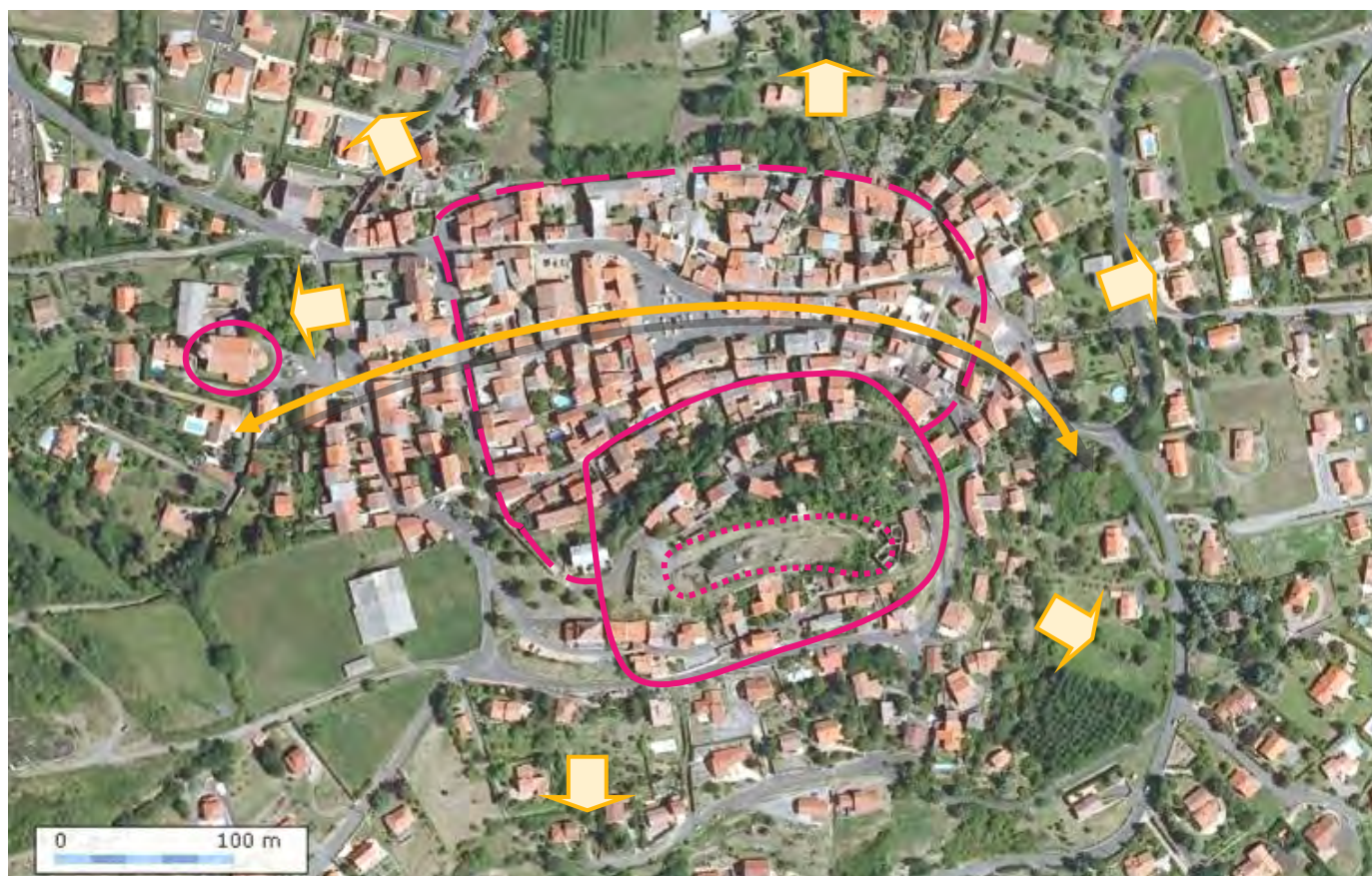
2 ORGANISATION URBAINE

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ EVOLUTION MORPHOLOGIQUE DU CREST



Cadastré de 1820.



Evolution schématique du Crest.

Installé au pied du fort, le village s'est établi en direction du nord, sur des versants moins pentus que sur le versant sud. L'organisation s'est réalisée selon un plan elliptique, protégée derrière la dernière enceinte (12-13^e siècles).

Le village du Crest s'est ensuite étoffé et étendu au-delà de l'enceinte.

Les premières extensions en extra muros datent des 12^e et 13^e siècles, avec la construction de l'église Notre Dame de l'Assomption. Ce secteur appelé autrefois Ville Neuve, se caractérise par une trame viaire orthogonale qui vient prolonger les rues existantes du fort.

La comparaison du cadastre de 1820 et du cadastre actuel montre des transformations importantes sur le périmètre du bourg ancien, avec la disparition de nombreuses constructions et de la quasi-totalité du système défensif ancien. Seuls restent visibles, la tour de l'horloge, une partie du rempart au sud et une tour (rue P.Gaubin). Les pentes Est de la butte castrale affichent ruines et friches.

L'organisation du bâti est très lisible, malgré les destructions.

- Les constructions en pied de pente, autour de la butte castrale sont édifiées en bordure de voie et disposent souvent d'espace à l'arrière ou latéralement. Ces espaces vides sont souvent récupérés sur des constructions disparues, des curetages.
- Les constructions en bordure de la place principale (place Beaudonnat) affichent un caractère plus urbain (maison de bourg, fermette, mitoyenneté, peu ou pas d'espace extérieur). La présence de caves et cuvages en rez de chaussée rappelle le caractère agricole de ces constructions.
- Les îlots à l'ouest (coté Ville Neuve) montrent une organisation différente, plus géométrique. Les constructions disposent pour la plupart d'espaces extérieurs, à l'avant ou à l'arrière.



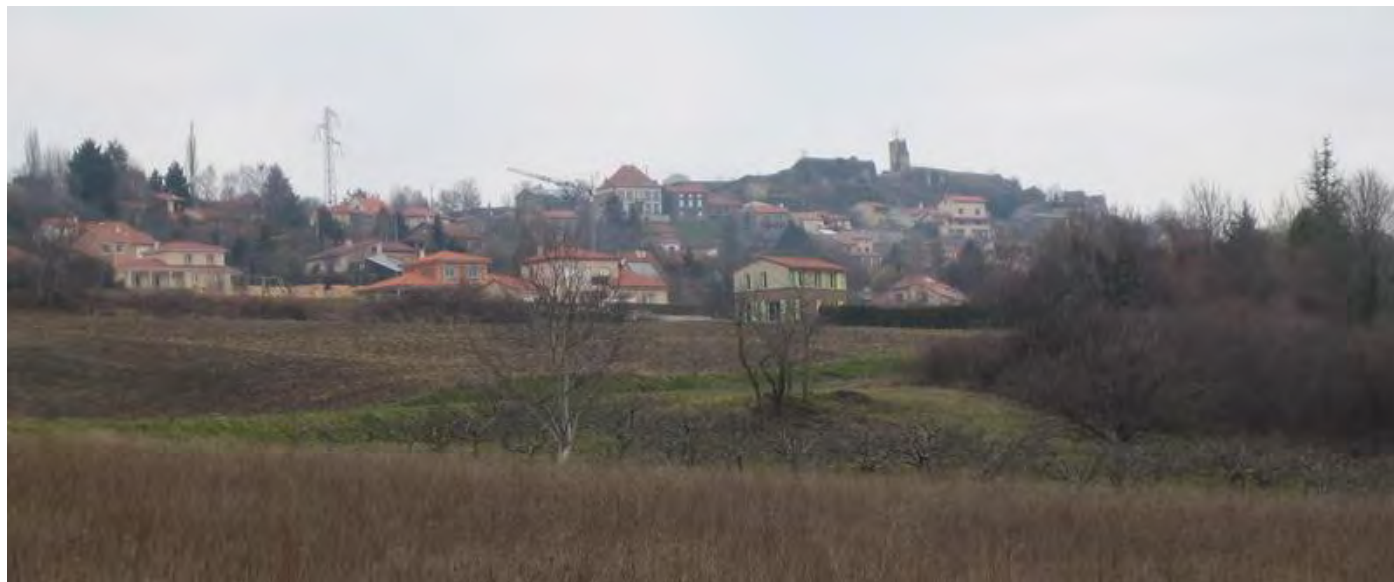
Carte schématique de l'organisation du bâti.



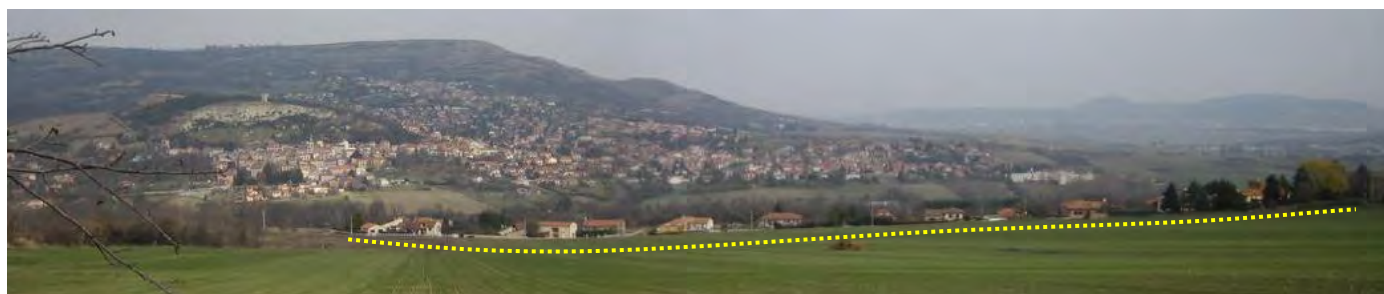
Le bourg ancien n'a pratiquement plus bougé durant plusieurs siècles. Les extensions péri urbaines datent essentiellement de la seconde moitié du 20^e siècle. Le nouveau modèle d'habitat (maison individuelle au milieu de sa parcelle) a profondément modifié la morphologie du bourg. Ces nouvelles constructions, gourmandes de terres, s'étalent en plaques sur les pentes de la butte du Crest. La consommation foncière est très forte. Un des enjeux majeurs pour la commune est de freiner cette pression foncière et surtout la consommation foncière. Des limites à l'urbanisation doivent être définies.



Carte schématique mettant en évidence l'évolution urbaine du bourg et ses risques.



Pentes sud ouest de la butte.

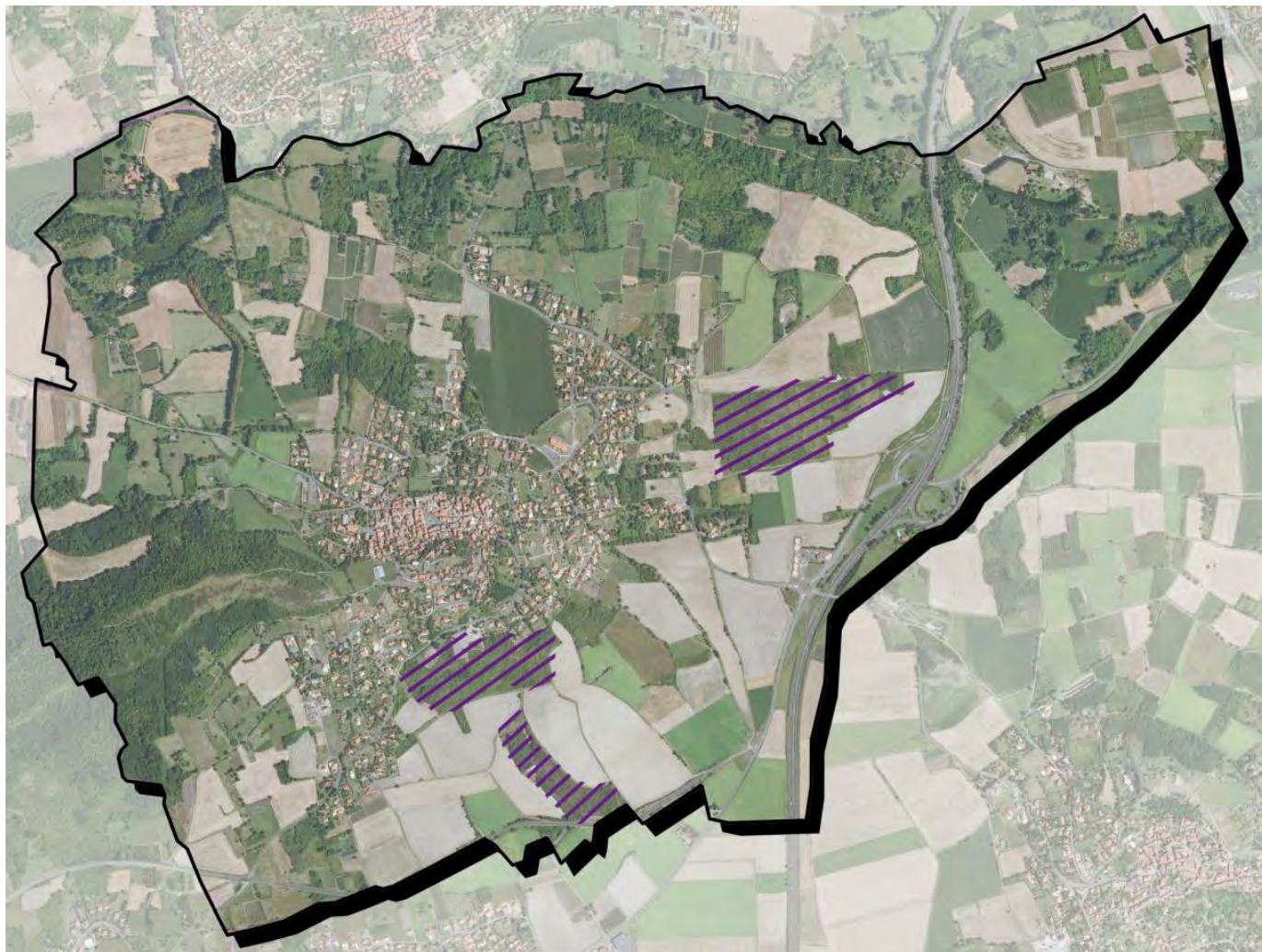


Pentes nord de la butte où une urbanisation linéaire s'est opérée le long de la RD52.

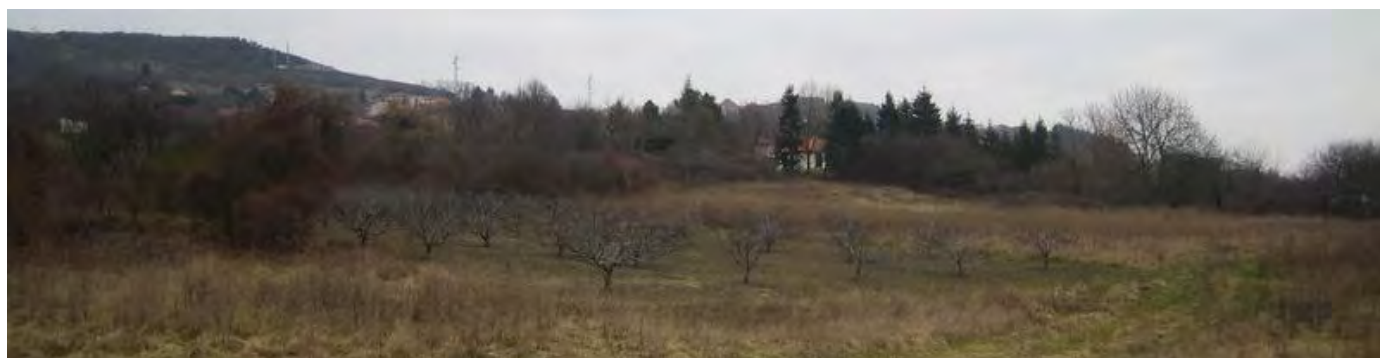


Les nombreuses friches visibles sur les pentes correspondent à l'abandon de parcelles agricoles et notamment viticoles. Le reconquête végétale progresse rapidement et transforme ces terrains en îlots de verdure très repérables dans le paysage. Petit à petit, sans entretien, la reconquête forestière va générer une fermeture du paysage.

Il est intéressant de rappeler l'opportunité que ces espaces de nature retrouvée peuvent amener. Dans le cadre d'extensions urbaines, conserver une partie de cette trame verte pourrait participer à une meilleure intégration des nouvelles constructions à venir. Cette trame verte arborée est indispensable pour arborer visuellement le tissu pavillonnaire et éviter de créer une limite trop franche et abrupte entre nature et urbain, comme cela peut être le cas sur de nombreuses communes de la Limagne.



Les principales zones de friches.

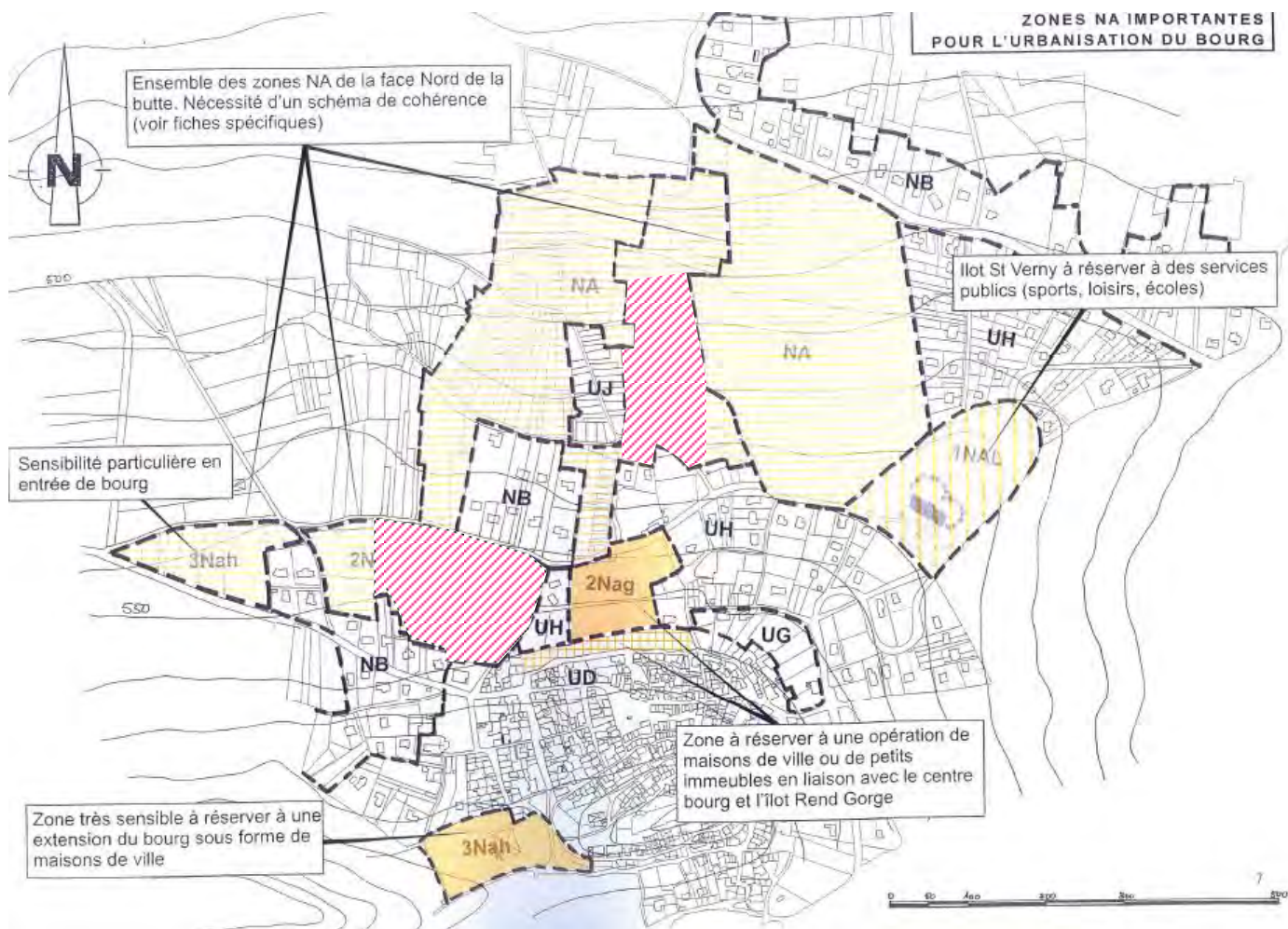


Vue depuis la RD213 qui circule en contrebas de la butte, sur le bourg du Crest, caché derrière de nombreuses friches.



La Garde est une langue tabulaire à l'est du bourg. Le haut des pentes est couvert de friches.

Le PAB réalisé en 2004 a proposé un certain nombre d'actions, dont certaines sont liées à la réflexion et l'élaboration du PLU, comme des actions sur l'urbanisation de certaines zones NA du POS.



Extrait du PAB, 2004 ; et Réactualisation 2011 pour le Plu (les hachures rouges sont des secteurs désormais bâtis).
Depuis cette réflexion menée en 2004, un certain nombre de secteurs à urbaniser (au POS) a été construit.

➤ PRECONISATIONS ET DIRECTIVES

➔ Rappel du SCOT : Economiser l'espace

- Répondre aux besoins quantitatifs en logements :

Le SCoT fixe un objectif minimal de 45.000 logements à produire sur l'ensemble du territoire du Grand Clermont pour la période 2011-2030.

Afin d'infléchir la dynamique d'urbanisation qui a prévalu depuis 1995, le SCoT vise à renforcer le coeur métropolitain et les pôles de vie en retenant pour objectif de tendre vers une répartition des nouveaux logements à hauteur de :

- ➔ 70 % dans le coeur métropolitain ;
- ➔ 15 % dans les pôles de vie. Dans le cadre de la Communauté des Cheires, c'est St Amant Tallende qui est défini comme Pôle de vie.
- ➔ 15 % dans les espaces périurbains, où se situe la commune du Crest

La mise en œuvre de ces pourcentages s'inscrit dans la perspective d'un rééquilibrage progressif du territoire en faveur de son organisation en archipel.

En fonction de cette répartition, le DOG définit le nombre de nouveaux logements à produire par EPCI :

➔ Les Cheires : 1 385 logements dont 515 logements au maximum pour les territoires périurbain. Soit 515 logements à répartir entre les 10 communes sur 11 de la communauté des Cheires.

Pour les espaces périurbains, ils constituent des maxima pour les constructions en extension de bourg, c'est-à-dire en dehors du tissu urbain existant. En revanche, les espaces périurbains ont toute liberté pour augmenter leur parc de logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou sur des « dents creuses » au sein du tissu urbain.

- Un des objectifs fondamentaux du SCoT est d'améliorer l'efficacité foncière en réduisant en moyenne d'au moins 20 % la surface de terrain par logement individuel. Ainsi, afin de rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement, le DOG fixe comme objectif de porter la densité moyenne à : ➔ 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les espaces périurbains.

Il est précisé que ces densités moyennes constituent un objectif vers lequel il faut tendre. Par ailleurs, leur respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune. Elles autorisent des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement, au sein du tissu urbain existant ou en extension urbaine.

En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCoT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements : ➔ Les Cheires : 82 ha à répartir entre les 11 communes des Cheires.

➔ Les Perspectives du Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes des Cheires.

Le PLH rappelle qu'il convient d'un point de vue urbain, d'imaginer ce que peut être un mode de développement alternatif, plus diversifié dans ses contenus et plus économe en espace. Il identifie plusieurs zones nécessitant une réflexion.

- Deux petites zones NA présentent un intérêt pour réaliser une opération expérimentale. Mais elles ne sont pas libérables à court terme.
- La zone NA de Périgonde suscite bien des interrogations. Elle peut être appréhendée commune une réserve stratégique pour contrecarrer des tendances néfastes pour les grands équilibres communaux ou comme une nouvelle étape de l'étalement urbain qui conduirait à un continuum de l'urbanisation dans la vallée.

Perspectives

La consommation foncière va certainement se poursuivre au même rythme pendant plus d'une dizaine d'années, d'autant que l'engouement pour la maison individuelle avec terrain est toujours fort,

La demande intéresse toujours de grands espaces (+ de 1000 m²) pour « se sentir à la campagne, éloigné des voisins » mais semble s'orienter désormais vers d'autres types de produits : plus petits, plus proches des centres de vie...

Un des enjeux majeurs sera de maîtriser la pression qui va se poursuivre et adapter l'urbanisation future aux populations que l'on souhaite accueillir : quelle densification, quels nouveaux produits, quelle organisation... ?

➔ Les Potentialités urbaines du POS actuel

Dans le cadre de la recherche d'une économie de foncier et la mise en place des préconisations en faveur du Développement Durable et des Grenelles de l'Environnement, il est intéressant de déterminer les potentialités foncières nécessaires.

La carte suivante présente une estimation des potentialités urbaines du POS actuel. Cette carte a été réalisée à l'aide du cadastre, de la photo aérienne (géoportail), et de visite de terrain.

L'estimation ne concerne que les secteurs à vocation d'Habitat.

Les potentialités urbaines du POS actuel sont estimées à un peu plus de 37 ha.

- Les espaces libres les plus vastes sont constitués par les larges zones d'urbanisation future NA.
- L'estimation des dents creuses dans les zones de centre ancien (Uda9, UG) demanderait une analyse plus fine, à la parcelle. L'urbanisation et la densification de nombreuses parcelles relèvent d'une étude au cas par cas, tant pour des raisons historique, paysagère que technique.

Le POS	Estimation des potentialités urbaines en m ²
UD	3401
UG	3781
UH*	789
UH	38909
NB	39480
1NAh	24788
2NAh a	37695
2NAh b	10987
3NAh	38868
2NAg	8366
NA	166135
Total	373 199 m²

Estimation des capacités d'accueil :

Potentialités urbaines du POS		373 199 m ²
Rétention foncière 50%		Les potentialités mobilisables sont de 186 599 m ²
Application du SCOT : 700 m ² par logement individuel	186599 / 700 = 266 logements	Les potentialités mobilisables peuvent accueillir 266 logements individuels.
La commune compte 2.5 personnes/ménage en 2007 (données Insee publiées en 2010)	266 x 2.5 pers/ménage = 665	Les 266 potentiels logements peuvent accueillir 665 habitants supplémentaires.
Projections : le nombre de personne par ménage va diminuer et passer à 2.4	266 x 2.4 = 638	En tenant compte du desserrement des ménages, la commune peut accueillir 638 habitants supplémentaires avec les potentialités urbaines du POS actuel.
Projections démographiques : En 2007, la commune compte 1206 habitants.	1206 + 665	1870 habitants environ

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
Un secteur plutôt attractif où la pression urbaine va se renforcer.	Poursuivre l'expansion pavillonnaire sur le Crest renforcerait le continuum bâti entre l'agglomération clermontoise et les communes de 2e couronne modifiant leur image et leur identité.	<p style="text-align: center;">ENJEUX → Orientations</p> <p style="text-align: center;">ENJEU +++</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

La volonté communale est de maintenir la population actuelle et de poursuivre l'accueil de nouvelles populations. Cependant, consciente de son attractivité, et de la pression foncière forte qui s'exerce sur son territoire, et, consciente également du potentiel environnemental et paysager, une des orientations du PADD est de :

Maitriser la croissance urbaine. Maitriser la pression urbaine. Définir une ambition démographique adaptée aux contraintes naturelles et techniques du territoire. Tendre vers une densification urbaine et favoriser d'autres modes d'habitats.

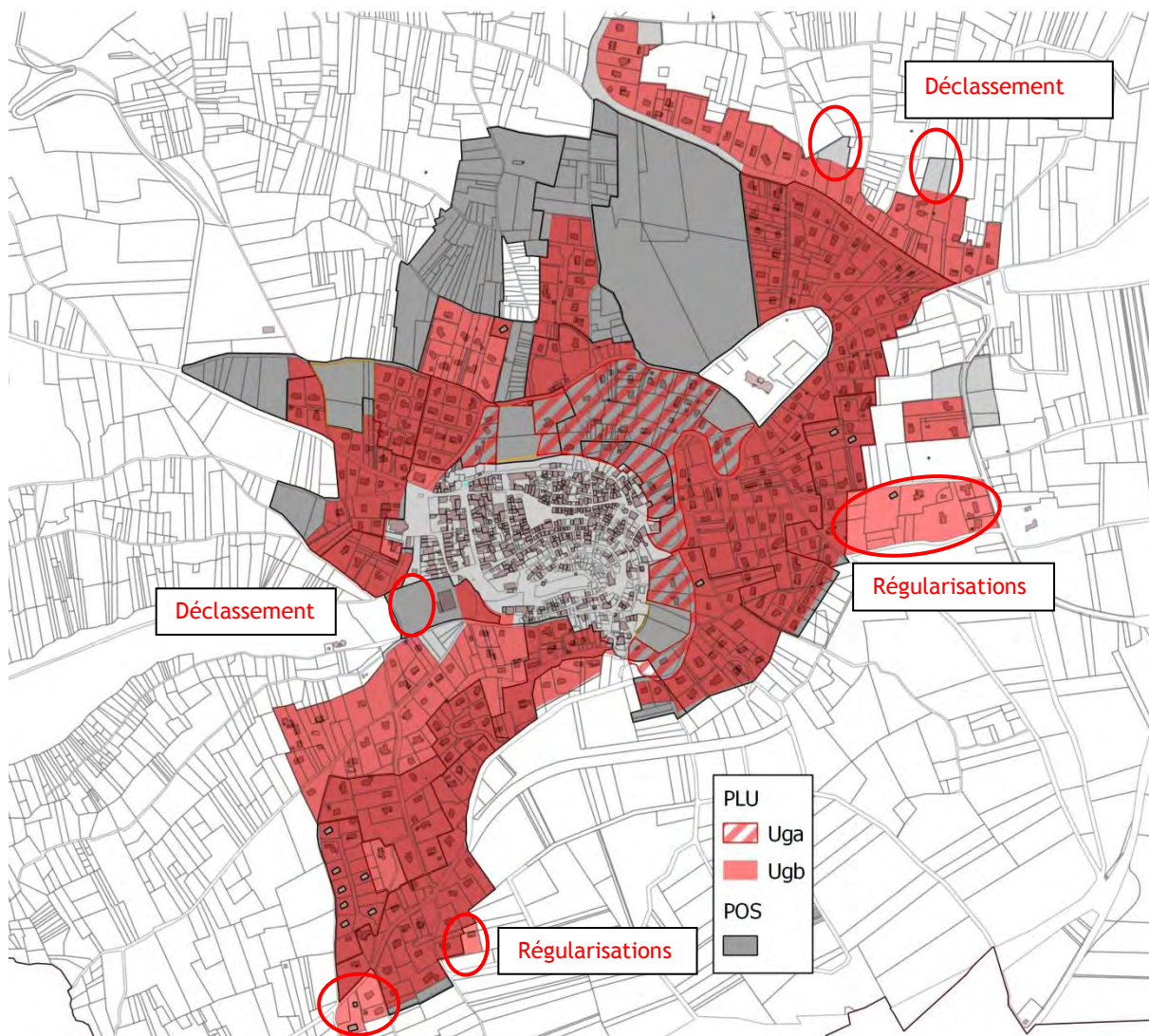
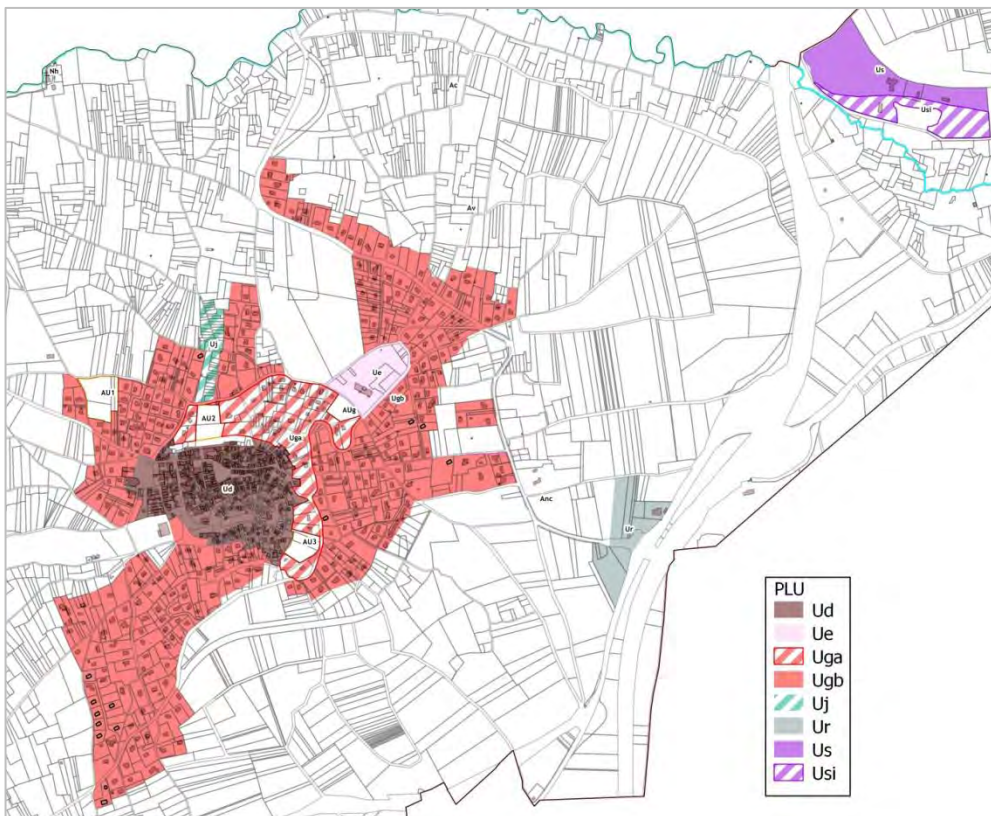
Cette ambition peut se traduire par 3 actions :

- Densifier, Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté (articles 6, 7, 11, ...).
- Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.
- Engager une réflexion sur les vastes zones d'urbanisation future définies au POS actuel.

↳ TRADUCTION AU PLU

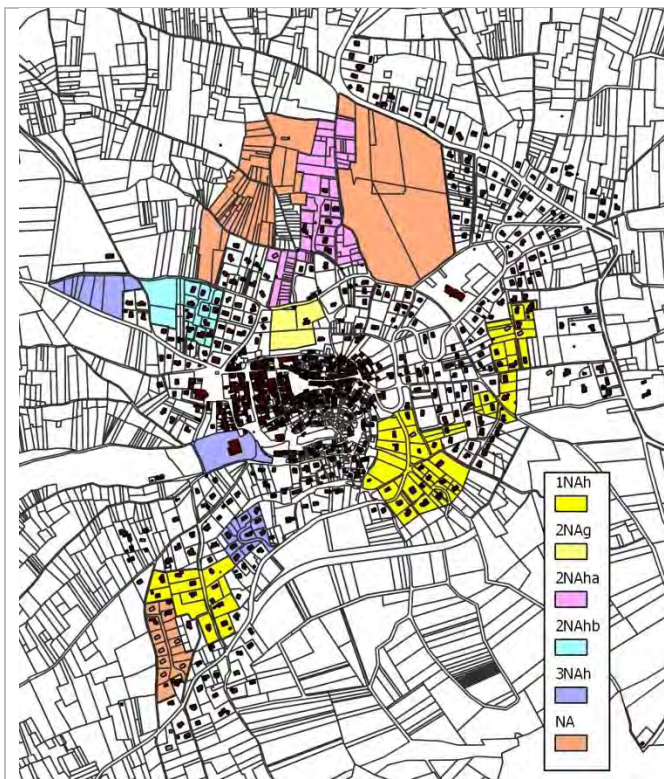
Les zones urbaines ont été resserrées, le plus souvent possible, à l'existant.

Quelques régularisations ont été nécessaires, mais dans l'ensemble, le PLU n'a pas vraiment ouvert de nouvelles zones urbaines, à vocation d'habitat.

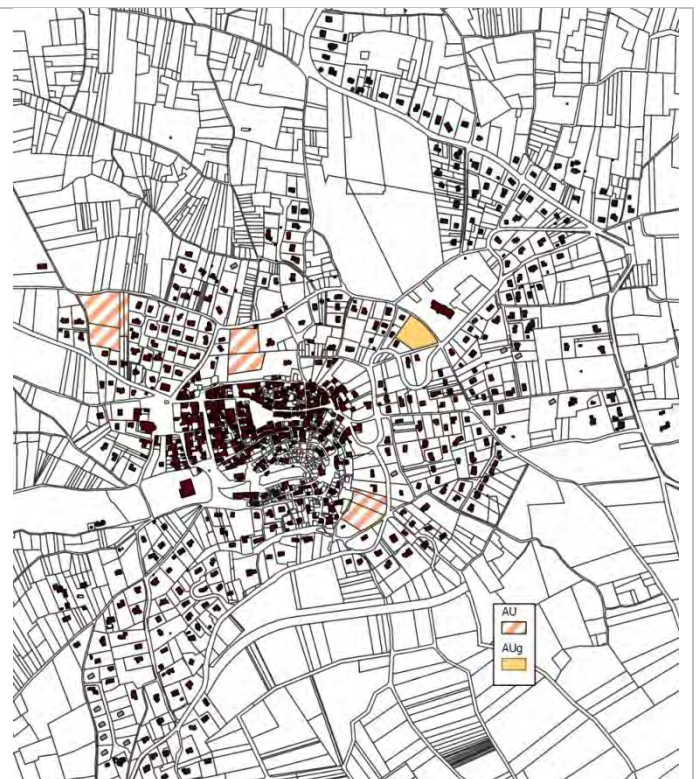


Les zones d'urbanisation future ont été fortement réduites. Au POS, elles représentaient plus de 50 ha. Le PLU ne conserve que 3 ha.

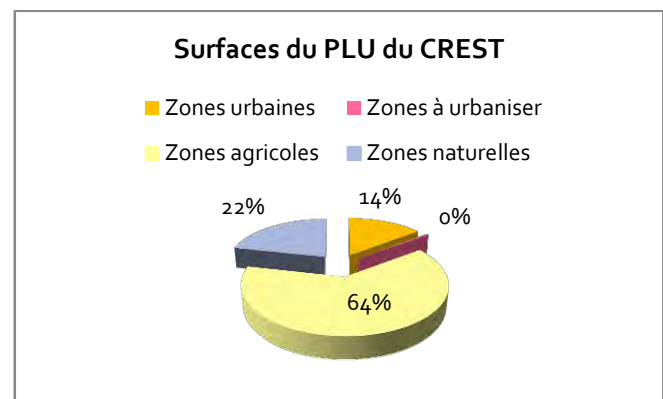
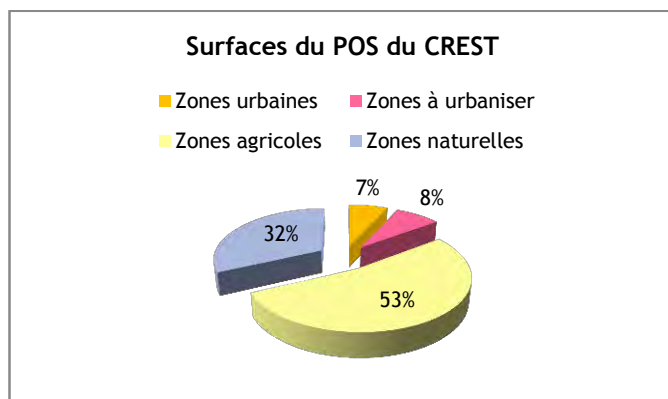
2 types de zones sont définies (les zones AUg disponibles à court terme, et les zones AU disponibles à moyen/long terme).



Les zones d'urbanisation future du POS



Les zones d'urbanisation future du PLU.



IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

L'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ.

Ce simple objectif tend naturellement à générer des impacts environnementaux.

Les potentialités urbaines du POS actuel étaient estimées à un peu plus de 37 ha.

Les capacités d'accueil auraient été de 638 habitants supplémentaires ; portant ainsi la population communale à plus de 1800 habitants à l'horizon 2030.

La commune consciente de cette certaine attractivité pour son territoire, a souhaité maîtriser sa croissance, et n'envisage pas d'ouvrir de nouvelles grandes zones constructibles. La disponibilité actuelle est jugée suffisante, par contre la répartition peut évoluer.

Ce principe est inscrit au PADD.

Les ambitions communales à l'horizon 2030 est d'atteindre les 1500 habitants environ.

Le PLU met en évidence une forte réduction des zones d'urbanisation future. Seules quelques petites poches, en contact direct avec l'urbanisation actuelle, ont été conservées.

Les potentialités foncières dégagées par le PLU, tant dans les zones actuellement urbanisées, que dans les zones d'urbanisation future, sont estimées suffisantes pour répondre aux objectifs démographiques de la commune pour les prochaines années.

Moins d'Impacts qu'avec les projets du POS actuel.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures directes du PLU

- Pour réduire les impacts liés à la consommation foncière, les zones d'urbanisation future AUg et AU ont fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces dernières ont cherché à prendre en compte les grandes directives telles que les Grenelles.

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). 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 Durable (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).

- Une modification du PLU est nécessaire pour l'ouverture des zones AU.
- Afin de réduire et compenser les impacts de ruissellement pluviale, liés à l'urbanisation du territoire, le PLU met en place des Emplacements Réservés : ER4, ER12, ER13, ER14.

3 LE PATRIMOINE BATI

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ ARCHITECTURE MAJEURE

La commune compte plusieurs Monuments Historiques :

- Borne armoriée : Inscrite en 1964
- Le Château : Inscrit en 1926
- L'église Notre Dame de l'Assomption : Classée en 1907. L'édifice affiche un style architectural de transition entre le roman et le gothique (1150-1250), des formes trapues. Il est construit en arkose. La vie religieuse se partageait entre la chapelle Ste Croix située dans le château (réservée au seigneur et son entourage), et l'église Notre Dame.
- La Maison des Moines : Inscrite en 2004
- Les remparts : inscrits en 1926
- La Tour de l'Horloge : inscrite en 1926.



Le fort ancien est en ruine. Nombreux sont les secteurs envahis par la végétation.

De nombreux vestiges de l'ancien fort sont visibles sur les façades des maisons anciennes du bourg.



Les éléments du patrimoine : ★ Monument historique ; ★ fontaine, lavoir, croix, oratoire ; ● Tour d'enceinte et vestige de tour.



Vestiges et réemplois d'éléments architecturaux.

↳ ARCHITECTURE VERNACULAIRE

Les maisons vigneronnes



- un facteur d'identité locale (passé viticole).
- un foncier étroit. Elle occupe généralement toute la parcelle.
- un volume compact,
- une toiture à deux pans en tuile canal
- une adaptation aux besoins spécifiques de son occupant :

- *une cave et un cuvage occupent le rez-de-chaussée et le sous-sol.*
- *les étages (un ou deux en général) abritent le logement.*
- *l'accès au logement s'effectue par un escalier extérieur appelé estre.*
- *de petits réduits sous l'escalier servent de soue, de poulailler, ou de clapier.*

Les Fermettes de l'agriculteur - éleveur

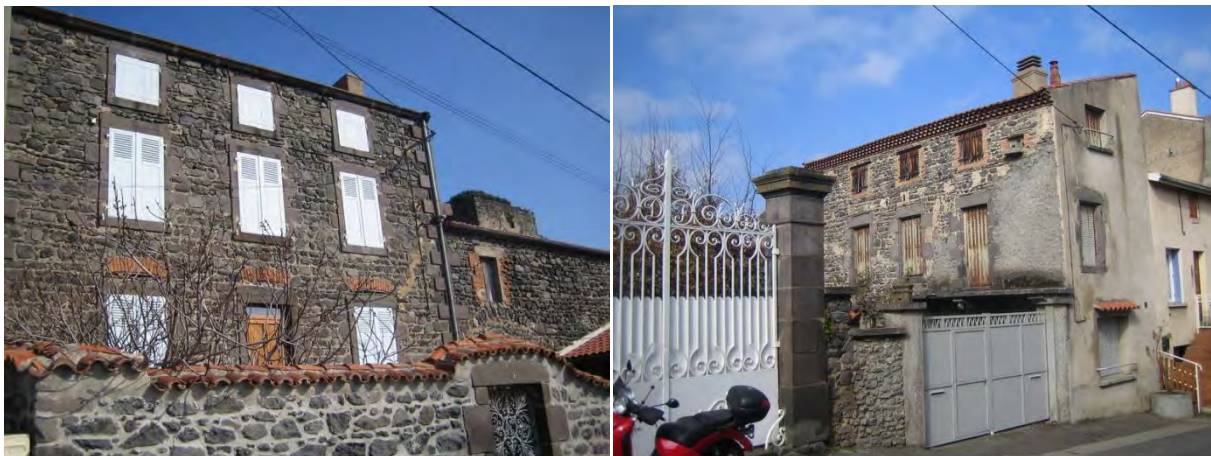
- Modèle de la fin du 19^e siècle, où sont combinés polyculture et élevage.
- Il s'agit d'une ferme bloc juxtaposant en hauteur ou à terre un logis et une grange.
- La construction occupe la totalité de la parcelle. Les plus humbles ne développent pas de nombreuses ouvertures (sur 1 à 2 travées). Les plus cossues affichent plusieurs ouvertures ordonnancées sur 2 à 3 travées.



La ferme agricole

Implantées à l'extérieur du fort, quelques fermes à cour fermée se sont développées sur de plus grandes parcelles. Le logis est toujours distinct des annexes agricoles. Le logis présente un R+1+combles et se

développent sur 3 travées. Les annexes sont plus basses, peuvent être en alignement avec le logis, ou séparées.



Les bâtiments agricoles

Les rues sont ponctuées de petits bâtiments agricoles (granges, étables, remise) souvent abandonnés. Réhabilités, transformés, ces édifices peuvent connaître une nouvelle vie, comme logement, garage,



Les maisons de bourg

- Suite à la récession de la viticulture dans la seconde moitié du 19^e siècle, les constructions s'adaptent, abandonnant les fonctions viticoles.
- Implantées en limite de rue, ces maisons de bourg présentent des plans carrés ou rectangulaires, et se développent sur plusieurs travées (2 à 4).
- Etroites, elles se développent en hauteur. R+1 pour les plus humbles à R+2+combles pour les plus cossues.





Maisons de bourg réhabilitées.

Les maisons de maître

Le bourg ancien compte quelques très belles demeures bourgeoises. L'emploi de matériaux nobles, la forme de toiture, l'ordonnancement des baies régulier et élégant, leur dimension et leur position souvent avantageuse distinguent les maisons de maître, la plupart datant des XVIIIème et XIXème siècles. Elles créent une variation d'échelle dans le tissu bâti dont elles se détachent nettement tout y étant parfaitement intégrées.



R+combles
Toiture à faible pente, couverte de tuile rouge.
Les éléments architectoniques sont en pierre de taille d'origine volcanique (encadrement des baies, chainages, modénature).
Particularités : série d'œil de bœuf au niveau des combles.



R+1+combles
Hôtel particulier sur cour fermée.
Les encadrements et chainages sont en calcaire.
Toiture à pentes très fortes en ardoise.
Particularités : décor riche et soigné en façade et en encadrement d'ouvertures, portail en ferronnerie très soigné, ...



Les constructions résidentielles

Les nouvelles zones d'habitation présentent un habitat pavillonnaire diffus et des modèles architecturaux très variés. Ce modèle d'habitat est très consommateur de foncier.



Les constructions résidentielles affichent des styles différents en termes d'architecture, et des constantes communes en termes de construction : R+1, étage dans la pente, toitures de tuiles rouges,



RECOMMANDATIONS

Le SCOT du Grand Clermont vise à protéger, restaurer, valoriser le patrimoine. Sur la commune du Crest, plusieurs éléments majeurs sont identifiés : le fort, les points de vues depuis la butte, et les espaces agraires de la butte.



Extrait du DOG du SCOT, janvier 2011.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	ENJEUX → Orientations
Un patrimoine historique délaissé, noyé dans les extensions urbaines.	Le site du fort est envahi par la végétation. Eviter que ce site patrimonial disparaisse. Engager une réflexion sur son devenir.	<p style="text-align: center;">ENJEU ++</p>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Une des orientations du PADD est d'Aménager, améliorer l'image de la commune.

Cette ambition pourrait se traduire notamment par :Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires ...

- La commune souhaite engager une réflexion sur l'état du fort et son devenir, et mettre en place une protection des vestiges du fort.

↳ TRADUCTION AU PLU

- Une zone Ud a été mise en place sur le fort ancien du bourg. Ce principe existait au POS. Le PLU a redéfini quelque peu les limites du centre ancien.

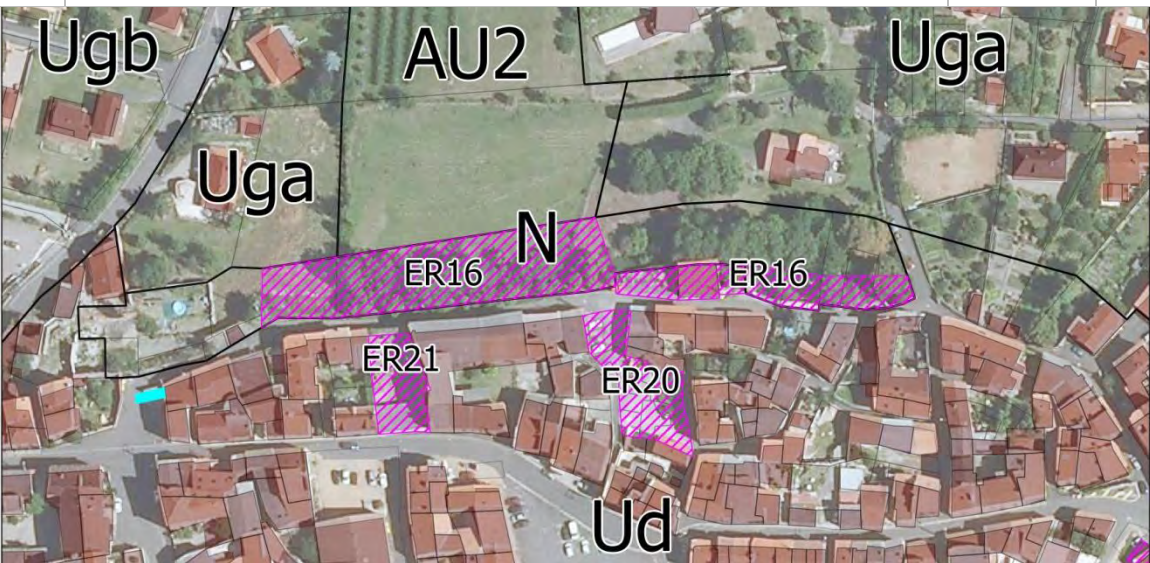


Carte des différences de zonages entre le POS (gris) et le PLU (rouge).

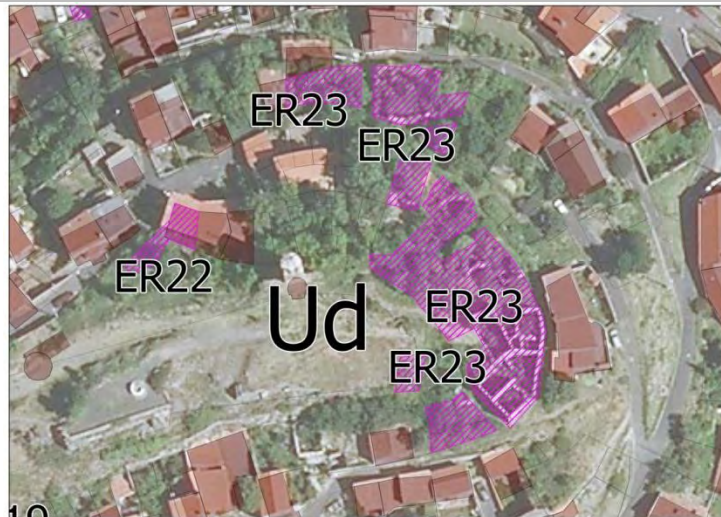
Les modifications apportées par le PLU sur le zonage Ud sont minimales.

- ❖ Les constructions plus récentes, type pavillonnaires, sont exclues de la zone de centre ancien historique.
- ❖ Au nord, au niveau de la Rue sous les Murs, une bande libre a été retirée pour être classée en zone naturelle N. Ce linéaire correspond à un talus très fort, très difficilement constructible, s'ouvrant en balcon sur les pentes et les zones résidentielles. Cette petite bande N a plusieurs objectifs :
 - Protéger et mettre en valeur les fortifications. Eviter que de nouvelles constructions viennent s'installer contre le rempart.
 - Un rôle de zone tampon entre les différents quartiers.

→ Des Emplacements Réservés destinés à mettre en valeur certains secteurs du fort :

ER16	La Rue Sous Les Murs. Protection et mise en valeur du 3 ^e rempart de la forteresse.	Commune	2605 m ²
			
<p>Un des objectifs de la commune, inscrit au PADD, consiste à favoriser la mise en valeur des éléments patrimoniaux. Le 3^e rempart du fort du Crest se trouve partiellement visible à certains endroits, encore libre de constructions. La rue Sous les Murs est un des rares secteurs où les vestiges du rempart sont encore perceptibles.</p> <p>C'est donc dans l'objectif de les mettre en valeur, que le PLU a défini</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone N, linéaire, qui permet d'éviter tout risque de construction, - un emplacement réservé qui facilitera la gestion et la mise en place d'aménagements. 			

ER22	Rue du Château. Création de la Maison de la Serre.	Commune	100 m ²
ER23	Rue du Château. Aménagement de la butte médiévale, en parcours de découverte, intégré au Plan de Gestion du Plateau de la Serre.	Commune	1606 m ²



Ces ER répondent aux objectifs du PADD : Aménager, améliorer l'image de la commune.
 Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires
 ...
 Notamment en Engageant une réflexion sur l'aménagement des ruines du château, et étudiant la possibilité et le bien fondé de créer un gîte étape dans la Maison de la Serre.

→ Des Emplacements Réservés destinés à mettre en valeur certains éléments du patrimoine.

ER8	Centre bourg du Crest - le Fort. Mise en valeur de l'église. Réalisation d'un cheminement doux tout autour de l'église.	Commune	410 m ²
-----	---	---------	--------------------



En matière de Cadre de vie et de Mise en en valeur du territoire, un des souhaits de la commune est de valoriser les abords de l'église. Actuellement, il n'est pas possible de circuler autour du bâtiment. A l'exception de la façade Est, visible, accessible, depuis l'espace public, les autres côtés de l'église sont mitoyens à des propriétés privées. Un des objectifs est de retrouver une certaine circulation.
 L'objectif de l'ER8 est d'aérer les abords du bâtiment religieux.

➤ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT
 Pas plus d'Impacts qu'actuellement.

SECTION 3
LES RESSOURCES HUMAINES
ET ECONOMIQUES

1 DEMOGRAPHIE

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

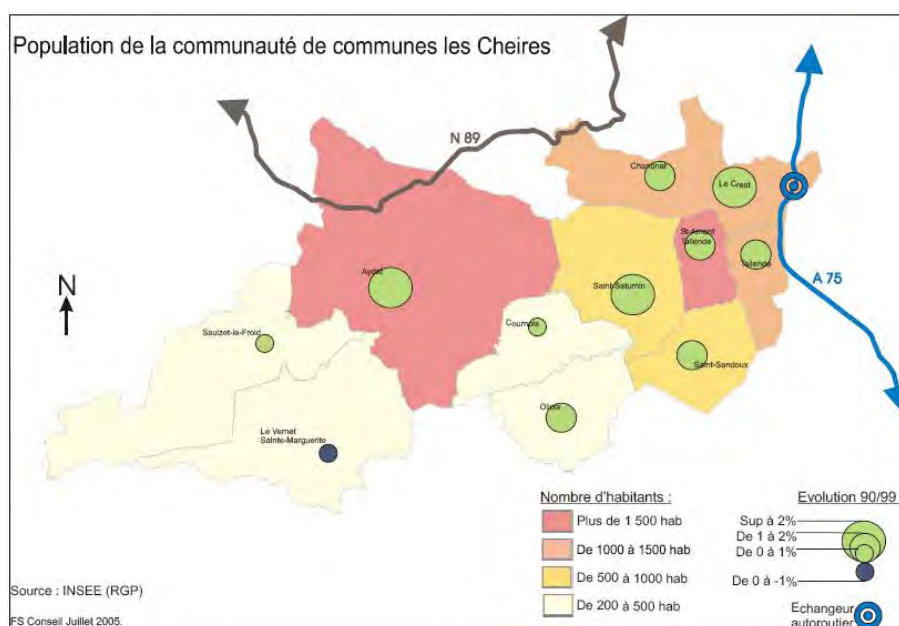
↳ Bilan Démographique à l'échelle de la Communauté de Communes des CHEIRES

La communauté de communes des Cheires est en **plein essor démographique** et compte une population de 11 109 habitants (+ 12% depuis 1999). Cette augmentation est due principalement (entre 1990 et 1999) au solde migratoire + 1 260 habitants, même si le solde naturel, jusqu'à lors négatif, s'améliore et participe à la relative « bonne santé démographique » du territoire.

Comparée à l'aire urbaine de Clermont-Ferrand, la communauté de communes est beaucoup plus jeune que l'aire urbaine (25% de moins de 19 ans contre 23% dans l'aire urbaine) et inclue moins de 60 ans et + (18,8% contre 20% pour l'aire urbaine).

Cependant la communauté de communes connaît un très léger vieillissement de sa population entre 1990 et 1999,

Le nombre de personnes par ménage était de 2,6 en 1999, plus élevé que celui relevé sur le département du Puy de Dôme (2,3) et sur l'aire urbaine de Clermont-Ferrand (2,27). La réduction de la taille des ménages, phénomène reconnu sur le territoire national, est moins sensible sur la communauté de communes.



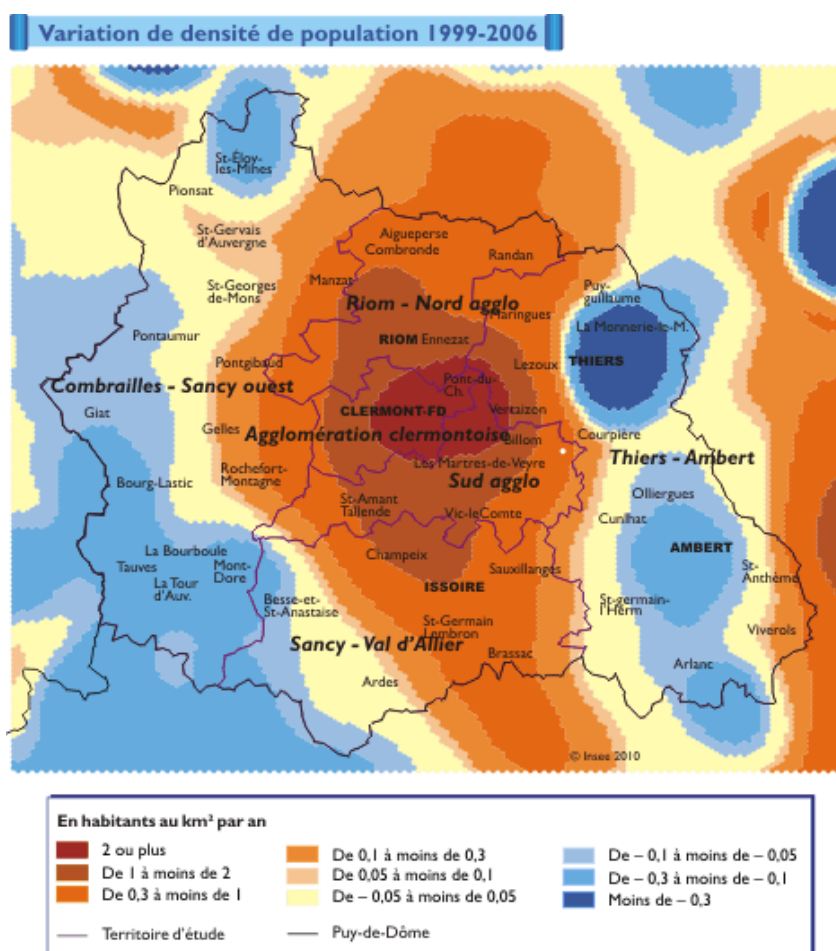
Extrait du Diagnostic du PLH, FS Conseil, Sycomore, 2005.

La commune du CREST s'inscrit dans le SCOT du Grand Clermont.

Rappel du positionnement politique du SCOT : Les élus du Grand Clermont souhaitent relever le défi démographique en se fixant l'objectif d'accueillir au moins 50 000 nouveaux habitants d'ici 2025. Il est le minimum à atteindre pour viser le statut de métropole nationale et européenne.

Depuis la fin des années 1990, la croissance démographique se concentre dans un large couloir central s'étendant du nord au sud du département. Elle est soutenue par un net excédent migratoire lié à l'étalement urbain de la métropole clermontoise. Les couples avec leurs jeunes enfants quittent l'Agglomération clermontoise pour accéder à la propriété dans les communes rurales voisines comme Le CREST. Depuis 1999, l'installation de ces familles se fait dans un rayon de trente-cinq kilomètres autour de Clermont-Ferrand. Dans le couloir de densification urbaine qui se dessine au centre du département, l'installation de ces couples avec leurs enfants compense largement le départ des jeunes.

Ces mouvements migratoires liés à la périurbanisation montrent ainsi une forte dépendance démographique des territoires comme le CREST vis-à-vis de la métropole régionale. Le dynamisme démographique dépend en effet fortement de l'intensité des arrivées des ménages clermontois et directement de l'attractivité de la métropole auvergnate hors des frontières du Puy-de-Dôme.



📉 Bilan Démographique sur LE CREST

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Population	386	507	763	937	1 127	1 206	1 248
Densité moyenne (hab/km ²)	56,4	74,1	111,5	137,0	164,8	176,3	182,5

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Rappel historique :

- Apogée démographique en 1806, avec 1365 habitants.
- Seuil démographique le plus bas atteint en 1946, avec 352 habitants.

La commune connaît à nouveau une croissance démographique continue depuis la seconde moitié du 20^e siècle. Malgré une légère récession en 1968, la croissance démographique s'amplifie depuis les années 1980. L'ouverture du 1^{er} tronçon autoroutier en 1977 contribue largement à l'attractivité du territoire.

En 2007, la commune du Crest comptabilise 1206 habitants (selon les données Insee publiées en 2010).

1248

2012.

Le renouvellement de la population :

Depuis les années 1975, le moteur de la croissance démographique repose essentiellement sur les apports migratoires. Le solde naturel a participé dans une moindre mesure au renouvellement depuis les années 1975.

Le solde migratoire constitue toujours le levier principal de l'essor démographique, même s'il opère une baisse progressive depuis les années 1980.

Les recensements 2010 et 2012 confirment ces progressions.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007
Variation annuelle moyenne de la population en %	+4,0	+6,0	+2,6	+2,1	+0,9
- due au solde naturel en %	-0,4	+0,1	+0,0	+0,6	+0,7
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+4,3	+5,9	+2,6	+1,5	+0,1
Taux de natalité en ‰	11,2	11,9	8,1	10,5	11,4
Taux de mortalité en ‰	14,8	11,0	8,1	4,9	4,2

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales - État civil.

Evolution des populations

Les données sur les structures d'âge de la population attestent l'attractivité importante de la commune.

Le profil de la commune correspond à celui des communes péri urbaines de Clermont Fd, avec des arrivées importantes de jeunes familles et une régression progressive des populations locales âgées (la proportion des personnes de plus de 60 ans est nettement plus faible qu'au niveau du département).

→ L'arrivée de jeunes familles avec enfants induit des besoins en termes d'équipements notamment scolaires.

Les arrivées de jeunes familles, accompagnées de leurs enfants, limitent aussi le vieillissement de la population. La commune du Crest fait partie des territoires en essor où l'âge médian est similaire à la moyenne départementale, de même que la part des seniors dans la population totale.

C'est aussi dans ces territoires que la part des jeunes est la plus importante. Plus de 18 % de la population a moins de 15 ans contre 16 % en moyenne dans les autres territoires.

Les ménages

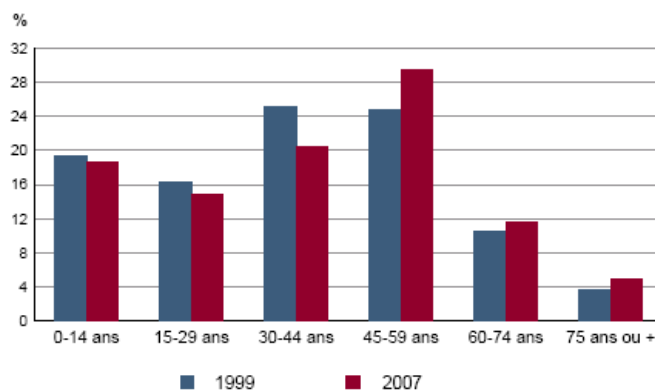
Le nombre des ménages est en augmentation constante depuis ces dernières décennies. La commune compte 479 ménages en 2007.

Cette évolution traduit une pression forte concernant les besoins en logements.

Cependant, on constate que le phénomène de desserrement des ménages n'épargne pas la commune, même s'il est moindre que sur de nombreuses communes. Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation du nombre de personnes vivant seules conjuguée à celle du nombre de ménages âgés.

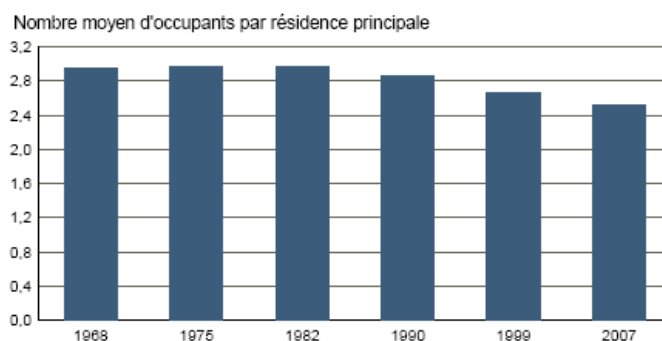
- 2.5 pers/ménage environ pour la commune du Crest.

POP G2 - Population par grande tranche d'âge



Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

↳ Perspectives Démographiques

Selon les projections démographiques de l'Insee

« La croissance démographique du Puy-de-Dôme se renforce. Ce dynamisme, porté par une amélioration de l'attractivité, se concentre dans un couloir central gagné par l'étalement urbain. D'ici 2031, si les mouvements de périurbanisation se maintiennent, les taux de croissance de la population des territoires d'étude situés dans ce couloir devraient être identiques à ceux enregistrés entre 1999 et 2006. » source : François LASBATS, Vincent VALLÈS, Insee Auvergne.

La commune du Crest s'inscrit dans le territoire d'étude Sud Agglo.

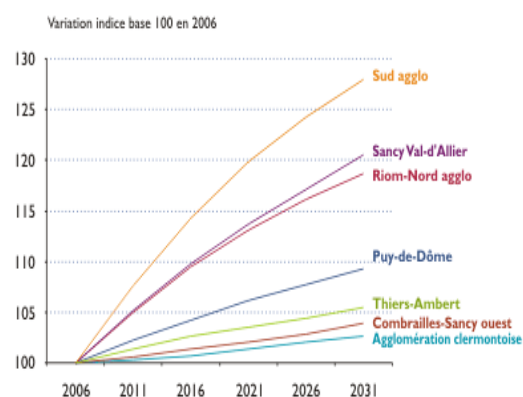
Le rythme de croissance de la population des territoires gagnés par la périurbanisation devrait être le plus important des territoires d'étude. En 2031, si les comportements migratoires observés sur la période 2001-2006 ne connaissent pas de changements profonds, ce qui revient à envisager la poursuite de la périurbanisation clermontoise, le territoire Sud agglo compterait 16 900 habitants de plus qu'en 2006 soit une progression de 28 %.

Dynamisme démographique des territoires d'études

Territoires d'étude	Variation 2006-2031		Taux de variation annuel de la population		
	Absolue	Relative	Projeté 2006-2031	Observé au recensement	
				1999-2006	1982-1999
Puy-de-Dôme	57 600	+ 9,2 %	+ 0,4 %	+ 0,4 %	+ 0,1 %
Agglomération clermontoise	7 600	+ 2,7 %	+ 0,1 %	+ 0,3 %	+ 0,1 %
Combrailles-Sancy ouest	2 200	+ 3,8 %	+ 0,2 %	0,0 %	- 0,9 %
Riom-Nord agglo	14 500	+ 18,5 %	+ 0,7 %	+ 0,9 %	+ 0,7 %
Sancy-Val d'Allier	11 600	+ 20,4 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %	- 0,1 %
Sud agglo	16 900	+ 27,9 %	+ 1,1 %	+ 1,5 %	+ 1,4 %
Thiers-Ambert	4 800	+ 5,4 %	+ 0,2 %	0,0 %	- 0,3 %

Sources : Insee, Recensements de la population - Projections de population : Omphale 2010

Projections de population



Source : Insee, Projections de population : Omphale 2010
<http://www.insee.fr/auvergne> - Insee Auvergne La Lettre n°61

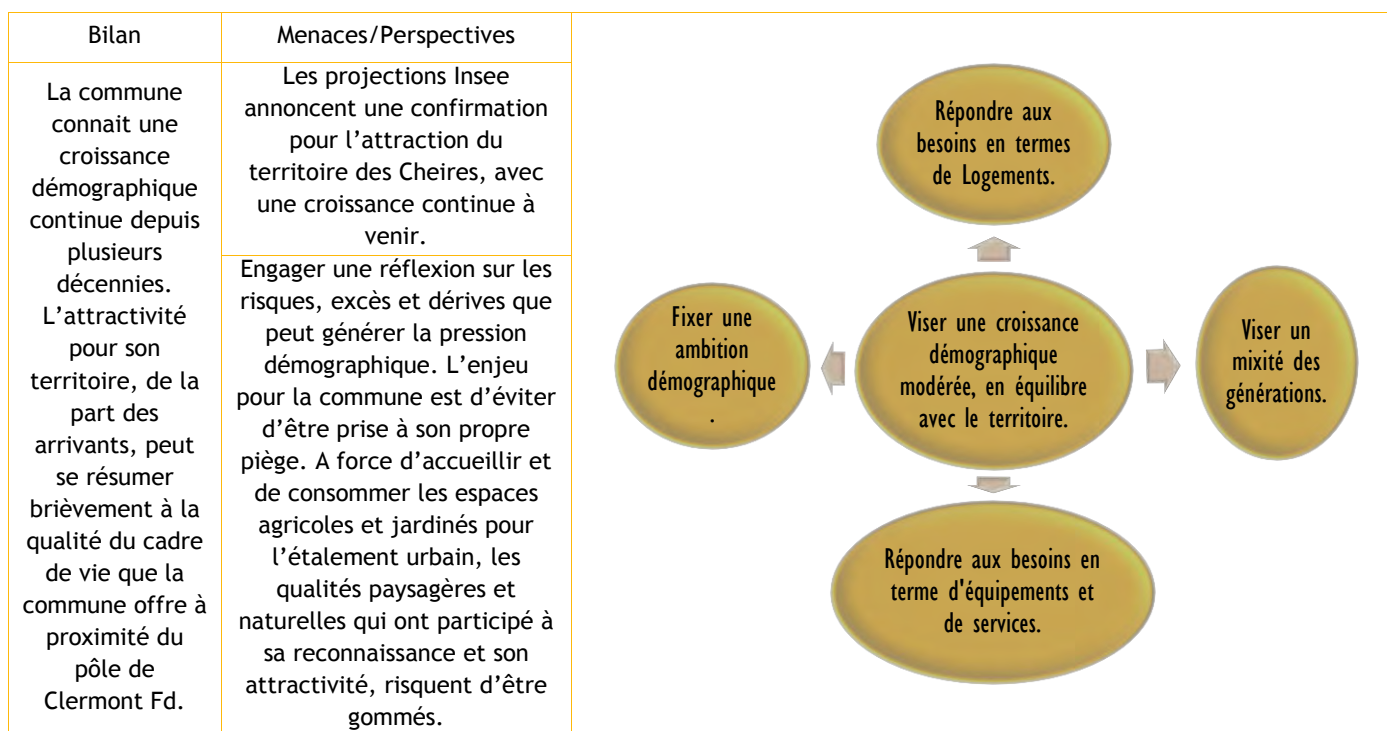
Perspectives démographiques sur LE CREST : 1206 habitants en 2007. → Réactualisation 2009 : 1248 habitants.

1999-2009 : +121 habitants

Les recensements Insee publiés en 2009, ... 2012 confirment le scénario central.

Projections 2010-2025	Scénario central	Scénario bas	Scénario haut
	Fondé sur une évolution communale comparable à la dernière décennie.	Fondé sur une récession démographique	Fondé sur les projections INSEE
Population	+0.9% par an, Soit 13.5% sur 15 ans → +160 habitants = 1370 habitants	-0.9% par an, Soit -13.5% sur 15 ans → - 160 habitants = 1050 habitants	+1.1% par an, soit 16.5% sur 15ans → +200 habitants = 1400 habitants environs
Nombre de ménages	↗	↘	↗
Desserrement des ménages	2.4 pers/ménage En partant sur le principe d'une continuité du phénomène.	2.4 pers/ménag	2.5 pers/ménage En partant sur le principe d'une stabilisation.

■ ENJEUX



■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Les projections Insee annoncent une confirmation pour l'attraction du territoire des Cheires, avec une croissance continue à venir.

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales.

Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030), vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

↳ TRADUCTION AU PLU

- Une limitation des espaces urbains.
- Une réduction des zones d'urbanisation future.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La simple volonté de vouloir maintenir sa population peut générer des impacts. Le desserrement des ménages fait que pour maintenir un niveau démographique équivalent, des logements supplémentaires sont nécessaires.

La commune souhaite également poursuivre sa croissance démographique. Mais cette ambition reste relativement raisonnable, dans le sens où un nombre important de superficies destinées à l'urbanisation future au POS, a été supprimé avec le PLU (environ 24 ha « rendus » à l'agricole ou à la nature).

2 HABITAT

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ Le contexte

A/ Les Préconisations du SCOT DU Grand Clermont

Le SCOT définit le nombre de nouveaux logements à produire par EPCI pour la période 2010-2025. Avertissement : les chiffres ci-après seront actualisés pour déduire le nombre de logements produits entre 2005 et la date d'arrêt ou d'approbation du SCOT.

Rappel : la commune du CREST fait partie des espaces périurbains du Grand Clermont.

- Produire 15% de logements dans les espaces périurbains.
Pour les espaces périurbains, ils constituent des maxima pour les constructions en extension de bourg, c'est-à-dire en dehors du tissu urbain existant. En revanche, les espaces périurbains ont toute liberté pour augmenter leur parc de logements dans le cadre d'opérations de réhabilitation ou sur des « dents creuses » au sein du tissu urbain.
- Réduire d'au moins 20% la surface de terrain moyenne par logement individuel, portant à **700 m² en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les espaces périurbains**. Il est précisé que ces densités moyennes constituent un objectif vers lequel il faut tendre. Par ailleurs, leur respect ne s'entend pas opération par opération mais à l'échelle de la commune. Elles autorisent des traitements différenciés d'un espace à l'autre en fonction notamment de la densité de l'espace environnant et selon que les opérations d'aménagement se situent dans des secteurs de renouvellement, au sein du tissu urbain existant ou en extension urbaine.
- A partir des chiffres de logement à produire et en considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements : **Les Cheires : 82 ha et 1402 logements**

B/ Le Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes des Cheires 2009-2014

(Diagnostic, FS Conseil, Sycomore, juillet 2005).

Contexte : Le Crest fait partie des communes des Cheires qui

- ont la plus forte dynamique : un taux de constructions neuves le plus important de l'agglomération
- sont les plus peuplées de la Communauté de communes
- se sont développées en périphérie des bourgs existants, ce qui a eu pour conséquence de délaisser un peu leurs centres anciens médiévaux qui concentrent la vacance.
- Le prix des terrains est cher sur Le Crest : entre 60 et 75€/m².

- Les offres habitat portent très peu ou pas sur l'ancien. La commune offre essentiellement des grandes maisons de standing avec grands terrains, parfois avec piscine (1 000 m² et plus) pour des prix compris entre 250 000 € à 400 000 €.

Le marché de l'habitat sur la commune du Crest est en mutation (avec une tendance de profil aisé). Cette tension peut s'expliquer par :

- Un foncier plus difficilement mobilisable → hausse des prix des terrains qui sont mis à la vente.
- Le marché est orienté vers la maison de grande surface sur une parcelle assez conséquente (1 000 à 2 500 m²) et vers la maison de bourg.
- Avec un taux d'équipement faible, Le Crest se positionne davantage comme une commune à vocation résidentielle.

Etat des lieux des demandes :

- Pour l'accession et l'achat de terrain

Les produits : terrain à la construction ou tous types de produits, à la location ou à la vente.

Les prix :

- La demande classique est d'environ 115 000€ pour une maison de bourg et 150-200 000 € pour une maison individuelle de 110-120 m² habitables avec 700-800 m² de terrain minimum.
 - Les catégories les moins aisées cherchent un logement individuel (pavillon avec un peu de terrain autour) ou maison de bourg avec cour -garage pour un montant maximum de 115 000 €.
 - Certaines personnes recherchent des produits moins chers à rénover.
 - Beaucoup souhaitent construire en raison des taux d'intérêt très incitatifs.
- Pour la location. Les produits
 - Quelques maisons de standing pour les cadres supérieurs,
 - Des pavillons avec jardin ou cour et garage de type T3-T4 de 80-90m², notamment les familles qui sont déjà dans le parc social de l'agglomération. Les communes du bas sont recherchées car proches de la sortie d'autoroute.
 - Plus de 73% de la demande reçue par l'OPAC concerne des T3 (21) et des T4 (12) ce qui correspond à l'offre en logement du bailleur.
 - Le prix recherché est entre 400 et 450€ de loyer par mois. Au dessus ils préféreraient faire construire ou acheter.

Perspectives

Un des enjeux majeurs sera de maîtriser la pression qui va se poursuivre et adapter l'urbanisation future aux populations que l'on souhaite accueillir : quelle densification, quels nouveaux produits, quelle organisation... ?

Objectifs du PLH par secteur

TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

PAR SECTEURS

	Secteur 1 : pôle de vie Saint- Amant- Tallende Saint- Saturnin Tallende	Secteur 2 Saint- Sandoux le Crest Chanonat	Secteur 3 : Aydat	Secteur 4 Olloix Courmols Saulzet le Froid Le Vernet Ste-M.
362 Constructions individuelles	120	129	90	23
74 Constructions intermédiaires/collectifs <i>en locatif social public</i>	46	10	14	4
Sortie de 100 logements de la vacance	46	31	12	11
<i>52 logements en locatif social public</i>	<i>dont 22</i>	<i>dont 16</i>	<i>dont 8</i>	<i>dont 6</i>
<i>24 logements en locatif social privé</i>	<i>dont 10</i>	<i>dont 10</i>	<i>dont 2</i>	<i>dont 2</i>
<i>24 logements privés</i>	<i>dont 14</i>	<i>dont 5</i>	<i>dont 2</i>	<i>dont 3</i>

TABLEAU DE REPARTITION DES LOGEMENTS SOCIAUX EN RÉHABILITATION PAR SECTEURS

	Secteur 1 : pôle de vie Saint- Amant- Tallende Saint- Saturnin Tallende	Secteur 2 Saint- Sandoux le Crest Chanonat	Secteur 3 : Aydat	Secteur 4 Olloix Courmols Saulzet le Froid Le Vernet Ste-M.
Logements publics	26	18	10	8
<i>dont en réhabilitation</i>	<i>4</i>	<i>2</i>	<i>2</i>	<i>2</i>
<i>dont en sortie de vacance</i>	<i>22</i>	<i>16</i>	<i>8</i>	<i>6</i>
Logements privés	20	20	5	5
<i>dont en réhabilitation</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>3</i>	<i>3</i>
<i>dont en sortie de vacance</i>	<i>10</i>	<i>10</i>	<i>2</i>	<i>2</i>

Un des objectifs du PLH est de maîtriser le développement pavillonnaire sur Le Crest.

Le Crest fait partir des communes qui ont connu un développement pavillonnaire important essentiellement sous une forme diffuse ou de petits lotissements avec une consommation de terrains forte (notamment la règle des 1 000 m²). Ces communes offrent un niveau de service et d'équipement limité. On constate une rupture morphologique entre les noyaux anciens qui présentent un potentiel de reconquête et le développement pavillonnaire. On arrive à saturation des capacités foncières définies au POS avec une volonté des communes de ne pas étendre le périmètre urbanisé. Les évolutions démographiques nécessitent un rattrapage en matière d'équipements qui pose le problème de leur rentabilisation dans le temps et donc d'une réflexion sur la diversification de l'habitat.

Les raisons d'une telle orientation :

- disponibilités foncières restantes à court et moyen terme limitées. Les collectivités souhaitent conserver la définition de leur périmètre d'urbanisation prévu actuellement au POS.

- niveau d'équipements et de services limité pour répondre aux besoins induits par le développement du pavillonnaire récent.
- un potentiel de logements réhabilitables à exploiter dans les centres anciens.

Ainsi, poursuivre l'expansion pavillonnaire sur Le Crest renforcerait le continuum bâti entre l'agglomération clermontoise et les communes de 2e couronne modifiant leur image et leur identité.

Les objectifs opérationnels pour les six prochaines années sont :

- En matière de programmation d'habitat dans une recherche de diversification :
 - Sortir de la vacance une trentaine de logements dont les 2/3 en locatif à loyer maîtrisé et de qualité thermique.
 - Mettre en service une trentaine de logements locatifs publics pour partie en rénovation (18) et pour partie en construction neuve (10).
- En matière d'urbanisme réglementaire et opérationnel :
 - Porter l'effort sur les opérations de réhabilitation et de diversification du parc : petit locatif dans de la réhabilitation,
 - Permettre une densification maîtrisée de l'habitat dans les secteurs s'y prêtant, notamment aux abords des centres bourgs.
 - Engager une politique de réserves foncières ciblée pour préparer la réalisation d'opérations nouvelles de diversification de l'habitat.
 - Limiter l'extension urbaine aux zones urbanisables à court et moyen terme.
 - Poursuivre la réflexion sur la vocation et les conditions d'urbanisation des zones d'urbanisation futures à long terme.
- En matière de politique d'accompagnement :
 - Poursuivre l'effort en matière d'équipement pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population.

Perspectives : Concernant la construction neuve, le PLH spécifie que la commune du CREST peut accueillir entre 2009 et 2014 : 50 constructions individuelles et 3 constructions intermédiaires ou collectifs.

	Constructions individuelles privées	Constructions intermédiaires ou collectifs Parc locatif social public	PSLA Prêt Social Location Accession
Secteur 1 : pôle de vie	120	46	12
Saint-Amant-Tallende	40	5	
Saint-Saturnin	40	17	
Tallende	40	12	
Secteur 2	129	10	
Saint-Sandoux	19	2	
le Crest	50	3	
Chanonat	30	5	
Secteur 3 : Aydat	90	10	4
Secteur 4	23	4	
Olloux	12	2	
Cournols	5	2	
Saulzet le Froid	3	-	
Le Vernet Ste-M.	3	-	

↳ Le PARC des LOGEMENTS sur LE CREST

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2009
Ensemble	183	201	313	371	493	540	556
Résidences principales	131	170	257	327	424	479	493
Résidences secondaires et logements occasionnels	38	28	29	17	21	24	21
Logements vacants	14	3	27	27	48	37	42

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Conformément à l'essor démographique que connaît la commune, le nombre de logements s'est également accru.

La commune compte 540 logements en 2007 (recensement INSEE publié en 2010).

Les données Insee publiées en 2012 confirment la croissance du parc avec 556 logements en 2009.

Le parc des logements se caractérise dans un premier temps, par :

- Une prédominance de Résidences Principales (plus de 88%).
- Un équilibre des Résidences Secondaires, qui constituent 4.5% des logements.
- Une stabilité des Logements Vacants, lesquels représentent en 2007, près de 6.8% des logements.

Les données Insee 2009-12 affichent une légère augmentation des logements vacants.

La répartition des logements entre maison et appartement, est très déséquilibrée. Plus de 96% des logements sont des maisons individuelles.

Néanmoins, le recensement de 2007 fait apparaître une percée des appartements. La commune compte désormais 3.8% d'appartements, alors de cette catégories de logement n'existait pas il y a 10 ans.

LES RESIDENCES PRINCIPALES

Elles représentent 88.7% des Logements.

Toutes les tailles de RP sont représentées.

- Le nombre moyen de pièces par logement est stable depuis 1999 (4.7 pièces/logement).
- Les tous petits logements (1 pièce) sont marginaux (1% des RP).
- 54% des RP disposent de 5 pièces et plus. Ce type de logement tend à progresser de manière continue.

La surface du logement montre que la réduction de la taille des ménages ne s'accompagne pas d'une réduction de la taille des logements. À travers la source FILOCOM, on observe en Auvergne comme dans d'autres régions, une tendance, plus ou moins prononcée selon les aires urbaines, à la diminution du nombre de petits logements et surtout une tendance lourde et générale à la progression des grands logements.

Contrairement à de nombreuses communes péri urbaines, comparables au Crest, la tendance reste, encore, à une proportion plus forte de logements anciens, que de logements nouveaux. La situation sur la commune du Crest est très différente. Elle reflète véritablement sa vocation résidentielle, aux portes de la zone d'emplois de Clermont. La pression démographique est telle, que la commune compte désormais, un parc de logement jeune. Les logements construits depuis les années 1975 constituent près de 66% des logements. Le parc ancien (antérieur à 1949) représente en 2007, moins de 25% des logements.

Cependant, ces indicateurs mettent également en évidence les dérives et excès que cette situation peut générer. Un équilibre est à rechercher.

L'attractivité de la commune repose essentiellement sur 2 éléments :

- La qualité du cadre de vie, de ses paysages, de son passé historique, ...
- La proximité de Clermont, facilitée par des infrastructures routières d'importance.

La pression démographique et foncière a été telle qu'elle tend à gommer progressivement les caractéristiques du bourg. Il serait préjudiciable pour la commune, de perdre son identité première, celle-ci même sur laquelle elle a basée son attractivité durant plusieurs décennies.

La rotation des logements est faible :

- près de 65% des ménages restent dans le même logement pendant 10 ans et plus.
- La proportion de propriétaires de RP est frôle les 90%. L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires de RP est de 19 ans.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2007

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	479	100,0	1 206	4,7	1,9
Depuis moins de 2 ans	35	7,4	94	4,7	1,8
De 2 à 4 ans	55	11,4	159	4,4	1,5
De 5 à 9 ans	80	16,7	236	4,8	1,6
10 ans ou plus	309	64,5	717	4,8	2,1

Source : Insee, RP2007 exploitation principale.

LES RESIDENCES SECONDAIRES

Les Résidences Secondaires représentent 3.6% des logements en 2007.

63% des RS ont été construites après les années 1950.

Les propriétaires des résidences secondaires sur le territoire sont traditionnellement d'anciennes familles locales parties sur l'agglomération clermontoise ou hors d'Auvergne.

LES LOGEMENTS VACANTS

Les logements vacants de la commune sont au nombre 37 en 2007. Ils se concentrent essentiellement dans le bourg ancien.

LES LOGEMENTS SOCIAUX LOCATIFS

Le parc locatif est faible et essentiellement privé.

En 2004, la commune comptabilisait 2 logements communaux : 1 locatif et 1 locatif social.

Les logements locatifs sociaux publics sont peu nombreux :

- 3 logements gérés par Auvergne Habitat
- 4 logements gérés par l'OPAC.

Le PLH souhaite encourager la création de logements locatifs sociaux publics.

1) La programmation de logements locatifs sociaux publics :

↳ **Objectif opérationnel pour 2009-2014 : 136 logements dont 96 PLUS, 24 en PLAI⁷, 16 PSLA⁸**

	Construction neuve			Réhabilitation		Total
	P L U S	PSLA	PLA-I	PLUS	PLAI	
Secteur 1 : pôle de vie		12				12
Saint-Amant-Tallende	2		3	3	4	12
Saint-Saturnin Tallende	1		6	4	4	25
Tallende	1		4	8	3	23
Tallende	8					
Sous-total	2 1	12	13	15	11	72
Secteur 2						
Saint-Sandoux	2			6		8
le Crest	3			6		9
Chanonat	5			6		11
Sous-total	1 0		-	18	-	28
Secteur 3 : Aydat	1 0	4		10		24
Secteur 4						
Olloix	2			3		5
Cournols	2			1		3
Saulzet le Froid				2		2

⁷ Prêt Locatif à Usage Social - Prêt Locatif Aidé d'Insertion

⁸ Prêt Social Location/Accession (voir paragraphe 2 page 25).

Le Vernet Ste-M.				2		2
Sous-total	4		-	8	-	12
TOTAL	4 5	16	13	51	11	136

3) Le développement de l'offre de logement à loyer conventionné privé

Secteur 1 : pôle de vie Saint-Amant-Tallende Saint-Saturnin Tallende	Secteur 2 Saint-Sandoux le Crest Chanonat	Secteur 3 : Aydat	Secteur 4 Olloix Cournols Saulzet le Froid Le Vernet Ste-M.	Total
20 dont 10 en sortie de vacance	20 dont 10 en sortie de vacance	5 dont 2 en sortie de vacance	5 dont 2 sortie de vacance	50

Extrait du PLH, Plan d'Actions, 2008.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	
Le parc des logements connaît une croissance parallèle à l'arrivée de nouveaux habitants.	Le seul maintien des populations en place nécessite de prendre en considération le desserrement des ménages qui va en augmentant, et le vieillissement de la population qui va générer des besoins adaptés en terme de logements.	<pre> graph LR A((Favoriser les produits habitat peu présents : logements locatifs, appartements, ...)) --> B((Répondre aux besoins en termes de logements.)) B --> C((Répondre à la mixité des populations.)) C --> D((Résorber l'habitat vacant. Favoriser le recyclage des logements existants.)) B --> D </pre>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Les projections Insee annoncent une confirmation pour l'attraction du territoire des Cheires, avec une croissance continue à venir.

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants, et notamment de jeunes familles, afin notamment de lutter contre le vieillissement des populations communales.

Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années, vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

↳ TRADUCTION AU PLU

- Une limitation des espaces urbains.
- Une réduction des zones d'urbanisation future.
- Les règlements permettent une mixité des logements.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La simple volonté de vouloir maintenir sa population peut générer des impacts. Le desserrement des ménages fait que pour maintenir un niveau démographique équivalent, des logements supplémentaires sont nécessaires.

La commune souhaite également poursuivre sa croissance démographique. Mais cette ambition reste relativement raisonnable, dans le sens où un nombre important de superficies destinées à l'urbanisation future au POS, a été supprimé avec le PLU (environ 24 ha « rendus » à l'agricole ou à la nature).

3 SERVICES ET EQUIPEMENTS

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

↳ L'EMPLOI sur LE CREST

- La population active augmente, parallèlement à la croissance démographique.
- Le nombre de chômeurs opère une légère baisse.
- La commune offre peu d'emplois. Elle compte 33 entreprises sur son territoire. 66% de ces entreprises concernent les domaines du commerce, du transport, et des services.

Le nombre d'actifs résidant et travaillant sur la commune du Crest reste marginal. Plus de 90% de la population travaille à l'extérieur.

Ces indicateurs confirment la vocation résidentielle, péri urbaine, de la commune du Crest ; et mettent en évidence plusieurs problématiques : l'augmentation du volume des déplacements domicile / travail, des besoins en logements, des incidences sur la consommation des espaces,

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2007	1999
Ensemble	852	790
Actifs en %	74,0	74,1
dont :		
actifs ayant un emploi en %	69,6	69,0
chômeurs en %	4,4	4,9
Inactifs en %	26,0	25,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,5	12,7
retraités ou préretraités en %	10,9	6,8
autres inactifs en %	5,6	6,5

En 1999, les militaires du contingent formaient une catégorie d'actifs à part.

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2007	%	1999	%
Ensemble	594	100,0	545	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	57	9,5	45	8,3
dans une commune autre que la commune de résidence	538	90,5	500	91,7
située dans le département de résidence	516	86,9	486	89,2
située dans un autre département de la région de résidence	12	2,0	9	1,7
située dans une autre région en France métropolitaine	6	1,0	5	0,9
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	3	0,5	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2007 exploitations principales.

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2009

	Nombre	%
Ensemble	33	100,0
Industrie	1	3,0
Construction	8	24,2
Commerce, transports, services divers	22	66,7
dont commerce et réparation auto.	5	15,2
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	2	6,1

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirene).

↳ Services et Equipements sur LE CREST

- 1 mairie
- 1 maison du peuple - 1 bibliothèque
- 1 salle des fêtes
- 1 centre de secours



- Equipements scolaires répartis sur 3 sites : le rez de chaussée de la mairie et 2 bâtiments situés rue Neuve.

L'évolution des effectifs scolaires liés à l'augmentation de la population, a nécessité la construction d'un nouveau groupe scolaire en 2005 situé à l'entrée Est du Crest.

Saint-Amant-Tallende, pôle de services intermédiaire, est le centre du bassin de vie.

↳ La Vocation TOURISTIQUE

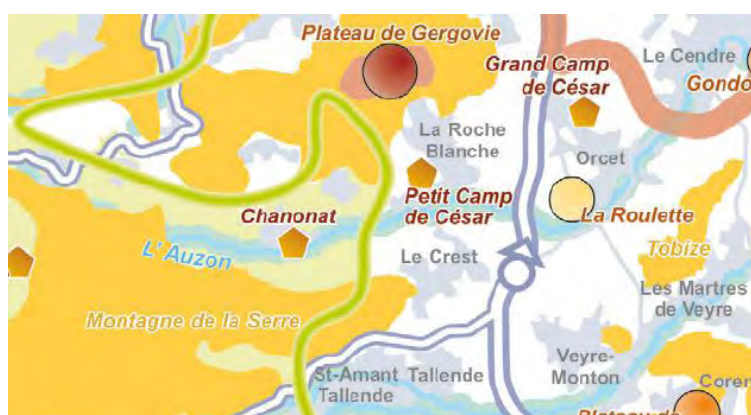
La commune du Crest n'a pas à priori de vocation touristique. Cependant, à une plus grande échelle, elle participe dans une certaine mesure, à mettre en valeur la vocation touristique de la région, et à l'attractivité du secteur des Cheires.

Le territoire des Cheires, en partie sur le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, bénéficie d'une forte attractivité tant pour les habitants de l'agglomération clermontoise que pour un tourisme national. Il est situé entre la chaîne des Puys et les monts du Sancy, et dispose de sites permettant un tourisme de loisirs d'hiver (Pessade), de loisirs d'été ou culturel (Aydat, Saint- Saturnin...). Le tourisme est de compétence intercommunale et un office de Tourisme intercommunal (LAVE) en assure la promotion et l'organisation (deux points d'accueil Aydat et Saint-Saturnin).

Le SCOT du Grand Clermont souhaite renforcer sa vocation touristique. Dans ce cadre,

- la Montagne de la Serre est identifiée comme « espaces à enjeux récréatifs ou pédagogiques à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public »
- l'A75 et la RD213 sont identifiées comme « axe routier majeur à valoriser ou à requalifier dans un perspective d'attractivité touristique »
- la vallée de l'Auzon est identifiée comme « espace paysager à valoriser ».

Ainsi, c'est en préservant la qualité de ses paysages, de son cadre de vie que la commune peut participer indirectement à la vocation touristique générale du territoire. La participation de la commune à cet objectif, ne repose pas forcément sur sa capacité d'accueil touristique (hébergement par ex), mais bien, sur sa capacité à préserver et mettre en valeur les sites paysagers et naturels situés sur son territoire, dont elle doit en être le garant. Ces sites, comme la montagne de la Serre, sont porteurs d'enjeux forts (paysagers, écologiques, touristiques, ...). L'urbanisation galopante du Crest est une menace pour la pérennité des éléments naturels.



Extrait du SCOT - DOG, janvier 2011.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	
La commune offre peu de commerces et équipements de proximité.	Le maintien et l'accueil des populations sous tend le maintien des services et équipements et nécessite de répondre aux besoins des populations.	<pre> graph LR A((Maintenir les services, commerces et équipements de proximité.)) --> B((Répondre aux besoins en termes de services, équipements.)) B --> C((L'accueil de nouvelles populations peut nécessiter l'aménagement d'équipements supplémentaires.)) </pre>

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Dans son PADD, la commune du CREST souhaite Maintenir l'activité économique.

L'objectif est de permettre aux services et commerces actuellement présents dans le centre bourg, de pérenniser leurs activités.

La commune ne dispose pas de zone d'activités et ne souhaite pas en créer une. Cependant, elle envisage de conforter le site de la Jonchère. Ce site, situé à proximité de l'accès à l'autoroute, constitue une des entrées dans le territoire des Cheires. Disposant actuellement de quelques équipements (site de co-voiturage, station essence), le site de la Jonchère pourrait recevoir un à deux projets supplémentaires. L'accueil d'entreprises liées au tertiaire, au commerce de produits locaux, ... participerait en partie à la mise en valeur de cette entrée stratégique sur le territoire des Cheires.

La commune souhaite conforter le pôle de l'école.

↳ TRADUCTION AU PLU

- Les règlements des zones Ud, Ug permettent la mixité des vocations (habitats, commerces, activités).
- La zone Ur centrée sur le site de la Jonchère a été quelque peu agrandie du côté du co-voiturage. La zone n'est pas saturée et pourra permettre l'accueil de quelques services supplémentaires.
- Dans le secteur de l'école, définie en zone Ue au PLU, 2 petites parcelles restent encore à acquérir afin de finir l'aménagement du site, et de faciliter la gestion totale du secteur de l'école.

L'ER 1 (Parcelles E268, 270) traduit une des orientations du PADD :

Dans le cadre de la grande orientation « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ; Répondre aux besoins des populations en terme de services et équipements », un des outils proposé est de « Conforter les équipements et services liés aux sports, loisirs, », car la commune souhaite conforter la vocation d'espaces de loisirs et de détente du plateau de St Verny, et poursuivre l'aménagement de ce secteur.



IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Pas d'impact concernant le maintien de la zone Ue et des ER1.

4 LA VOCATION AGRICOLE

RAPPEL DES LOIS ET TEXTES REGLEMENTAIRES

- loi du 9 juillet 1999 d'orientation agricole
- loi SRU du 13 décembre 2000
- loi du 5 janvier 2006 relative au développement des territoires ruraux
- Dans le cadre du Grenelle de l'Environnement
 - Limiter les productions de GES
 - Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles

■ ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

INTRODUCTION

- 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). Ces données doivent ainsi être interprétées prudemment du fait de la méthode de recensement : les statistiques ne comprennent que les chefs d'exploitations implantés sur la commune ; ainsi les chefs d'exploitation des communes voisines travaillant sur la commune concernée ne sont donc pas comptabilisés. De même que sont prises en compte les surfaces exploitées sur les communes voisines par les exploitations de la commune. De plus, la dernière enquête date de 2000.
- Le recensement agricole 2010 a permis de compléter les renseignements communaux, durant l'élaboration du PLU. Une mise à jour a pu être faite en 2012.

La commune du Crest se situe dans la région agricole dénommée Limagne Viticole.

↘ La Situation AGRICOLE du CREST

■ LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

	Nombre d'exploitations		SAU (1) moyenne (ha)	
	2000	1988	2000	1988
Toutes exploitations (2)	9	20	13	12
dont exploitations professionnelles	3	7	31	23

(1) : Superficie agricole utilisée

(2) : y compris les exploitations sans SAU

Source : AGRESTE, recensements agricoles, 1988 et 2000

Conformément à la situation départementale, le nombre d'exploitation agricole accuse une baisse depuis les années 1980. Sur la commune du Crest, la vocation agricole se réduit comme peau de chagrin. La commune a perdu 11 exploitations en 12 ans. Elle ne comptait plus, en 2000, que 9 exploitations.

Il est fort probable que la situation ait continué à se dégrader.

Le recensement agricole 2010 confirme effectivement cette baisse : 7 exploitants sont recensés sur le Crest, contre 9 en 2000.

La population familiale s'est réduite de moitié.

La difficulté de vivre de l'agriculture se traduit par un regroupement des chefs d'exploitation. En 2000, sur les 9 chefs d'exploitations restants, seuls 3 sont à temps complet.

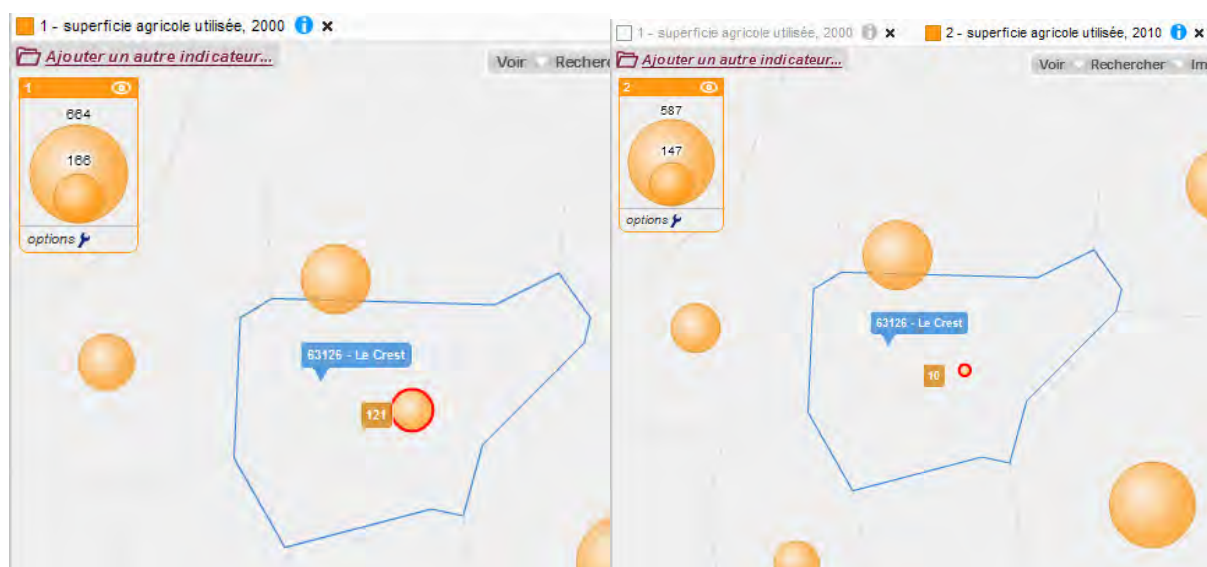
Le recensement agricole 2010 montre que la totalité des exploitants sont des exploitations individuelles. En 10 ans, la situation s'est renversée.

La surface agricole utilisée par les exploitations est stable : 121 ha en 2000. Contrairement à la tendance « baisse du nombre d'exploitants / augmentation de la SAU moyenne par exploitation », les indicateurs communaux confirment les mutations du territoire, où la vocation résidentielle domine.

Le recensement agricole 2010 confirme la baisse de l'activité agricole sur la commune du Crest.

En 2010, la SAU moyenne des exploitations est de 1 ha. En 10 ans, cette SAU aurait chuté de 89%.

La SAU en 2010 est de 10 ha. En 10 ans, la SAU a connu une chute importante.



Source : <http://www.acces.agriculture.gouv.fr/cartostat/>

Le recensement agricole 2010 signale que 29% des exploitants n'ont pas encore de successeur connu. Cette problématique peut participer à la chute continue de l'agriculture sur la commune.

➤ Les Productions

➔ Les productions animales

Aucune production animale sur le territoire.

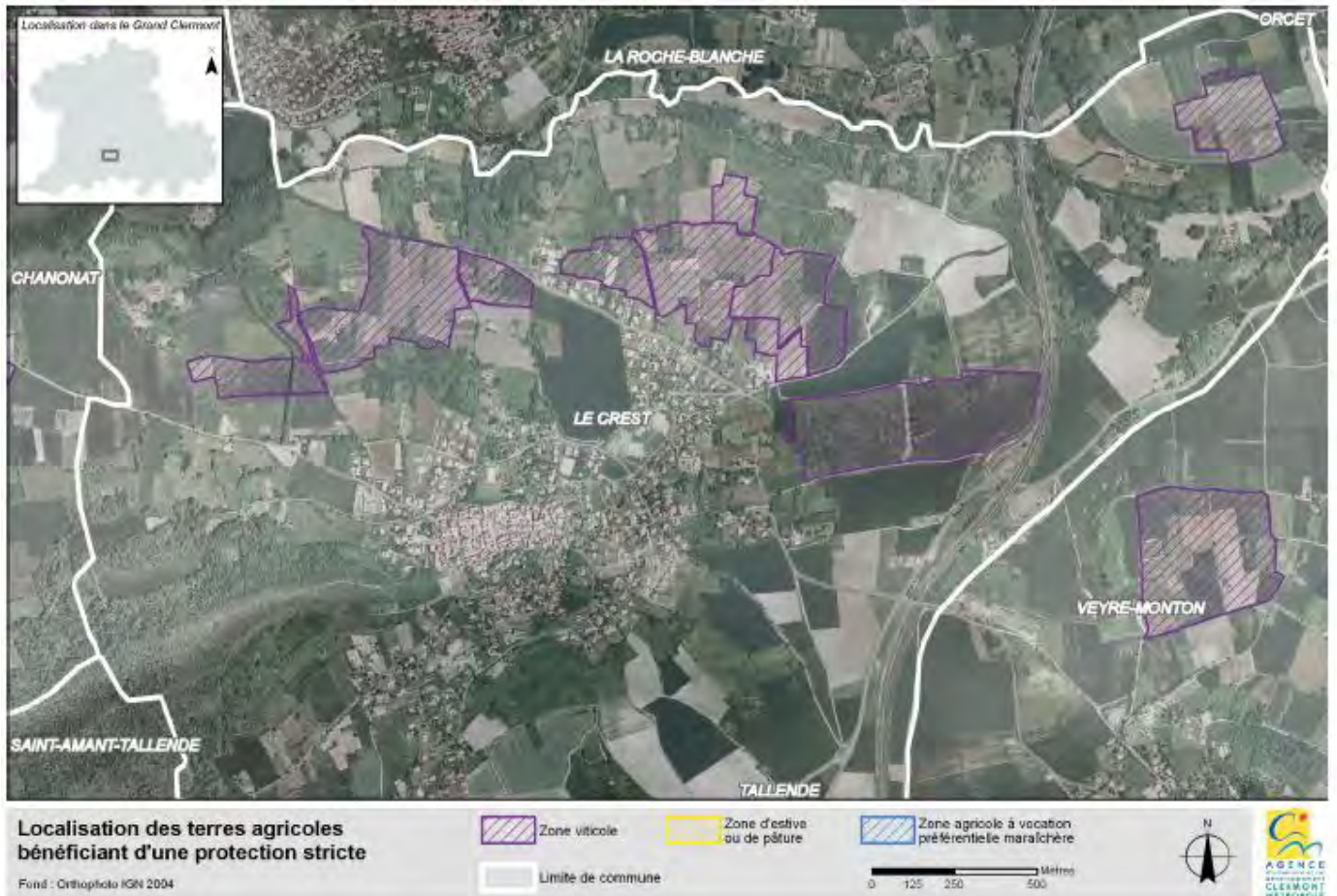
➔ Les productions végétales

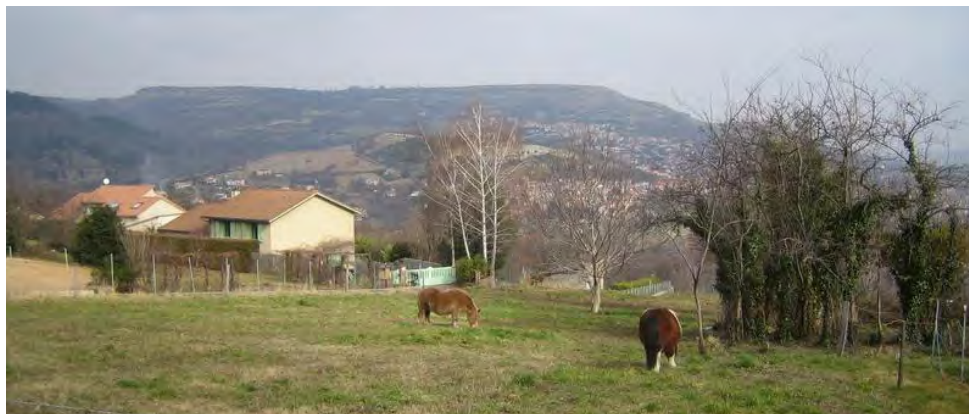
Le Crest a été un village vigneron. Depuis la crise du phylloxéra, la viticulture a été abandonnée au profit d'autres cultures : vergers, cultures, pacage de vaches et surtout de moutons. Les friches qui ponctuent les pentes sont essentiellement le résultat de déprise agricole (parcelles viticoles abandonnées).

Les terres les plus proches du village sont soumises à une forte pression urbaine.

Les terres labourables sont réservées aux cultures, et notamment de céréales.

Concernant la viticulture, le SCOT du Grand Clermont identifie des secteurs viticoles à préserver sur le territoire du Crest.





La pression urbaine sur les pentes est forte.

■ ENJEUX

Bilan	Menaces/Perspectives	
Une vocation agricole poly culturelle, en baisse.	Les pressions urbaines sur les espaces agricoles sont fortes	

■ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

↳ TRADUCTION AU PADD

Préserver la vocation agricole est une des orientations inscrite au PADD.

- Permettre l'activité agricole et le développement des exploitations.
- Préserver les surfaces viticoles.
- Favoriser, inciter la mise en place d'autres cultures.

Outre les modes de culture en place sur la commune (céréaliculture, pastoralisme, viticulture), la commune souhaite initier la mise en place de la culture maraîchère et d'autres cultures dites pour le développement des filières courtes. Ce type de petites cultures étaient traditionnellement en place sur le territoire.

- Préserver les structures végétales (boisements, haies, alignement d'arbres).

↳ TRADUCTION AU PLU

- Les zones agricoles englobent les pentes du Crest. Des sous-secteurs constructibles ou non constructibles ont été définis afin de préserver les sols, l'occupation des sols, les paysages.

- Les zones agricoles sont plus vastes qu'au POS. Le PLU établit plus de 430 ha de zones agricoles, contre 347 ha au POS. La réduction des zones d'urbanisation future du POS a permis de retrouver une part importante de terres agricoles.
- Les zones naturelles qui couvrent le plateau de la Serre et la vallée e l'Auzon, n'empêchent pas l'activité agricole.
- Les zones agricoles permettent la mise en place de toutes les cultures, notamment la vigne, les cultures maraichères, ... en complément des grandes cultures.

↳ IMPACTS POTENTIELS DES PROJETS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A priori pas d'impacts, en terme de protection agronomique des sols. Les superficies dédiées à la vocation agricole sont plus importantes qu'au POS : 436 ha contre 270ha.

Par contre, la définition de zones agricoles constructibles peut paraître restreinte vis-à-vis de l'éventuel accueil de nouvelles exploitations agricoles.

Les zones Ac du PLU font 62 ha, alors que le POS offrait 270 ha de zones NC.

Ce déséquilibre s'explique pour plusieurs raisons :

- La volonté de préserver la qualité des terres agricoles.
- La nécessité d'identifier des zones viticoles (SCOT, AOC).
- La volonté de préserver les paysages et notamment les mosaïques de cultures qui occupent les pentes de la butte du Crest. La volonté de ne pas voir s'installer des bâtiments agricoles sur ces pentes.
- La présence de risques de glissements de terrain.

↳ LES MESURES POUR EVITER, REDUIRE, COMPENSER

→ Mesures directes du PLU

Pour compenser l'impact lié à l'éventuel accueil de nouveaux exploitants, les zones agricoles ont été d'une manière générale, agrandies. Même si la zone constructible s'est réduite, les zones agricoles s'étendent sur 436 ha, contre 270 ha au POS.

Zones agricoles du POS

NC : 270 ha

Zones agricoles du PLU

Ac	62,77
Anc	290,7
Av	82,79
Total	436.26 ha

→ Mesures indirectes du PLU

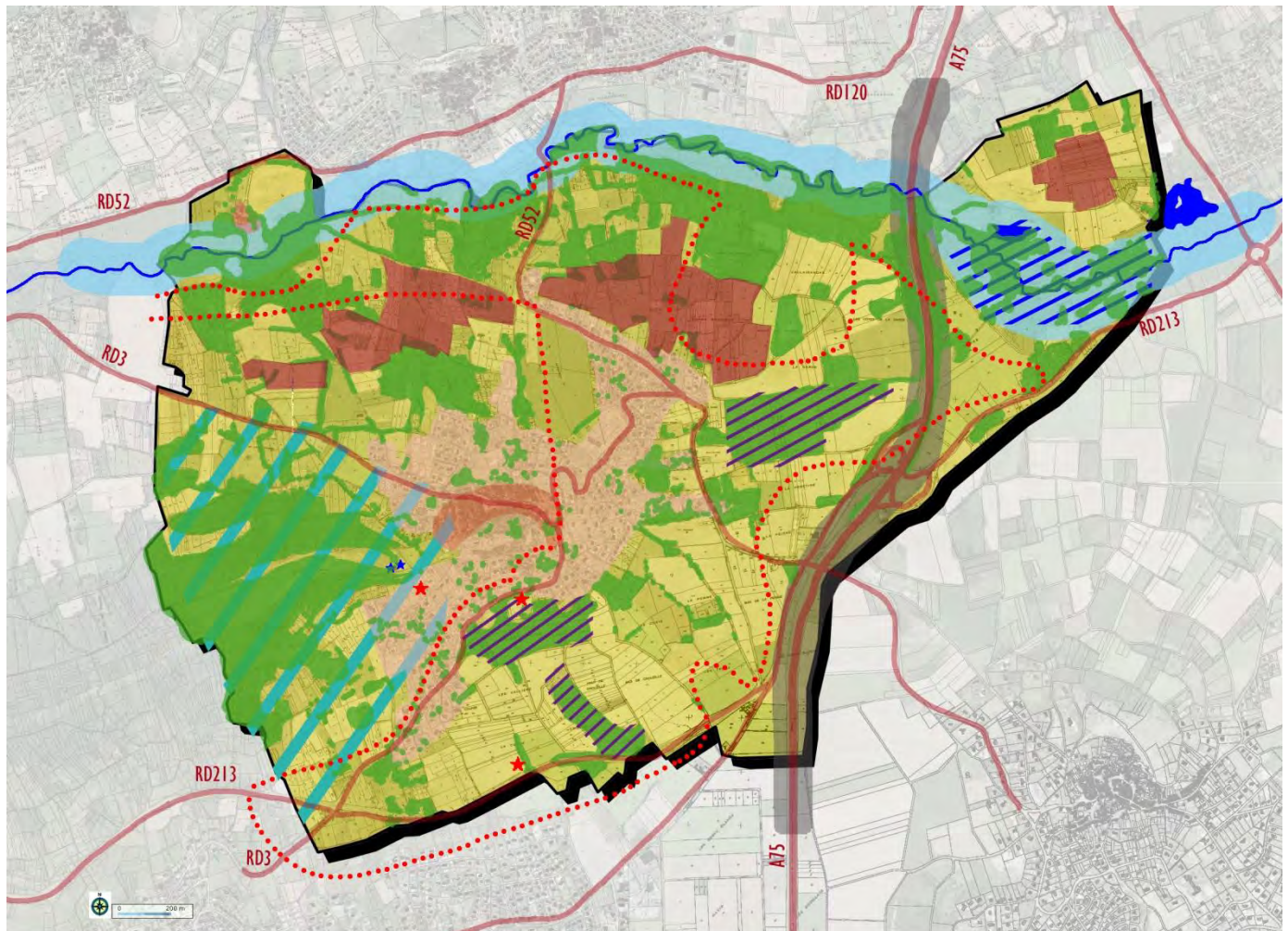
Les zones naturelles du PLU ne gèlent pas la vocation agricole pour autant. Ces zones n'empêchent pas l'utilisation agricole des terrains concernés (qu'il s'agisse de terres labourables ou de pâtures). Le règlement de la zone naturelle ne porte pas sur les orientations agricoles, qui restent de la compétence des exploitants agricoles. Par contre, la construction de bâtiments (de toutes natures) est interdite. Il est nécessaire de protéger les espaces naturels et la biodiversité animale de toute construction.

SECTION 4


SYNTHESE GENERALE


SYNTHESE GENERALE



LE CREST





 Préserver la vallée de l'Auzon (trame bleue),
 Respecter la dynamique fluviale (zone inondable)
 Préserver la zone humide en aval

 Préserver les boisements, les structures végétales (trame verte)

 Gérer les friches (trame verte)


 Préserver la vocation agricole
 Inscrire les zones AOC.


 Prendre en compte la zone Natura 2000 ZPS
 de la Montagne de la Serre.

 Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine : le fort

Maitriser, Limiter les extensions urbaines,
 Rechercher des modèles moins consommateurs d'espaces
 Limiter le ruissellement pluvial

Prendre en compte les risques et les contraintes :

 - Zone à risque Argile, aléa fort

 - Glissement de terrain

 - l'A75

ANNEXES ET BIBLIOGRAPHIE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES CHEIRES / COMPETENCES

Conformément aux articles L 5214-1 et L 5214-16 du Code des Collectivités Territoriales, la communauté de communes « **Les CHEIRES** » a pour objet le développement et l'aménagement des communes adhérentes dans le cadre du **PROJET DE TERRITOIRE**, élaboré autour de 2 piliers : **l'économique et le social**.

Compétences Obligatoires :

- **AMENAGEMENT de l'espace communautaire :**
 - Élaboration et suivi du Schéma de Cohérence Territorial. Élaboration d'un Schéma de Secteur.
 - Mise en œuvre de la politique de Pays dans le cadre du Pays GRAND CLERMONT.
 - Gestion du verger de promotion de la pomme à Saint-Sandoux.
 - Zone d'Aménagement Concerté « La Tourtelle » à Saint-Saturnin et Zone d'Aménagement Concerté pour l'extension de la Zone d'Activité à Tallende.
 - Opération de soutien à l'intégration paysagère des bâtiments d'exploitation agricole.
 - Réflexion sur l'aménagement du site de la jonchère.
 - Élaboration d'un schéma de desserte forestière.
 - Numérisation du cadastre et Système d'Information Géographique.
 - **actions de développement local économique intéressant l'ensemble de la COMMUNAUTÉ :**
 - **ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES** de Tallende et de Saint Saturnin.
 - **ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE et TOURISTIQUE :**
- Développement économique :
- la création et la gestion d'un multiple rural au Vernet Sainte Marguerite.
 - la participation à l'étude de faisabilité pour la création d'une maison médicale à Saint-Amant-Tallende.
 - la valorisation des établissements industriels, commerciaux ou artisanaux du territoire, via la mise en œuvre de procédures adaptées type OCM (Opération Collective de Modernisation de l'Artisanat, du Commerce et des Services) et la réalisation de supports de communications spécifiques.

Développement touristique :

- la stratégie de développement touristique, l'élaboration et la mise en œuvre de la politique du tourisme au plan local et des programmes locaux de développement touristique.
- l'animation, l'accueil, la promotion et l'information touristique.
- la création, l'aménagement, la gestion et la commercialisation des infrastructures et équipements touristiques d'intérêt communautaire suivants :
la maison de la Monne à Olloix, la base nautique, l'office de tourisme, la plage, les berges, le stationnement et le tour du lac à Aydat, le domaine nordique/activités pleine nature de Saulzet-le-Froid, la course d'orientation à Aydat, le site de vol libre à Saint Sandoux, le pôle culturel à Saturnin, la maison du plateau de la Serre au Crest, la signalétique touristique type jalonnement de bourg et relais information services.
- les études stratégiques et les études préalables à la réalisation de futurs équipements et infrastructures.

Compétences optionnelles :

- **Politique du logement ET DU CADRE DE VIE**
 - Politique du logement social en faveur des personnes défavorisées :
Compétence en matière de logement social pour initier, réaliser ou faire réaliser des opérations de logement social. Les logements sociaux existants restent de la compétence communale.
 - Programme Local de l'Habitat
 - Aides financières accordées aux propriétaires pour des travaux de réhabilitation de logements conventionnés privés et de réhabilitation de logements vacants.
 - Observatoire de l'Habitat.
- **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET SOUTIEN AUX ACTIONS DE MAITRISE DE LA DEMANDE EN ENERGIE**
 - **Élimination et valorisation des déchets des ménages et assimilés.**
Collecte et traitement
 - **Gestion des milieux aquatiques**
Animation, coordination et mise en œuvre des actions telles qu'elles sont définies au contrat de rivière « Vallée de la Veyre - lac d'Aydat » et ses avenants, et toute autre procédure contractuelle qui pourrait être mise en place par la suite. La gestion de ces actions pourra se poursuivre au-delà de la durée du contrat concerné.
 - Toutes études et travaux d'entretien, de nettoyage, de restauration, de gestion ou d'aménagement du lit, des berges et des zones humides, toutes études et travaux tendant à l'amélioration de la qualité des eaux ou portant sur la régulation des cours d'eau, canaux, lacs, plans d'eau et zones humides présent sur le territoire.
 - Tout aménagement et animation en lien avec la protection, la découverte, la valorisation et la gestion du milieu aquatique.
 - **Aménagement et gestion des gorges de la Monne et du plateau de la Serre**
 - **Etudes liées à la mise en place d'un agenda 21.**
 - **Etudes préalables à la réalisation d'actions visant à la maîtrise de l'énergie, dont : optimisation des transports à l'échelle du**

territoire et maîtrise de l'énergie sur les bâtiments publics.

- Etudes préalables au développement de filières de production d'énergies renouvelables, dont : études de faisabilité concernant le potentiel de production énergétique de la communauté de communes, études d'impact, études préalables au dépôt d'une Zone de Développement de l'Eolien.

● **CREATION, AMENAGEMENT ET GESTION DE PARCS DE STATIONNEMENT D'Interet COMMUNAUTAIRE :**

aire de La Jonchère.

● **constructions, entretien et fonctionnement D'Équipements culturels et sportifs et D'Équipements de l'Enseignement préélémentaire et élémentaire :**

● **ÉQUIPEMENTS :** piste de skate à Tallende.

Compétences Complémentaires :

● **ACTION SOCIALE et SERVICES à la POPULATION :**

● **maintien des personnes âgées À domicile :**

Service de portage de repas à domicile, service d'aides ménagères, service de transport « Bus des Montagne » en coordination avec le conseil Général.

● **Insertion des personnes en difficulté :**

Chantiers d'insertion dans le cadre du Programme Départemental d'Insertion (PDI)

● **POLITIQUE PETITE ENFANCE / JEUNESSE :**

Création et gestion d'une structure multi accueil pour la petite enfance

Accueil de loisirs sans hébergement pendant les vacances scolaires.

Mise en Œuvre de la procédure Contrat Contrat Enfance Jeunesse pour les compétences énoncées ci-dessus.

● **RESEAU DE MEDIATHEQUES:**

Acquisition et gestion de matériels nécessaires au fonctionnement du réseau de médiathèques. Animation du réseau.

● **Centre intercommunal d'Action Sociale :** complémentaires aux actions sociales des CCAS.

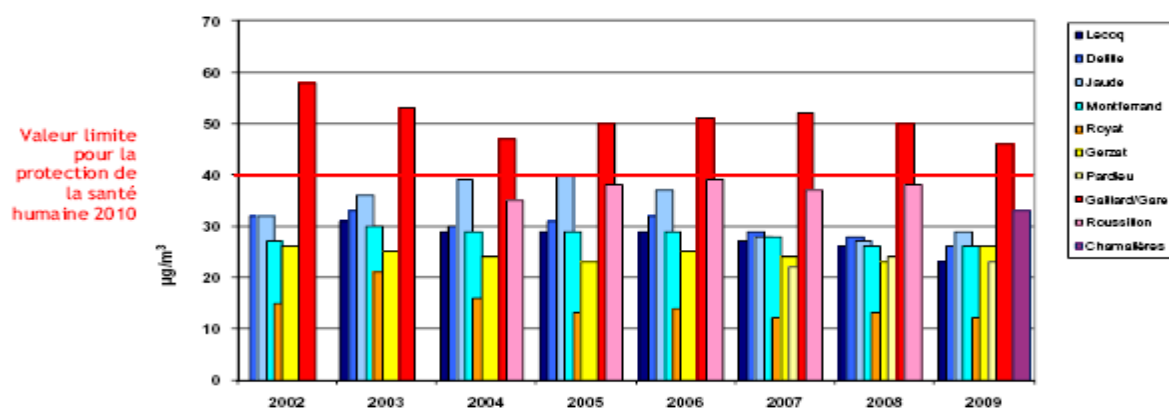
ATMO AUVERGNE - BILAN 2009 - STATION DE CLERMONT FD

Le dioxyde d'azote est le principal indicateur de la pollution due au trafic routier.

Concernant les niveaux de pointe, les deux valeurs limites horaires pour la protection de la santé humaine sont respectées sur l'ensemble des sites de l'agglomération. Ces teneurs ponctuellement élevées ne doivent pas faire oublier l'existence d'une pollution de fond soutenue sur les axes les plus circulés de l'agglomération. En effet, sur cette dernière, la moyenne annuelle est supérieure à la valeur limite pour la protection de la santé humaine (fixée à 42 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 2009), et ce pour la cinquième année consécutive.

Sur les stations urbaines et périurbaines de l'agglomération, les moyennes annuelles demeurent inférieures à 30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, et l'ensemble des valeurs normatives y sont respectées. L'évolution des moyennes annuelles de dioxyde d'azote en sites urbains et périurbains traduit une relative stabilité des niveaux chroniques depuis plusieurs années.

Evolution de la moyenne annuelle en dioxyde d'azote dans l'agglomération clermontoise depuis 2002

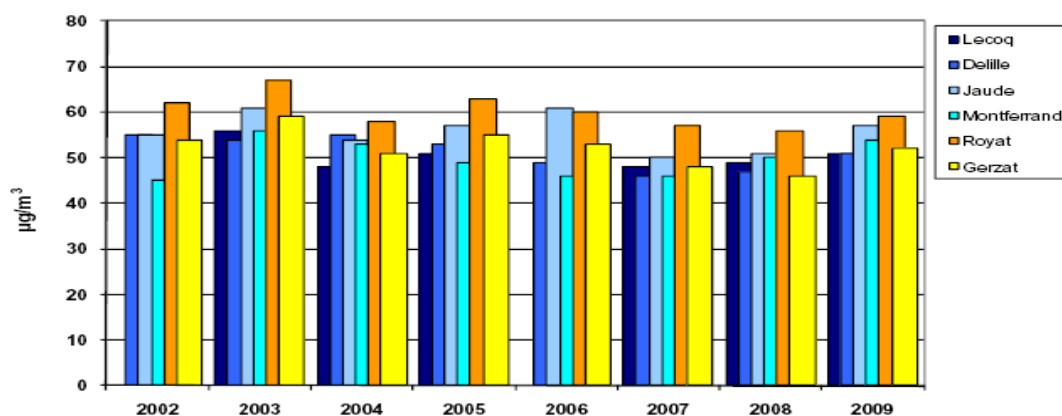


Concernant l'ozone, les conditions d'activation de la procédure préfectorale d'information et de recommandation n'ont jamais été réunies cette année, puisqu'aucune concentration horaire n'a franchi le seuil de 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

La valeur cible pour la protection de la santé humaine (25 jours par an, en moyenne sur 3 ans, durant lesquels le maximum journalier de la concentration 8-horaire est supérieur à 120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) est respectée sur l'ensemble des sites.

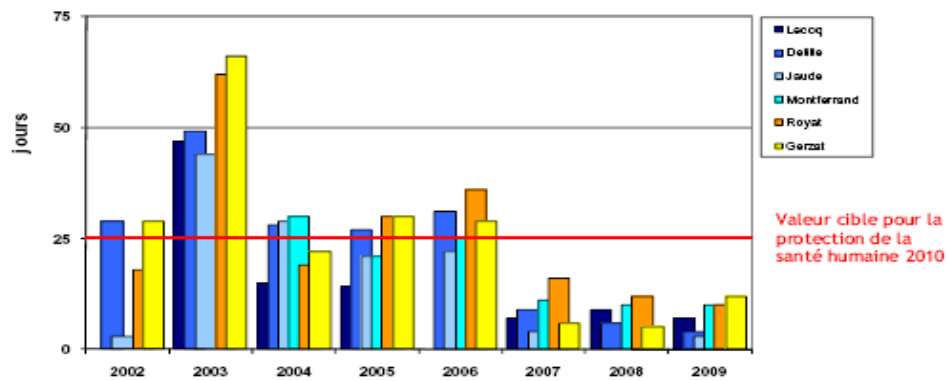
Concernant l'impact de l'ozone sur les écosystèmes, la valeur cible pour la protection de la végétation à l'horizon 2010 (AOT 40 égal à 18 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3 \cdot \text{h}$ en moyenne sur 5 ans) est respectée sur les deux stations périurbaines. Par contre, l'objectif de qualité (AOT 40 fixé à 6 000 $\mu\text{g}/\text{m}^3 \cdot \text{h}$) est excédé sur la totalité des stations périurbaines ou rurales auvergnates en 2009.

Evolution de la moyenne annuelle en ozone dans l'agglomération clermontoise depuis 2002



Après deux années à la météorologie estivale médiocre, les moyennes annuelles sont orientées à la hausse sur l'ensemble des sites, pour revenir à des teneurs proches de celles de 2006.

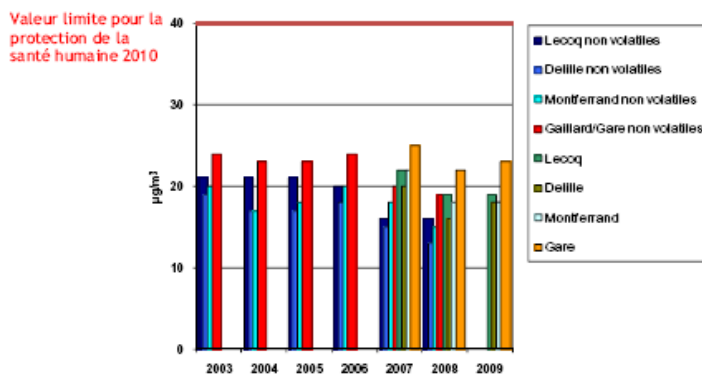
Évolution du nombre de maxima journaliers de la moyenne sur 8 heures supérieurs au seuil de 120 µg/m³ en ozone dans l'agglomération clermontoise depuis 2002



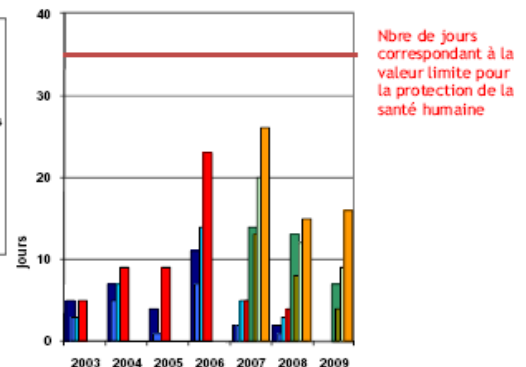
Entre 2007 et 2009, le nombre moyen de jours où le maximum journalier de la concentration 8-horaire excède 120 µg/m³ est compris entre 2 (Jaude) et 13 (Royat), tandis que la réglementation européenne autorise 25 jours de dépassements par an, en moyenne sur 3 ans. Ce seuil normatif est respecté depuis trois ans sur la totalité des stations, excepté à Royat où il avait été dépassé en 2007, du fait des deux années précédentes qui avaient connu une météorologie estivale plus propice à la formation d'ozone.

Concernant les particules en suspension : Le graphique d'évolution de la moyenne annuelle montre que les teneurs en particules PM10 s'inscrivent en légère hausse sur la plupart des sites clermontois cette année. Le nombre de moyennes journalières supérieures au seuil de 50 µg/m³ est par contre en diminution.

Evolution de la moyenne annuelle en particules en suspension PM10 dans l'agglomération clermontoise depuis 2003



Evolution du nombre de moyennes journalières en particules en suspension PM10 supérieures au seuil de 50 µg/m³ dans l'agglomération clermontoise depuis 2003

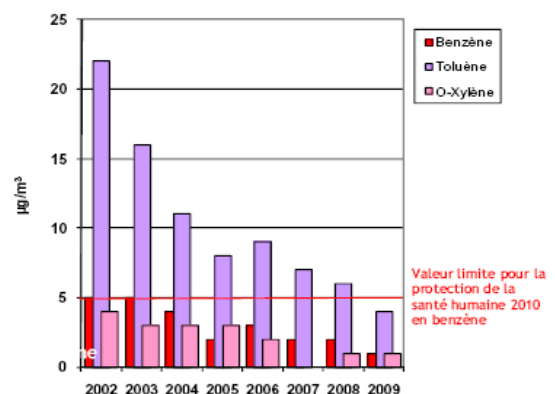


Concernant le Dioxyde de soufre : Les teneurs en dioxyde de soufre sont cette année encore extrêmement faibles sur l'agglomération clermontoise et très en deçà des différents seuils réglementaires, aussi bien concernant les niveaux chroniques que les teneurs de pointe.

Concernant le Benzène, Toluène, Xylènes : Le non-respect de la valeur limite à l'horizon 2010 (5 µg/m³) ne semble plus à craindre, si les faibles niveaux observés depuis plusieurs années se maintiennent.

La réglementation européenne, qui a limité le taux de benzène dans les carburants en 2000, ainsi que les améliorations technologiques des véhicules, ont permis de faire chuter les taux de benzène dans l'atmosphère. Ainsi, les moyennes annuelles poursuivent leur déclin et ce polluant n'est plus problématique dans l'agglomération clermontoise.

Évolution des moyennes annuelles en benzène, toluène et ortho-xylène dans l'agglomération clermontoise depuis 2002



LES EAUX PLUVIALES - SOLUTIONS COMPENSATOIRES DANS LE CADRE D'UNE POURSUITE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

Source : Guide méthodologique pour la prise en compte des eaux pluviales dans les projets d'aménagement, CETE sud ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002.

AIDE AU CHOIX DE LA SOLUTION LA MIEUX ADAPTEE

TYPES DE SOLUTION	TYPES D'OPERATION						
	Maison individuelle	Résidence verticale	Habitation location HLM	Lotissement habitation	Bâtiment industriel	Lotissement industriel	Domaine public voirie
Tranchées d'infiltration (1)	++	++	+ (2)	+++	+ (3)	+ (3)	++ (2)
Chaussées à structure réservoir	+	+++	++	+++	- (4)	- (4)	++ (4)
Bassins secs	- (5)	- (5)	+ (5)	+++	++	++	+
Bassins en eau	- (5)	- (5)	+ (5)	+++	++	++	++
Puits d'infiltration (1)	++	+	+	++	-	-	-
Toits stockants	++	+++	+++	+++	+++ (3)	+++ (3)	-
Noues	-	-	+	+++	-	-	+ (6)

(1): suivant la géologie, la topographie et les textes réglementaires de zonage

(2): en soignant l'entretien et en évitant des pratiques pouvant endommager la structure

(3): uniquement pour les eaux non susceptibles d'être polluées (toit stockant)

(4): problèmes liés aux poids lourds

(5): problèmes liés aux coûts fonciers

(6): concerne les zones à faible circulation.

LE COUT DES DIFFERENTES TECHNIQUES COMPENSATOIRES (Hors foncier 1999)

TECHNIQUE	COUT	ENTRETIEN NETTOYAGE	OBSERVATIONS
Terrasses	Pas de surcoût		
Tranchées ou fossés drainants	30,5 à 38 €/m3 terrassement + remplissage + géotextile	0,3 à 0,46 €/m3/an	Suivant la structure de la surface
Puits d'infiltration	3 €/m3 de surface assainie	1,56 €/m3 de surface assainie	
Noues	3 à 15 €/m3 stocké ou 15 à 30 € le ml	Curage tous les 10 ans Entretien espaces verts	
Dalles béton gazon	15 €/m3		
Chaussées-réservoirs	33,5 à 67 €/m3	0,15 à 0,75 €/m3/an	Durée de vie enrobé 10 à 15 ans
Bassin en eau	9 à 60 €/m3	0,15 à 0,45 €/m3	6 à 7 % des investissements en GC
Bassins en béton couvert	150 à 530 €/m3		
Bassin en béton non couvert	76 à 150 €/m3 70 % GC 30 % équipement	GC 1,5 % des investissements/an	30 ans
Bassin sec	9 à 90 €/m3 rural ↔ urbain	0,3 à 1,5 €/m3/an	
Structure alvéolaire	150 à 230 €/m3	0,3 à 1,5 €/m3/an	

LES ENERGIES

AUJOURD'HUI

Département du Puy de Dôme

Carte d'identité énergétique

Choisissez le nom de votre intercommunalité

CC les Cheires

Observatoire des énergies

Département du Puy-de-Dôme



CONSOMMATIONS ET PRODUCTIONS D'ENERGIE PAR INTERCOMMUNALITE (Chiffres indicatifs)

Intercommunalité :

CC les Cheires

Rappels :

1 kWh : énergie consommée par un appareil de 1000 W pendant 1 heure

1 MWh = 1 000 kWh

1 t_{eq} CO₂ = 1 tonne équivalent CO₂ = contribution à l'effet de serre de l'ensemble des gaz émis rapportée en termes d'émissions de CO₂



09/05/2010

1/6

PRÉSENTATION

Intercommunalité	CC les Cheires		
Nombre Habitants (2005)	11 273		
Nombre logements (2005)	4 998		
dont logements sociaux	114		
dont logements taxe d'habitation	4 984		
Superficie totale (ha)	18 453		
Superficie boisée (ha)	5 984	32%	

CONSOMMATIONS ENERGETIQUES ET EMISSION DE CO2 DE L'INTERCOMMUNALITE

Energie	Consommations d'énergie			Emissions t _{eq} CO ₂			T _{eq} CO ₂
	MWh/an	MWh/hab.an	%	t _{eq} CO ₂ /an	t _{eq} CO ₂ /hab.an	%	
TOTAL	267 083	2,4	100%	57 25,4	5	100%	
Résidentiel	108 563	9	40%	14 939	1	26%	
Industrie	11 026	1	4%	1 947	0	3%	
Tertiaire	18 362	2	7%	3 467	0	6%	
Agriculture	8 480	1	2%	1 667	0	3%	
Transports	124 652	11	47%	35 235	3	62%	

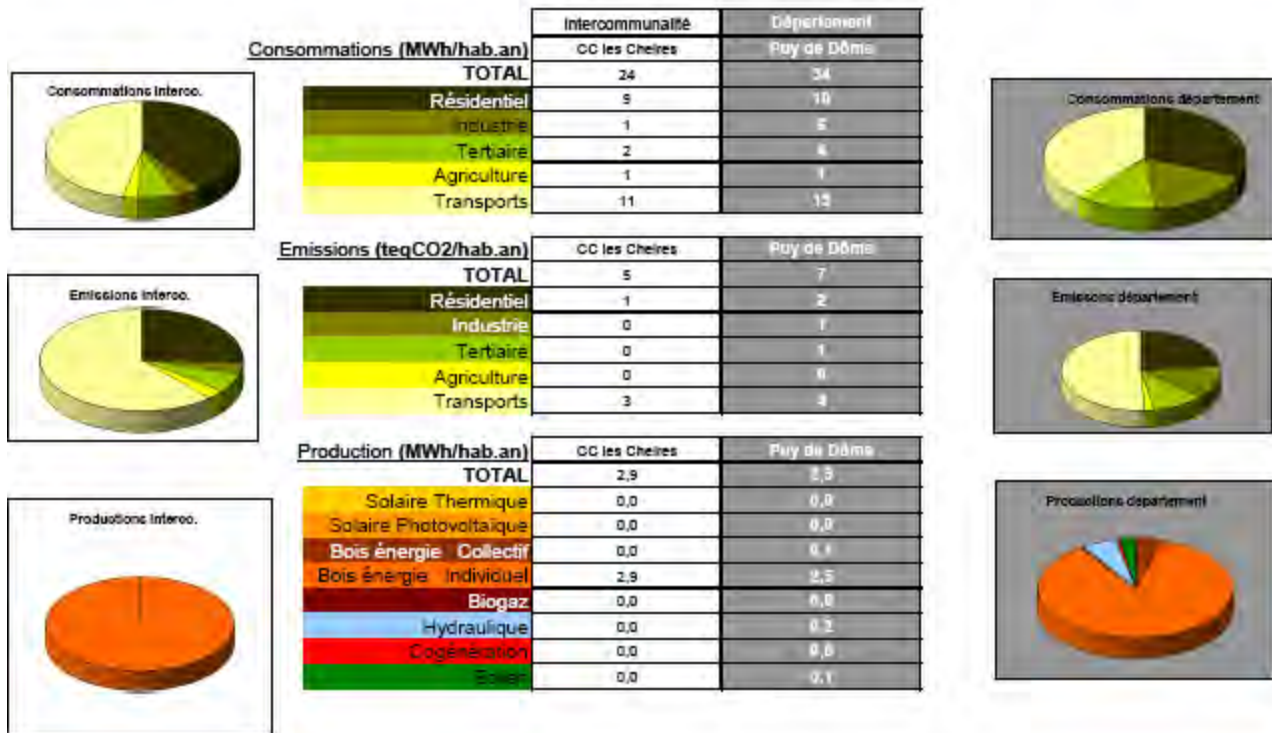
PRODUCTIONS ENERGETIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE

	Productions d'énergie		
	MWh/an	MWh/hab.an	%
TOTAL	32 502	2,9	100%
Solaire Thermique	47	0,0	0%
Solaire Photovoltaïque	1	0,0	0%
Bois énergie Collectif	0	0,0	0%
Bois énergie Individuel	32 454	2,9	100%
Biogaz	0	0,0	0%
Hydraulique	0	0,0	0%
Coproduction	0	0,0	0%
Éolien	0	0,0	0%

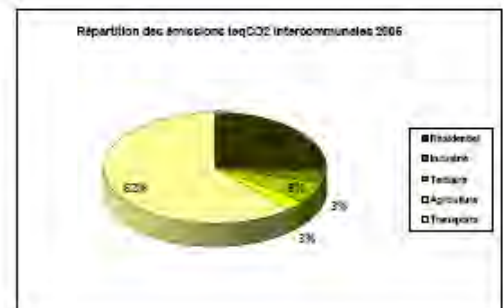
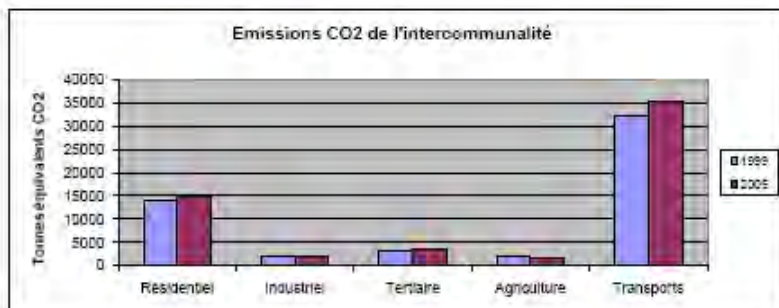
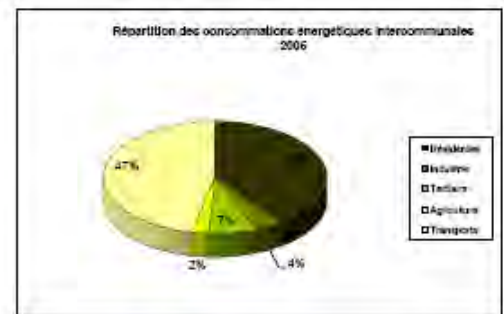
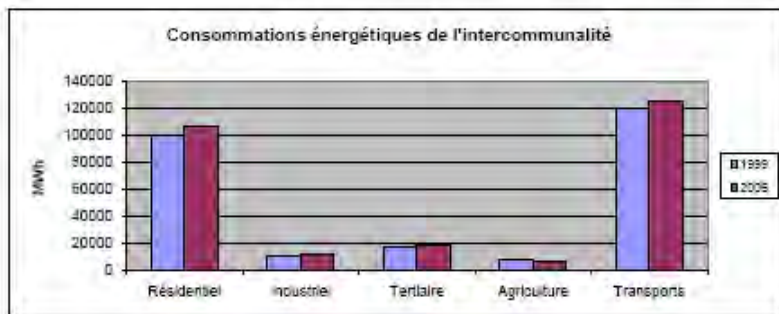
8 communes (avec boisées)

DEPENDANCE ENERGETIQUE	88%
Département	91%
Coût total CA énergie territoriales millions d'Euros	25,4
Département	2060,8

COMPARATIFS ENERGETIQUES

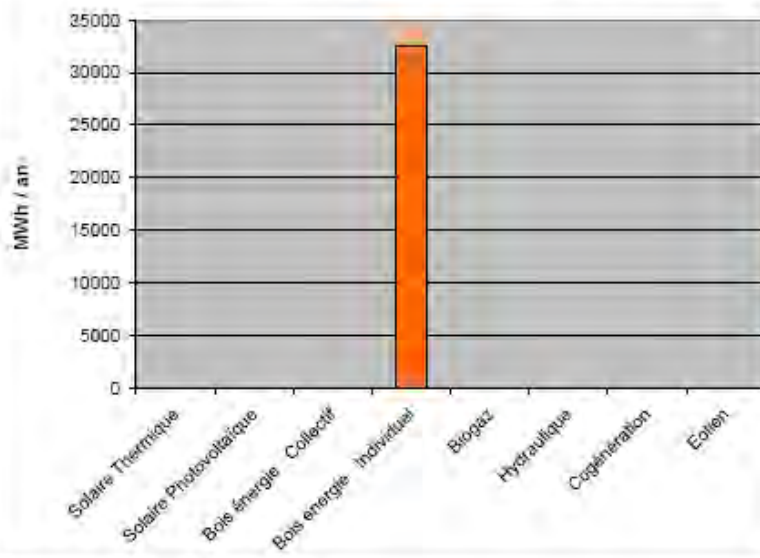


CONSUMMATIONS ENERGETIQUES ET PRODUCTION DE CO2 DE L'INTERCOMMUNALITE



PRODUCTIONS ENERGETIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE

Production d'énergie de l'intercommunalité en 2007



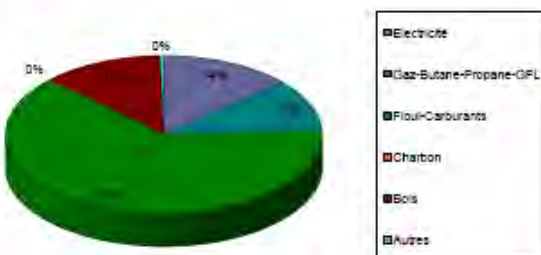
Répartition de la production énergétique de l'intercommunalité en 2007



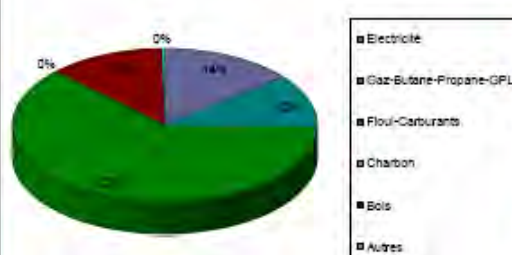
CONSOMMATIONS ENERGETIQUES DE L'INTERCOMMUNALITE PAR TYPE D'ENERGIE

TOUS LES SECTEURS

Répartitions des consommations d'énergie tous secteurs de l'intercommunalité en 1999



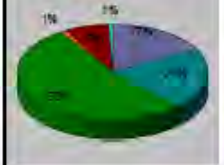
Répartitions des consommations d'énergie tous secteurs de l'intercommunalité en 2005



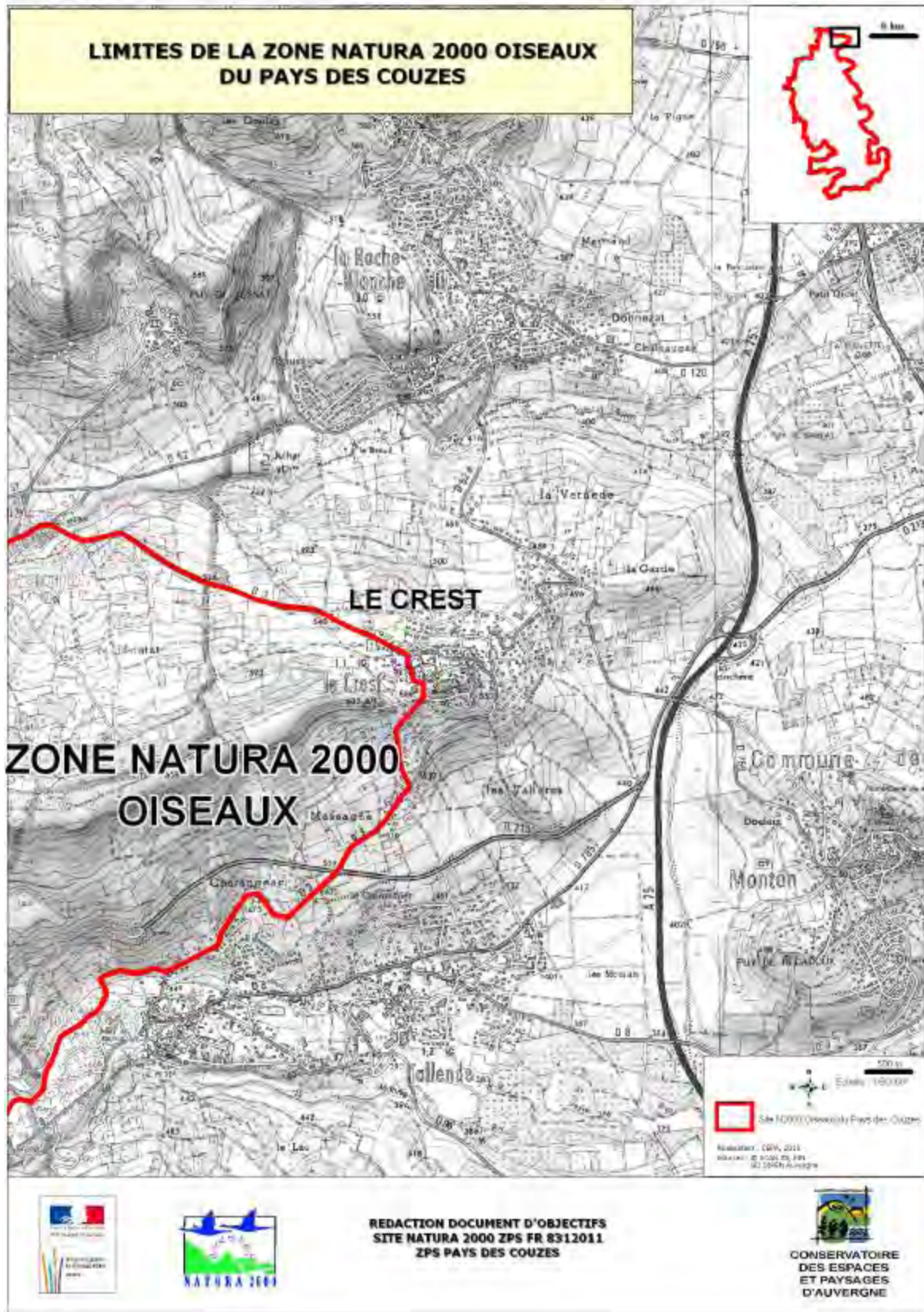
Répartitions énergie 1999 département

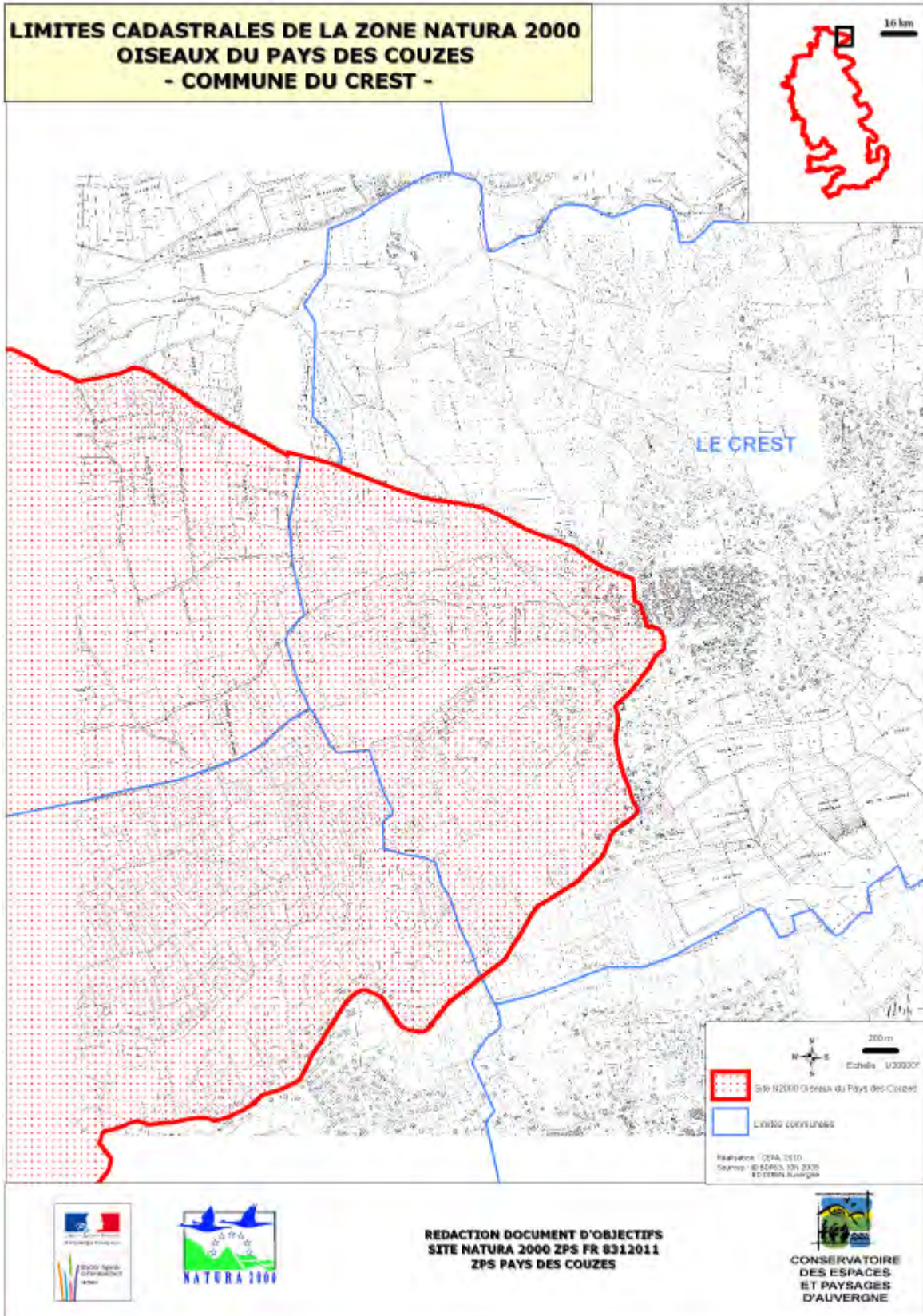


Répartitions énergie 2005 département



NATURA 2000 - ZPS Pays des Couzes





MINISTÈRE DE L'ÉCOLOGIE ET DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté portant désignation du site Natura 2000 Pays des Couzes (zone de protection spéciale)

NOR : **NE5 N08 501 86A**

La ministre de l'écologie et du développement durable,

Vu la directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 modifiée concernant la conservation des oiseaux sauvages, notamment son article 4 et son annexe I ;

Vu le code de l'environnement, notamment le II et le III de l'article L. 414-1, et les articles R. 414-2, R. 414-3, R. 414-5 et R. 414-7 ;

Vu l'arrêté du 16 novembre 2001 relatif à la liste des espèces d'oiseaux qui peuvent justifier la désignation de zones de protection spéciale au titre du réseau écologique européen Natura 2000 selon l'article L. 414-1-II (1^{er} alinéa) du code de l'environnement ;

Vu les avis des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés ;

Arrête :

Art. 1^{er} - Est désigné sous l'appellation « site Natura 2000 Pays des Couzes » (zone de protection spéciale FR8312011) l'espace délimité sur les dix-neuf cartes au 1/25000 ci-jointes, s'étendant dans le département du Puy-de-Dôme :

- sur la totalité du territoire des communes suivantes : Apebat, Chassagne, Clémensat, Courgoul, Courmols, Cresue, Dauzat-sur-Vodable, Grandeyrolles, Montaigut-le-Blanc, Olloix, Reptières, Saint-Diéry, Saint-Floret, Saint-Hérent, Saint-Nectaire, Saint-Vincent, Saurier, Ternant-les-Faux, Tourzel-Ronzières, Venières, Vodable ;

- sur une partie du territoire des communes suivantes : Antoingt, Anzat-le-Luguel, Ardes, Augnat, Aydat, Besse-et-Saint-Anastaise, Boudes, Chalus, Chambon-sur-Lac, Champceix, Chanonat, La Chapelle-Marcoussou, Chidrac, Collanges, Le Crest, Ludesse, Madriat, Mareugheol, Mazoirs, Moriat, Muroi, Neschers, Planzat, Roche-Charles-la-Mayrand, Saint-Alyre-ès-Montagne, Saint-Amant-Tallende, Saint-Cirgues-sur-Couze, Saint-Genès-Champagnelle, Saint-Gervazy, Saint-Pierre-Colamine, Saint-Sandoux, Saint-Saurin, Saint-Victor-la-Rivière, Solignat, Valbelex, Le Vernet-Sainte-Marguerite, Vichel, Villeneuve.

Art. 2 - La liste des espèces d'oiseaux justifiant la désignation du « site Natura 2000 Pays des Couzes » figure en annexe au présent arrêté.

Cette liste ainsi que les cartes visées à l'article 1^{er} ci-dessus peuvent être consultées à la préfecture du Puy-de-Dôme, à la direction régionale de l'environnement d'Auvergne, ainsi qu'à la direction de la nature et des paysages au ministère de l'écologie et du développement durable.

Art. 3 - Le directeur de la nature et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait à Paris, le - 6 AVR. 2006



Nelly OLIN

Annexe

**A l'arrêté de désignation du site Natura 2000 FR8312011 Pays des Couzes
(zone de protection spéciale)**

Liste des espèces d'oiseaux justifiant cette désignation

1 - Liste des espèces d'oiseaux figurant sur la liste arrêtée le 16 novembre 2001 justifiant la désignation du site au titre de l'article L.414-1-II (1^{er} alinéa) du code de l'environnement

A133	Oedienème criard	<i>Burhinus oedienemus</i>
A092	Aigle botté	<i>Hieraetus pennatus</i>
A246	Alouette lulu	<i>Lullula arborea</i>
A094	Balbuzard pêcheur	<i>Pandion haliaeetus</i>
A023	Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>
A072	Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>
A379	Bruant ortolan	<i>Emberiza hortulana</i>
A082	Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>
A084	Busard cendré	<i>Circus pygargus</i>
A081	Busard des roseaux	<i>Circus aeruginosus</i>
A166	Chevalier sylvain	<i>Tringa glareola</i>
A031	Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>
A030	Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>
A080	Circète Jean-le-Blanc	<i>Circus gallicus</i>
A151	Combattant varié	<i>Philomachus pugnax</i>
A224	Engoulevent d'Europe	<i>Cuprimulgus europaeus</i>
A103	Falcon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>
A098	Falcon émerillon	<i>Falco columbarius</i>
A215	Grand-duc d'Europe	<i>Bubo bubo</i>
A127	Grue cendrée	<i>Grus grus</i>
A222	Hibou des marais	<i>Asio flammeus</i>
A029	Héron pourpre	<i>Ardea purpurea</i>
A119	Marquette ponctuée	<i>Porzana porzana</i>
A229	Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>
A073	Milan noir	<i>Milvus migrans</i>
A074	Milan royal	<i>Milvus milvus</i>
A234	Pic cendré	<i>Picus canus</i>
A236	Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>
A338	Pic-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>
A255	Pipit rousseline	<i>Anthus campestris</i>
A140	Pluvier doré	<i>Pluvialis apricaria</i>
A078	Vautour fauve	<i>Gyps fulvus</i>

2 - Liste des autres espèces d'oiseaux migrateurs justifiant la désignation du site au titre de l'article L.414-1-II (2^{ème} alinéa) du code de l'environnement

A085	Autour des palombes	<i>Accipiter gentilis</i>
A156	Barge à queue noire	<i>Limosa limosa</i>
A087	Buse variable	<i>Buteo buteo</i>

A155	Bécasse des bois	<i>Scolopax rusticola</i>
A146	Bécasseau de Temminck	<i>Calidris temminckii</i>
A145	Bécasseau minute	<i>Calidris minuta</i>
A144	Bécasseau sanderling	<i>Calidris alba</i>
A153	Bécassin des marais	<i>Gallinago gallinago</i>
A152	Bécassine sourde	<i>Limnocryptes minima</i>
A113	Caille des blés	<i>Coturnix coturnix</i>
A053	Canard colvert	<i>Anas platyrhynchos</i>
A054	Canard pilet	<i>Anas acuta</i>
A050	Canard siffleur	<i>Anas penelope</i>
A056	Canard souchet	<i>Anas clypeata</i>
A164	Chevalier aboyeur	<i>Tringa nebularia</i>
A161	Chevalier arlequin	<i>Tringa erythropus</i>
A165	Chevalier culblanc	<i>Tringa ochropus</i>
A162	Chevalier gambette	<i>Tringa totanus</i>
A168	Chevalier guignotte	<i>Actitis hypoleucos</i>
A086	Épervier d'Europe	<i>Accipiter nisus</i>
A096	Faucon crécerelle	<i>Falco tinnunculus</i>
A099	Faucon hobereau	<i>Falco subbuteo</i>
A306	Fauvette orphée	<i>Sylvia hortensis</i>
A123	Gallinule Poule d'eau	<i>Gallinula chloropus</i>
A183	Goéland brun	<i>Larus fuscus</i>
A459	Goéland leucophaé	<i>Larus cachinnans</i>
A391	Grand Cormoran	<i>Phalacrocorax carbo</i>
A137	Grand Gravelot	<i>Charadrius hiaticula</i>
A284	Grive litorne	<i>Turdus pilaris</i>
A004	Grèbe castagneux	<i>Tachydaptus ruficollis</i>
A230	Guépier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>
A249	Hirondelle de rivage	<i>Riparia riparia</i>
A028	Héron cendré	<i>Ardea cinerea</i>
A228	Martinet à ventre blanc	<i>Apus melba</i>
A282	Merle à plastron	<i>Turdus merula</i>
A177	Mouette pygmée	<i>Larus minutus</i>
A179	Mouette rieuse	<i>Larus ridibundus</i>
A043	Oie cendrée	<i>Anser anser</i>
A136	Petit Gravelot	<i>Charadrius dubius</i>
A341	Pic-grièche à tête rousse	<i>Lanius seruator</i>
A118	Râle d'eau	<i>Rallus aquaticus</i>
A052	Sarcelle d'hiver	<i>Anas crecca</i>
A055	Sarcelle d'été	<i>Anas querquedula</i>
A233	Torcol fourmilier	<i>Jynx torquilla</i>
A142	Vanneau luppé	<i>Vanellus vanellus</i>

BIBLIOGRAPHIE

- SCOT Grand Clermont, janvier 2011.
- INSEE, 2010.
- Rapport d'activités 2009, Atmo Auvergne.
- SMVV - Etude hydro biologique et écologique sur la partie médiane du bassin versant de l'Auzon - Phase 1, état des lieux - Phase 2, définition des objectifs - Cabinet ECTARE - Décembre 2009.
- Pollution de la rivière Auzon par les produits phytosanitaires - diagnostic et plan d'actions, rapport de phase n°1 : diagnostic, annexes, n°2 : plan d'actions, syndicat mixte de la vallée de la veyre - clermont communauté (63), SAFEGE, novembre 2009.
- Plan de gestion du Plateau de la Serre, Programmation des actions, Périodes : 2007-2008 et 2009-2013, Communauté de Communes Les Cheires.
- La qualité des rivières du département du Puy de Dôme, entre 2003 et 2005, Agence de l'eau Loire Bretagne, 2007.
- Dossier Départemental des Risques Majeurs, Puy de Dôme, 2004.
- Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Bassin de l'Auzon, 2007.
- Plan Local d'Habitat, Communauté de Communes des Cheires, Diagnostic, FS Conseil, Sycomore, juillet 2005.
- Plan Local d'Habitat, Communauté de Communes des Cheires, Orientations et Plan d'actions, FS Conseil, Sycomore, octobre 2008.
- Observatoire des énergies, Communauté de Communes des Cheires, ADUHME, 2010.
- Le Plan Vert du Grand Clermont, Agence Clermont Métropole, 2005.
- CORDONNIER.S, BRENAS.I, 2010, Document d'objectifs du Pays des Couzes, Conservatoire des Espaces et Paysages d'Auvergne, DREAL auvergne, 74p. + annexes
- Les solutions compensatoires en assainissement pluvial, CETE sud ouest, Missions et délégations inter services de l'eau, 2002.
- Fiche Qualité, Eau potable, ARS, 2007.
- Fiche Agreste, recensement Agricole, 2000.
- Recensement agricole 2010.
- <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr>
- <http://basol.ecologie.gouv.fr>
- <http://www.pollutionsindustrielles.ecologie.gouv.fr/>
- <http://www.installationsclassees.ecologie.gouv.fr/>
- <http://www.prim.net>
- <http://www.atmoauvergne.asso.fr>
- <http://www.adeseaufrance.fr>
- <http://www.hydro.eaufrance.fr>
- <http://sandre.eaufrance.fr>
- <http://www.sisfrance.net>
- <http://www.argiles.fr>
- <http://www.bdmvt.net>
- <http://www.bdcavite.net>

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

2.2

Commune de

LE CREST

SCP DESCOEUR F et C
ARCHITECTURE ET AMENAGEMENT 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 PRESENTATION – Tome 2 : Justifications du PLU

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 30 janvier 2009

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 22 mai 2013

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

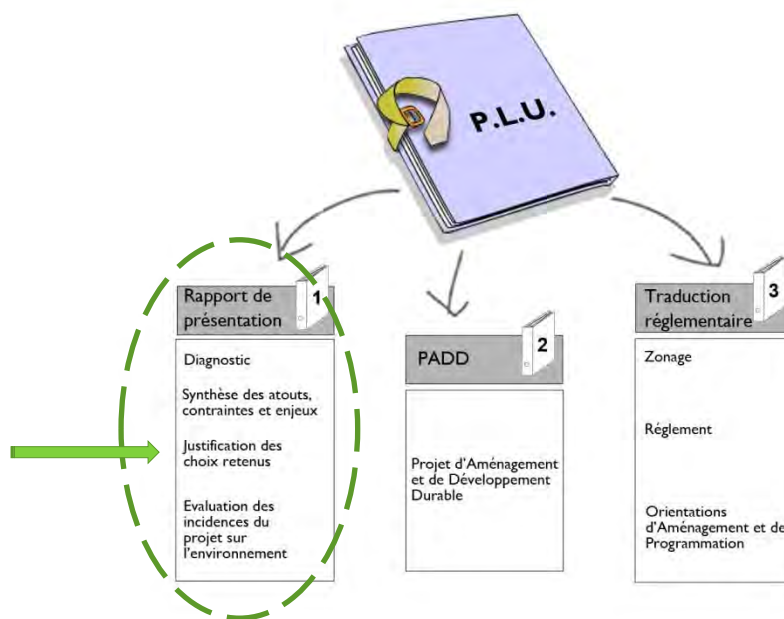
MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

Tome 2 - LE PROJET DU PLU

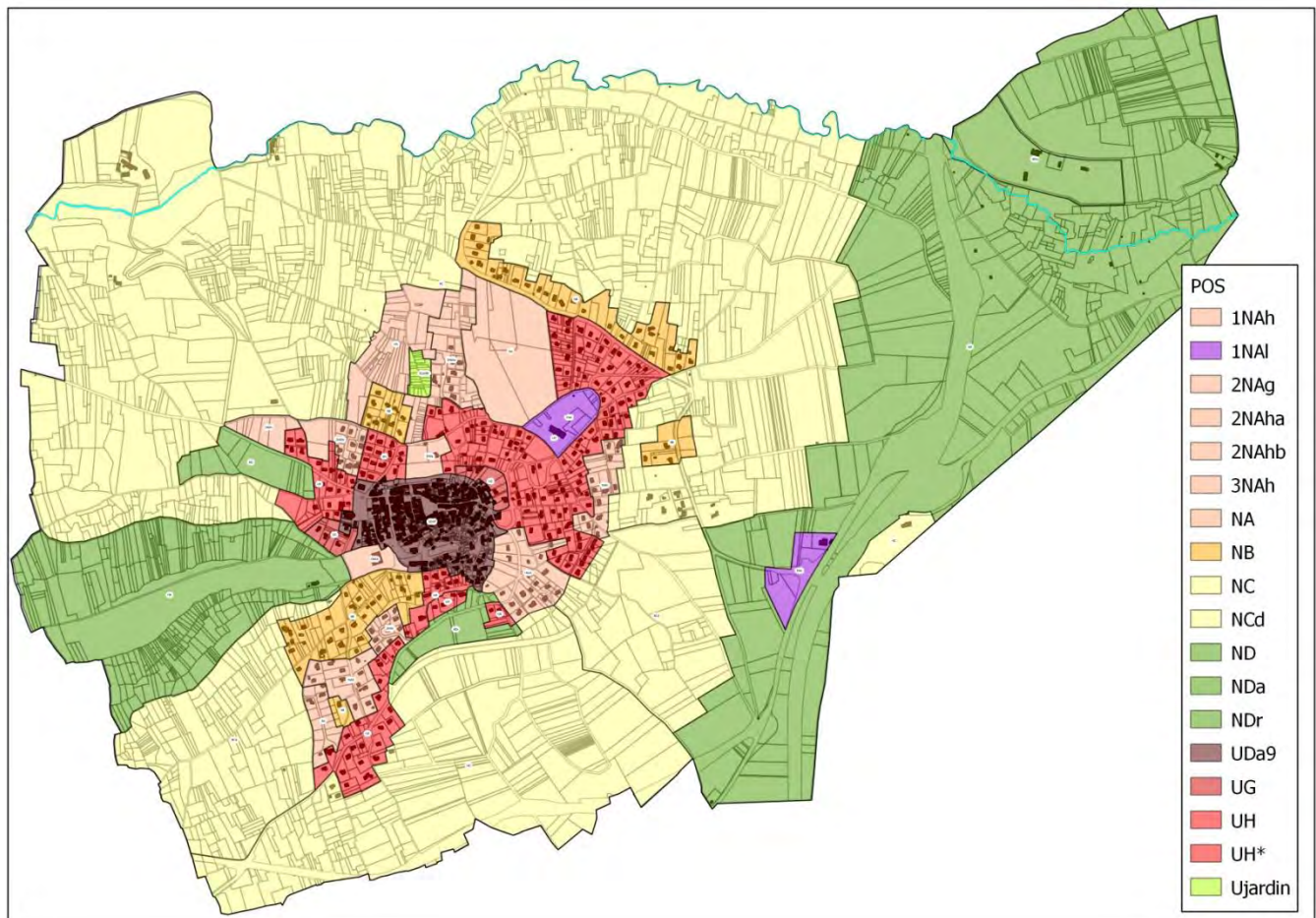
Table des matières

Introduction	6
Section 5 PADD ET PLU	9
Section 6 JUSTIFICATIONS DU PLU.....	15
Préambule.....	16
Les zones urbanisées U	18
Les zones à urbaniser AU.....	48
Les zones agricoles A	61
Les zones naturelles N.....	69
Les EBC et l'article L.123.1.5.7 ^e	80
Les Emplacements Réservés.....	83
Section 7 BILAN DU PROJET PLU	99
Section 8 RESUME NON TECHNIQUE.....	127
Section 9 PLU POUR APPROBATION	150
ANNEXES.....	219



Introduction

La commune dispose d'un POS, approuvé en 1994. Une modification n°1 a été approuvée en 1997.



Le champ d'application.

Le P.L.U. 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.

Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme.

Les évolutions du zonage et les 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... ;
- ✓ 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 place d'emplacements réservés.

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements publics d'intérêt général, d'espaces verts,

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

 - anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
 - geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.
- ✓ La mise en place d'éléments protégés

Le PLU a recensé des éléments naturels, au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'urbanisme. L'article L 123.1.5.7° du Code de l'urbanisme prévoit que les PLU peuvent « ...identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordres culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. ».

Le PLU a souhaité identifier un maillage végétal tant pour la qualité des paysages que pour limiter les ruissellements pluviaux.

Les principales évolutions du zonage du PLU :

- ✓ Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Economique, Equipements publics, Agricole, Naturel,
- ✓ Les zonages urbains à vocation d'Habitat ont été resserrés au maximum, et dans la mesure des possibilités, au plus près de l'urbain existant.
- ✓ La commune conserve en partie les zones d'urbanisation future qu'elle avait déjà en réserve foncière au POS.
- ✓ La réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour les zones d'urbanisation future.

Le tableau suivant met en évidence les changements de zonages opérés par le PLU :

DENOMINATION DU POS		REMARQUES	DENOMINATION DU PLU	
ZONES URBAINES	Uda9	zone de centre ancien	ZONES URBAINES	Ud
	UG	périphérie des secteurs urbanisés ; destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée.		Uga
	UH			Ugb
	UH*	Périphérie des secteurs urbanisés soumis à des risques de glissements. Au PLU, cette caractéristique n'a pas été conservée. ce secteur est touché par un aléa faible, comme la quasi-totalité de la commune.		/
	UJ	zone non urbanisable où seuls les abris de faibles dimensions sont autorisés.		Uj
		Vocation sportive, de loisirs.		Us et Usi
		Vocation d'équipements.		Ue
	Vocation d'équipements liés aux activités routières.	Ur		
ZONES D'URBANISATION FUTURE	NA	Vocation d'Habitat.	ZONES D'URBANISATION FUTURE	AUg
	2NAg	Vocation d'Habitat.		AU
	1NAh	Vocation d'Habitat.		
	2NAh	Vocation d'Habitat.		
	3NAh	Vocation d'Habitat.		
	NB	Vocation d'Habitat. Au PLU, ces secteurs sont intégrés au zones Ug.		/
	1NAL	Vocation d'activités et d'équipements. Ces secteurs ont été classés en Ue et Ur.		/
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES	NC	Vocation agricole classique.	ZONES AGRICOLES	Ac
	NCd	Vocation agricole non constructible.		Anc
				Av
		Vocation Habitat limité.		Ah
	ND	Vocation naturelle	ZONES NATURELLES	N
	NDa	Vocation naturelle et de loisirs. Au PLU, ce secteur devient Us et Usi.		/
	NDr	Vocation naturelle soumis à des risques. Au PLU, ces secteurs sont en zones N ou ANC.		/
	Vocation Habitat situé en milieu naturel.	Nh		

Section 5
PADD et PLU

1 Le cadre du PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune du CREST, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain.

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 des , 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 qui vise :

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de la commune du CREST s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

2 Les choix pour établir le PADD et ses traductions au PLU

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), 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 du CREST et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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. La stratégie de développement de la commune du CREST se définit en 3 orientations :

1. Protéger et mettre en valeur les paysages et les espaces naturels de son territoire.
2. Renverser les dernières tendances de baisse démographique et conforter les populations en place.
3. Développer et conforter sa vocation touristique.

Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU, le découpage des zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Axe 1 Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Pérenniser la protection des milieux naturels majeurs : la montagne de la Serre.
- ➔ Protéger les zones humides : la Roselière de la Vernède.
- ➔ Renforcer, garantir la pérennité des corridors écologiques par la protection des trames bleues et vertes.
- ➔ Accompagner les mutations pour une préservation et une mise en valeur des paysages.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ Une zone naturelle sur la Montagne de la Serre.
- ➔ Une zone naturelle sur l'Auzon et la Roselière de la Vernède.
- ➔ Des EBC créés.
- ➔ Des éléments naturels préservés au titre de l'article L.123.5.7^e

Axe 2

Préserver et maîtriser une activité agricole sur le territoire.

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ **Permettre l'activité agricole et le développement des exploitations.**
- ➔ **Préserver les surfaces viticoles.**
- ➔ **Favoriser, inciter la mise en place d'autres cultures.**
- ➔ **Préserver les structures végétales (boisements, haies, alignement d'arbres).**

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ **Des zones agricoles strictes Ac pour l'agriculture et les exploitations agricoles.**
- ➔ **Des zones agricoles non constructibles Anc pour la préservation de la qualité agronomique des sols et pour la protection des paysages.**
- ➔ **Des zones agricoles viticoles Av conformément aux zonages AOC.**
- ➔ **Des EBC et des éléments naturels préservés au titre de l'article L.123.5.7°**

Axe 3

Maitriser la croissance urbaine.

Maitriser la pression urbaine. Définir une ambition démographique adaptée aux contraintes naturelles et techniques du territoire. Tendre vers une densification urbaine et favoriser d'autres modes d'habitats.

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ **Densifier, Conforter le bâti existant par la mise en place d'un règlement adapté**
- ➔ **Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser.**
- ➔ **Engager une réflexion sur les vastes zones d'urbanisation future définies au POS actuel.**

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ **Des zonages urbains qui se limitent le plus souvent possible, à l'existant.**
- ➔ **Des zones d'urbanisation future fortement diminuées par rapport au POS.**

Axe 4

Rendre les choix de développement compatibles avec le schéma d'assainissement

Cela se traduit au PADD par une orientation :

- ➔ **Etendre les réseaux en fonction des besoins et des possibilités.**

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ **Des zonages urbains qui se limitent le plus souvent possible, à l'existant.**
- ➔ **Des zones d'urbanisation future fortement diminuées par rapport au POS.**
- ➔ **Des Emplacements Réservés dont l'objectif est de limiter, freiner le ruissellement pluvial.**

Axe 5

Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels
Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques.

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Limiter ou interdire l'urbanisation, notamment dans les secteurs concernés par des risques.
- ➔ Assurer un espace minimum à la rivière pour maintenir les capacités de stockage des zones inondables, en favorisant des zonages naturels, agricoles, de jardins,
- ➔ Mettre en place des mesures pour limiter, freiner, réduire les éventuels risques naturels liés à l'urbanisation.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ Les zones d'urbanisation future prévues au POS essentiellement sur les pentes, et soumises au risque Argiles, ont été diminuées.
- ➔ Des ER ont été mis en place pour limiter les ruissellements.
- ➔ Une zone N couvre le fond de la vallée de l'Auzon.

Axe 6

Répondre aux besoins en matière de logements
Retrouver un équilibre entre les différentes offres d'habitat (ancien/neuf, différentes densités, ...). Promouvoir les énergies renouvelables.

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Viser la mixité des offres de logements.
- ➔ Favoriser la réhabilitation et le recyclage des logements existants : bâtiments vernaculaires (maisons vigneronnes, fermettes, fermes agricoles, maisons de bourg, ...).
- ➔ Promouvoir une politique d'économie des consommations énergétiques et un développement des énergies renouvelables.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ Une des zones d'urbanisation future recevra un programme développement durable.

Axe 7

Maintenir l'activité économique de la commune

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Permettre la présence d'activités économiques au sein du bourg.
- ➔ Maintenir le site de la Jonchère.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ Les zones U permettent les activités économiques.

- ➔ Le site de la Jonchère est agrandi, afin de permettre l'installation de quelques projets supplémentaires.

Axe 8

Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Répondre aux besoins des populations en terme de services et équipements
- ➔ Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements.
- ➔ Répondre aux besoins de stationnement.
- ➔ Conforter les espaces verts, jardinés, ... comme espaces de proximité.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

- ➔ L'agrandissement du site de la Jonchère et du co voiturage.
- ➔ Plusieurs ER visent l'amélioration de certaines voiries (sécurité, piétons, aménagements paysagers).
- ➔ Plusieurs ER concernent des projets de stationnements supplémentaires.
- ➔ Des ER ont pour objectif l'aménagement d'espaces publics.
- ➔ Une zone de jardins Uj à proximité des quartiers résidentiels.

Axe 9

Aménager, améliorer l'image de la commune.

Cela se traduit au PADD par plusieurs orientations :

- ➔ Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires ...
- ➔ Maintenir et favoriser les trames végétales en lisière d'urbanisation afin d'adoucir les transitions entre emprise urbaine et emprise agricole.

Ces orientations se matérialisent au Zonage du PLU par la mise en place de plusieurs mesures :

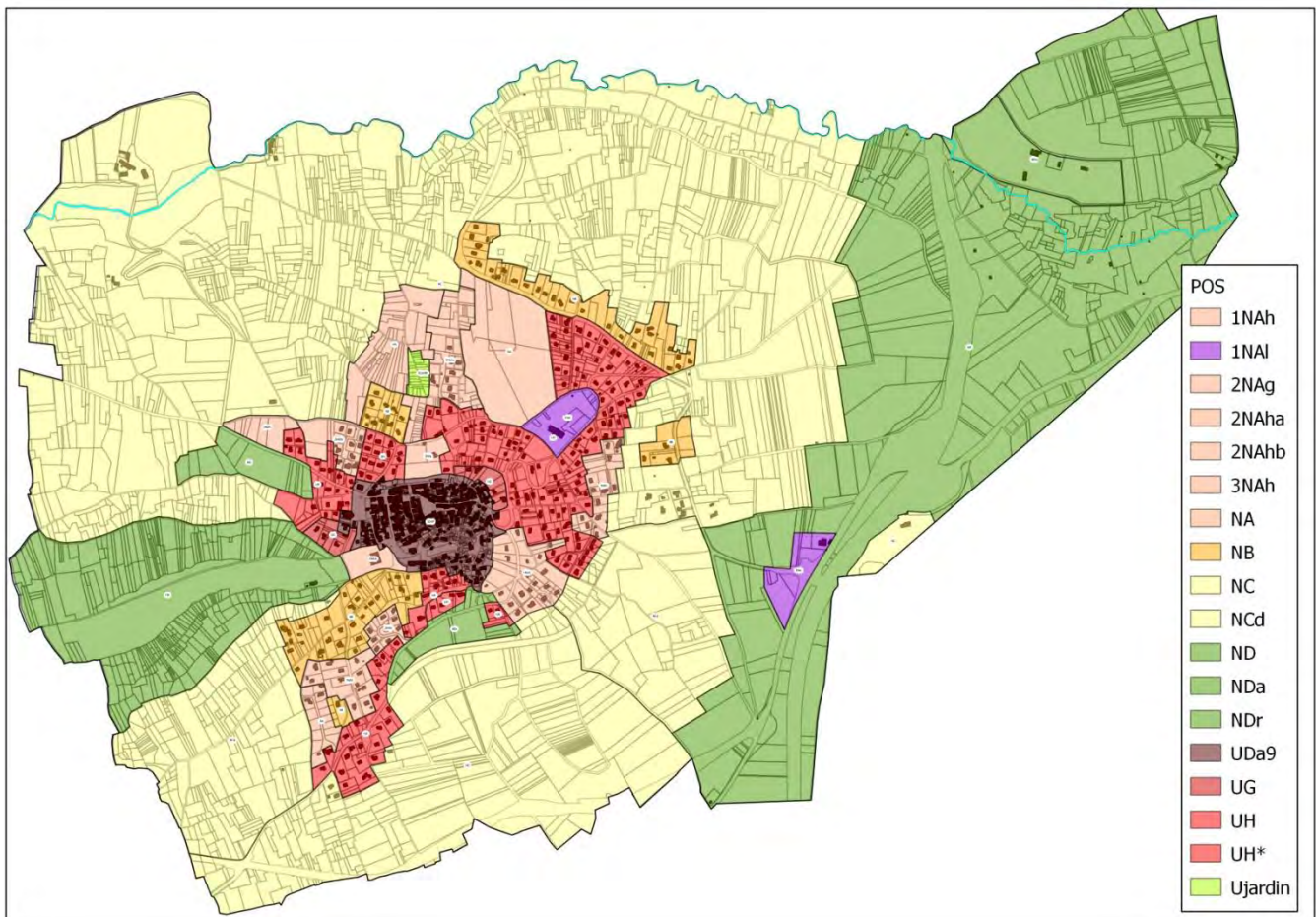
- ➔ Une zone N permettant de protéger et mettre en valeur le 3^e rempart du fort.
- ➔ Plusieurs ER visent la mise en valeur du fort, des abords de l'Eglise.

Section 6

Justifications du PLU

1 Préambule

La commune du CREST disposait d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé en 1994. Une modification n° 1 a été approuvée en 1997.



Le champ d'application.

Le P.L.U. 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.

Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme.

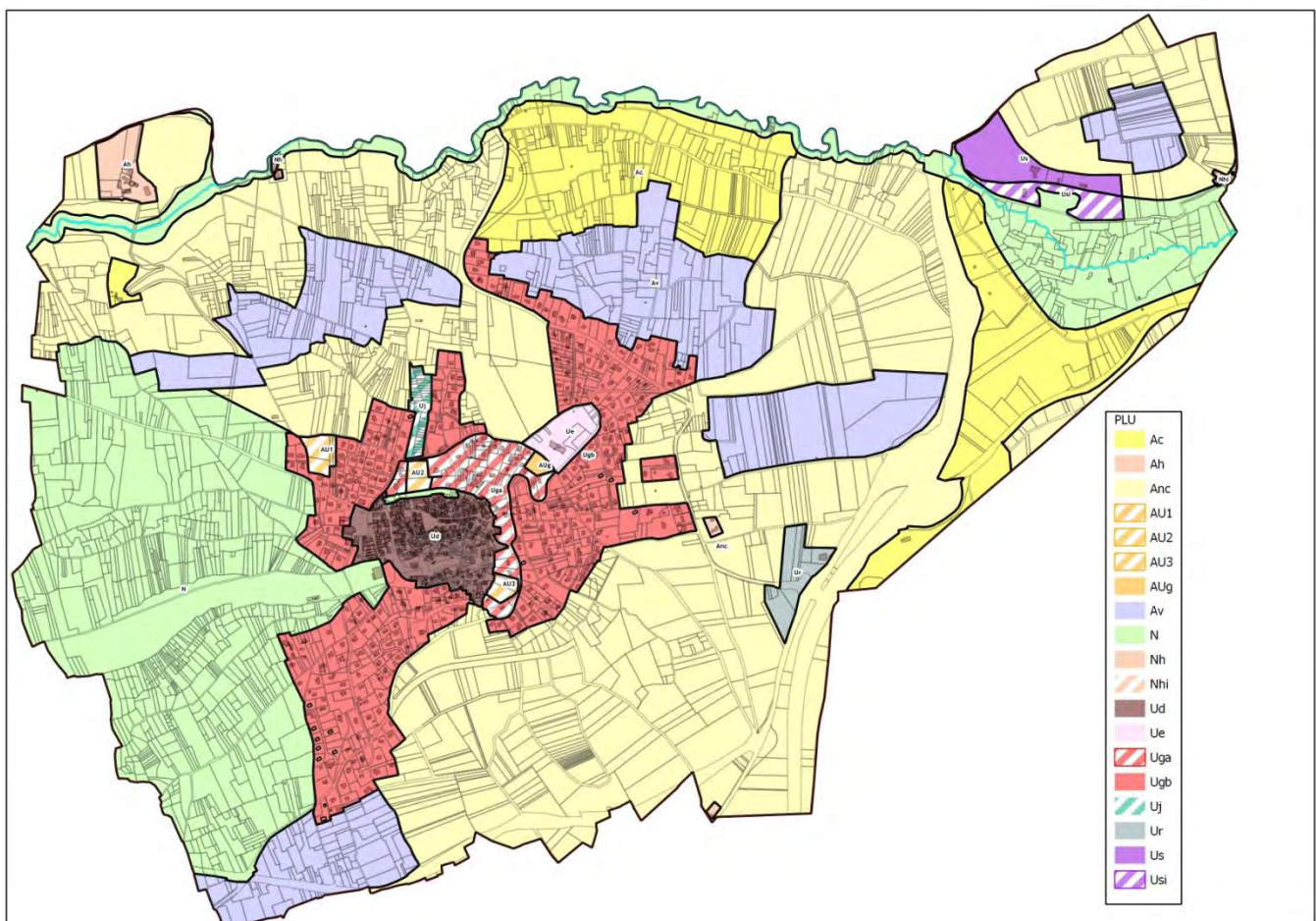
Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme se justifient à la fois par :

- ✓ 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... ;
- ✓ 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 du CREST.
- ✓ Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) doivent être supprimées et transformées en zones urbaines ou d'urbanisation future.
- ✓ La mise en place d'Espaces Boisés Classés et d'éléments naturels identifiés avec l'Article L.123.1.5.7^e.
- ✓ La mise en place d'emplacements réservés.

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements publics d'intérêt général, d'espaces verts,

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

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



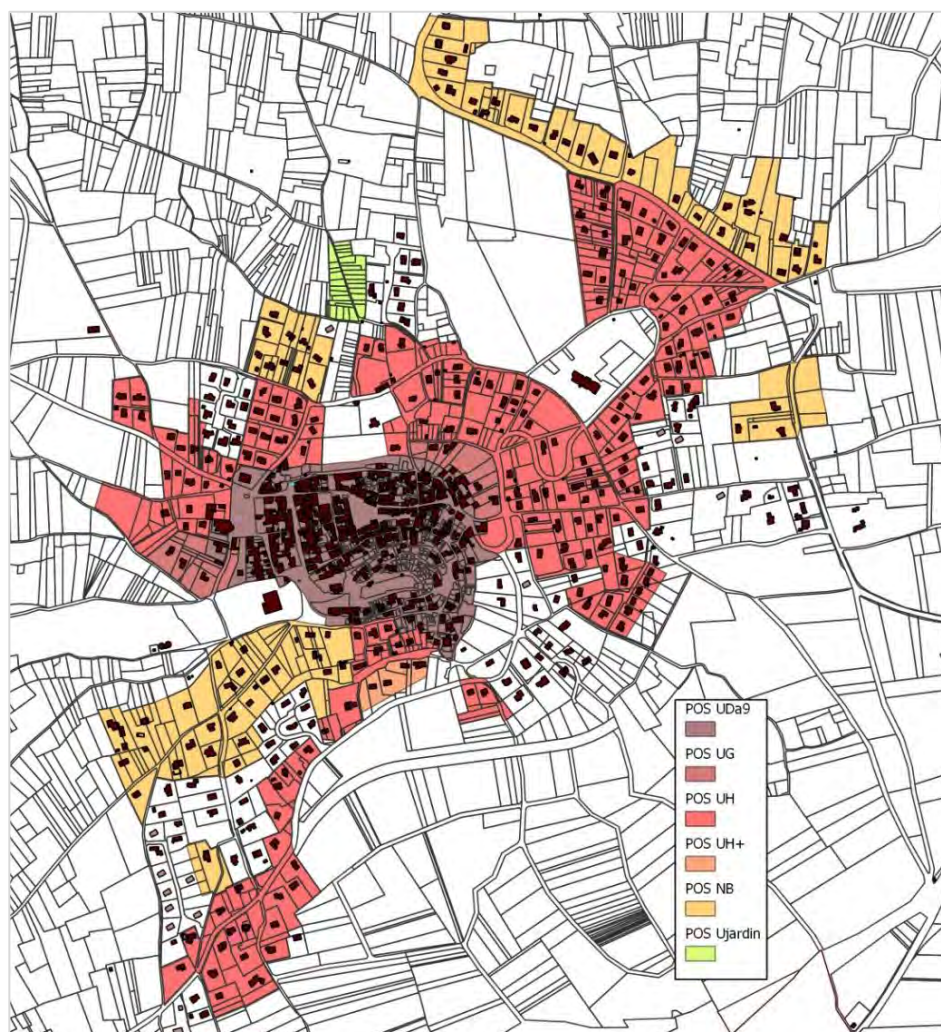
2 Les zones urbanisées U

Données générales :

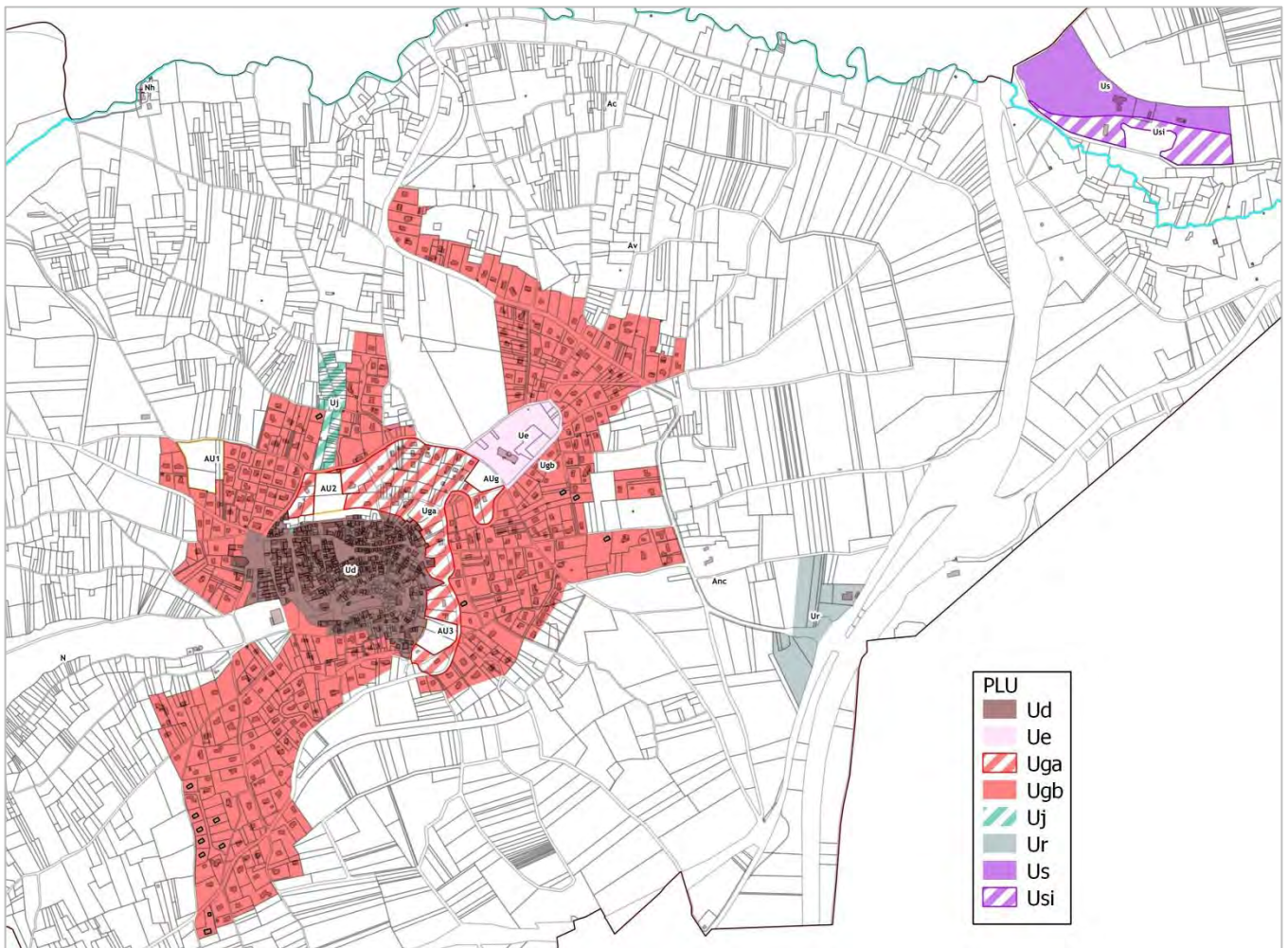
- ✓ Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- ✓ Ce 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'évolution de la délimitation de ces zones est rendue nécessaire dans le cadre du processus naturel d'agglomération du centre bâti sur des extensions de quartiers achevés. Elle répond à la mise en œuvre des orientations du PADD.

Le territoire urbanisé a été délimité au travers de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité des tissus concernés (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).



Zones urbaines du POS.



Les zones urbaines du PLU. 03.2013

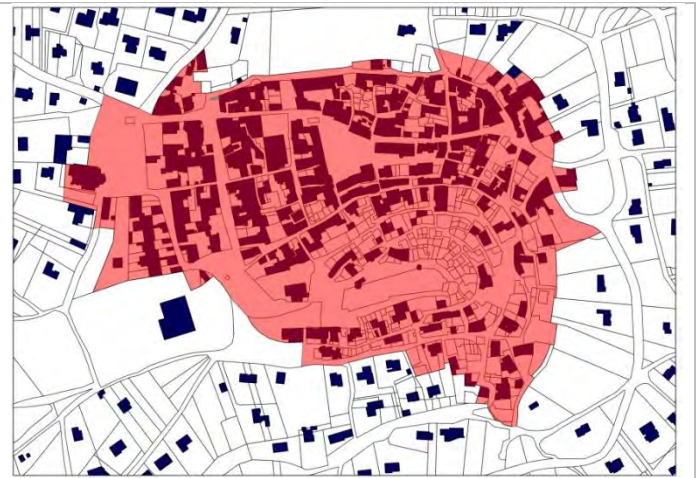
Les modifications majeures :

- Une réactualisation des zones résidentielles, se développant en couronne autour du fort ancien. Une simplification des zones a été opérée.
- Une réactualisation des densités des quartiers périphériques. Conformément à la loi SRU, et pour être en compatibilité avec les grandes directives cherchant à réduire la consommation foncière, les zones NB qui, au POS, n'étaient pas censés plus se densifier, sont désormais intégrés dans les zones urbaines classiques du PLU.
- Un agrandissement de la zone de jardins potagers.
- Une limitation des zones urbaines à l'existant.
- Une identification des grands espaces vides au sein des enveloppes construites, et leur exclusion des zones urbaines, pour un reclassement en zone d'urbanisation future, agricole ou naturelle.

La zone Ud

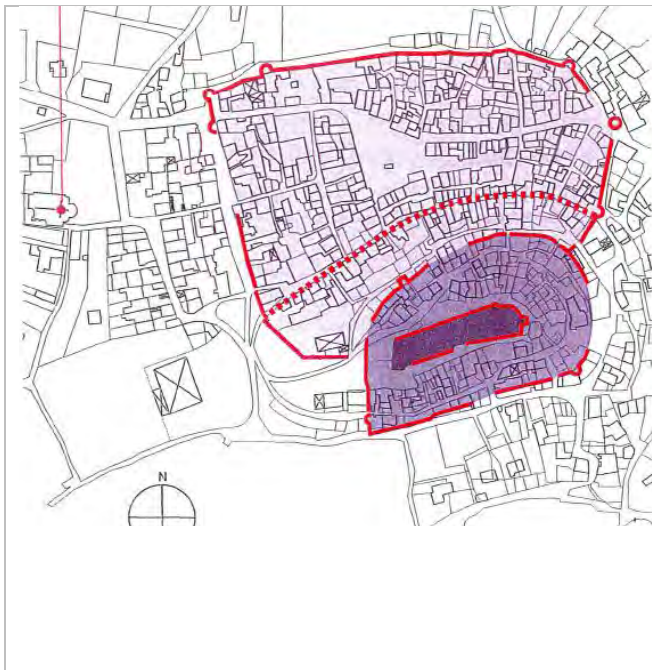


POS



PLU

Il s'agit de zones de centre ancien dense dans lesquelles 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. Il s'agit des secteurs bâtis les plus anciens dans lesquels les qualités morphologiques originelles doivent être respectées. La zone Ud remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.



La zone Ud du Crest correspond à la zone historique du Fort.

- La première fortification délimite le plateau sommital et correspond aux limites du château, où la tour de l'horloge et le rempart sud constituent aujourd'hui les vestiges les plus importants.
- La seconde enceinte se superpose aux tracés des rues du Chemin de Ronde et du St Esprit. Elle correspond probablement au périmètre de la basse cour du château. Elle intègre actuellement l'essentiel du secteur en friche et en ruine.
- La dernière protection correspond à l'enceinte du village, sur les tracés des rues Néraud, Sous les murs, du Chassagnol. Elle serait antérieure au 15e siècle, et pourrait correspondre à la guerre de Cent ans.

La zone Ud est agrandie à l'ouest pour comprendre également les quartiers anciens, jusqu'à l'église.



Carte des différences de zonages entre le POS (gris) et le PLU (rouge).

Les modifications apportées par le PLU sur le zonage Ud sont minimales.

- Les constructions plus récentes, type pavillonnaires, sont exclues de la zone de centre ancien historique.
- Au nord, au niveau de la Rue sous les Murs, une bande libre a été retirée pour être classée en zone naturelle N.



Ce linéaire correspond à un talus très fort, très difficilement constructible, s'ouvrant en balcon sur les pentes et les zones résidentielles. Cette petite bande N a plusieurs objectifs :

- Protéger et mettre en valeur les fortifications. Eviter que de nouvelles constructions viennent s'installer contre le rempart.
- Un rôle de zone tampon entre les différents quartiers.

Bilans :

Caractéristiques morphologiques des zones Ud :

- Bâti dense implanté généralement en continu sur une parcelle réduite ;
- Constructions d'une hauteur moyenne R+2+combles à R+3 ;
- Principe d'implantation du bâti à l'alignement le long des voies.

Objectifs recherchés des zones Ud :

- Préserver les caractéristiques identitaires et patrimoniaux du tissu existant ;

- Accompagner les mutations qui apparaissent possibles ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

Principes réglementaires des zones Ud :

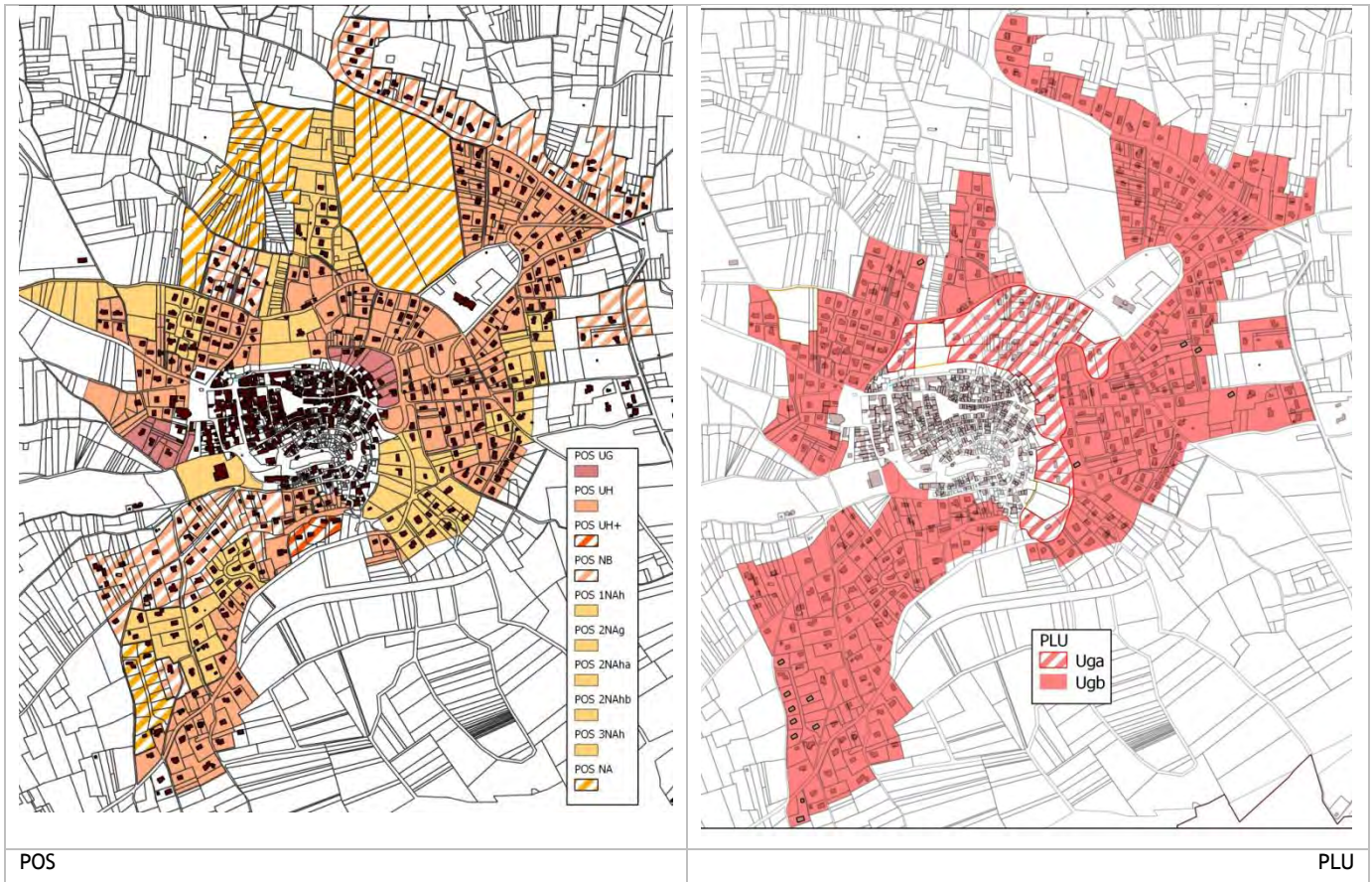
Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ud1 et 2</p>	<p><i>Rappel : les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine.... L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent ces règles différemment. <u>Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit ou bien autorisé dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.</u></i></p> <p><i>En Ud, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités industrielles, des entrepôts et des constructions à usage agricole.</i></p> <p><i>Dans un souci de mixité urbaine, cette zone peut donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ud3 et 4</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>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>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement. De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles Article Ud5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies Article Ud6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement afin de conforter et préserver les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée.</i></p> <p><i>Un recul est autorisé à condition qu'on retrouve la perspective urbaine par un mur plein. Les 3m de recul peuvent correspondre à une aisance de fonctionnement : amorce d'un garage, stationnements éventuels pour les vélos, poussettes, poubelles, Cette distance est correcte pour ne pas faire apparaître une dent creuse. Cette profondeur peut permettre de ne pas encombrer la voie publique.</i></p> <p><i>Spécificité pour certaines constructions : la règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article Ud7</p>	<p><i>Dans le centre ancien, mitoyenneté et retrait (avec des retraits minimum équivalents à la moitié de la hauteur totale de construction, sans pouvoir être inférieure à 3m) sont possibles au regard du patrimoine bâti existant.</i></p> <p><i>Le souhait est d'avoir un tissu très dense, et donc, en priorité, des constructions qui se touchent. L'implantation de ce fait, en mitoyenneté, est prioritairement demandée.</i></p> <p><i>Il est par ailleurs possible d'avoir une marge de recul de 2 m, pour donner une certaine souplesse à des constructions nécessitant des ouvertures sur les pignons.</i></p> <p><i>Les exceptions sont données pour les extensions de bâtiments afin de ne pas les pénaliser.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain Article Ud8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le cas se retrouve très minoritaire, car les terrains restent petits.</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions Article Ud9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 13.</i></p> <p><i>La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximum, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i></p>

<p>Hauteur maximale des constructions Article Ud10</p>	<p><i>En centre bourg, doté d'un bâti ancien élevé, la hauteur maximum est portée à 9m à l'égout de toiture afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des rues.</i></p>
<p>Aspect extérieur des constructions Article Ud11</p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement (bardage).</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i> - <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).</i> - <i>à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</i> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p> <p><i>Les choix des matériaux notamment de couverture, de pentes de toiture, ... résultent du respect de l'environnement du fort, et résultent du Diagnostic (chap.patrimoines). Les nouvelles constructions qui pourraient s'intégrer dans le tissu ancien, déjà très contraint, doivent respecter les lieux et prendre leur place au mieux sans dénaturer le fort. Afin de conserver la qualité du fort et de tendre à sa mise en valeur, les matériaux « pastiches » doivent être interdits.</i></p> <p><i>Afin d'éviter des désordres en façade, des règles concernant les eaux pluviales et usées, sont édictées.</i></p>
<p>Normes de stationnement Article Ud12</p>	<p><i>D'un point de vue général, les normes de stationnement du PLU ont été établies de façon à assurer une couverture optimale des besoins. Les normes de stationnement sont distinguées au regard de la destination des constructions.</i></p> <p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement ont été fixées à 1 place par logement.</i></p> <p><i>Pour les autres constructions (bureaux, commerces, activités), le nombre de stationnement est fixé au regard de la superficie de la construction avec un minimum de 1 place pour 50m² de surface de plancher.</i></p> <p><i>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement, pour les raisons suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg du CREST,</i> - <i>afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages,</i> - <i>pour permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être</i>

	<p><i>pénalisée par une obligation de faire un garage.</i></p> <p><i>Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine du fort, tout en permettant son réinvestissement.</i></p> <p><i>Le règlement Ud ne gèle pas les possibilités d'évolution du fort, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du fort du CREST ne soit pas entamée.</i></p>
<p>Espaces libres et plantations Article Ud13</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p>
<p>Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ud14</p>	<p><i>Les terrains étant souvent très petits, et la volonté politique étant de densifier au maximum, il n'a pas été fixé de COS.</i></p>

Les zones Ug



Il s'agit des extensions périphériques du bourg du CREST, dans lesquelles une densification bâtie est possible. Elles s'étendent tout autour du bourg ancien, sur les pentes.

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée.

Les modifications apportées par le PLU sont nombreuses :

- le PLU définit 2 sous-secteurs de la zone Ug :
 - ❖ la zone **Uga** destinée à se densifier « en couronne », tout en protégeant la forme urbaine Ud.
 - ❖ la zone **Ugb** correspond plus aux quartiers résidentiels de ces dernières décennies.
- Les zones urbaines résidentielles du POS (UG, UH et UH*) ont été reprises au PLU et classées en Ug. Une **simplification** a été opérée.
- Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones **NB** (constructibles sous conditions) ont été supprimées et **transformées en zones Ug** (zones périphériques dites pavillonnaires, car présentant notamment un urbanisme plus lâche que Ud). Une **réactualisation** a été **nécessaire**. Ces zones NB n'étaient pas censées de densifier au PLU. Cependant, **au regard des directives nationales**, en terme de réduction de la consommation foncière et la recherche de plus de densité, ces zones devaient être intégrées aux zones urbaines résidentielles classiques.

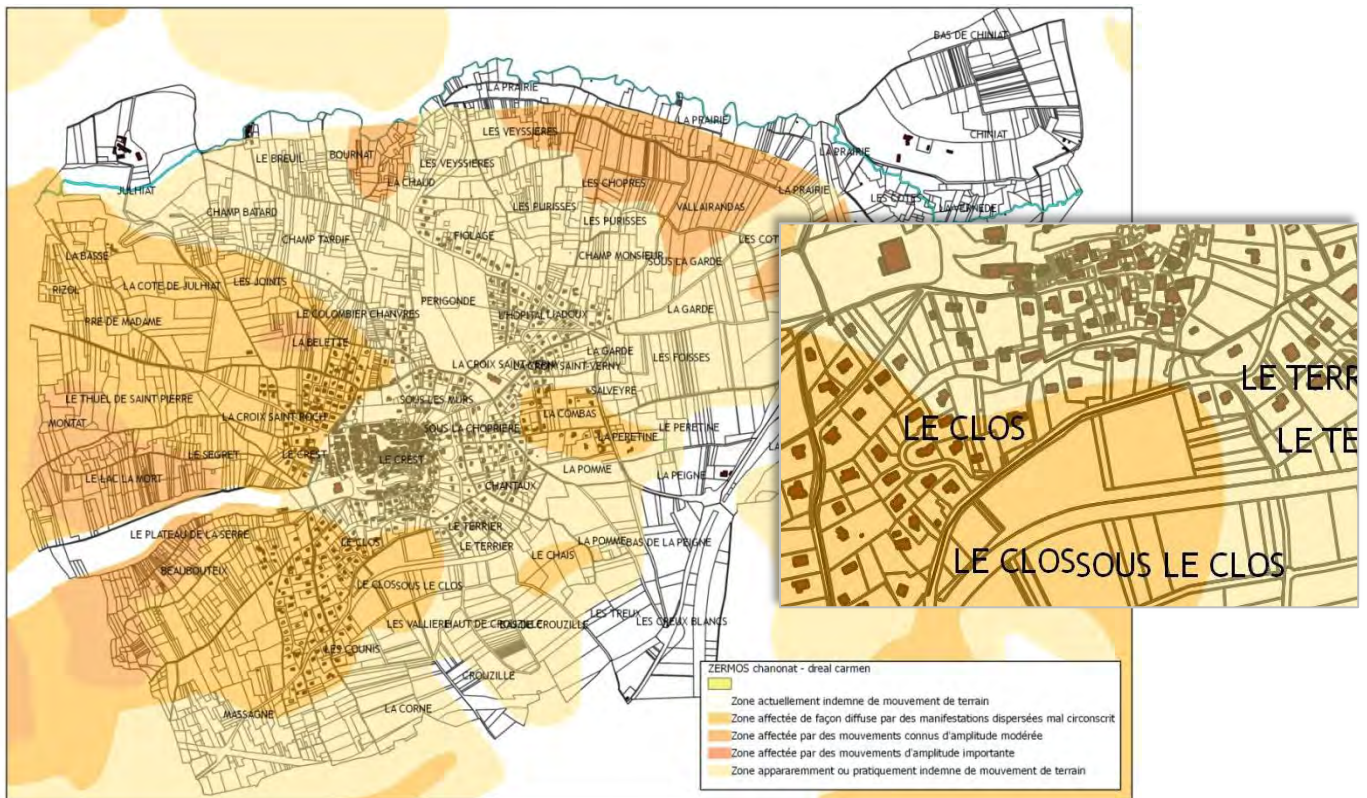
→ Une grande partie des zones d'urbanisation future du POS sont désormais construites, ou en grande majorité. Ainsi, ces secteurs ont été intégrés aux zones Ug du PLU.

→ Le POS identifiait une zone UH* soumise au risque de glissement. Le PLU ne conserve pas cette caractéristique apparente.

La carte Zermos signale que la commune est soumise aux risques d'aléa faible à moyen, dans sa quasi-totalité. L'ensemble des zones urbaines et à urbaniser sont en aléas faibles et moyen.

Le secteur UH* du POS concerne un aléa faible. Ce secteur identifié à risque est très retreint au regard des aléas définis sur la carte Zermos. Il n'est donc pas cohérent avec le reste du territoire, qui est également soumis au risque.

Le PLU classe ainsi le secteur Uh* dans la zone Ug classique. Le risque n'est pas mentionné car il reste faible. L'identification du risque sur ce secteur de quelques parcelles aurait nécessité une cohérence avec le reste du territoire. Il aurait fallu ainsi classer l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, en zone soumise au risque. Cependant, le risque est d'aléa faible à moyen, et n'induit pas d'inconstructibilité. Dans ce contexte, le PLU ne conserve pas cette caractéristique.



POS



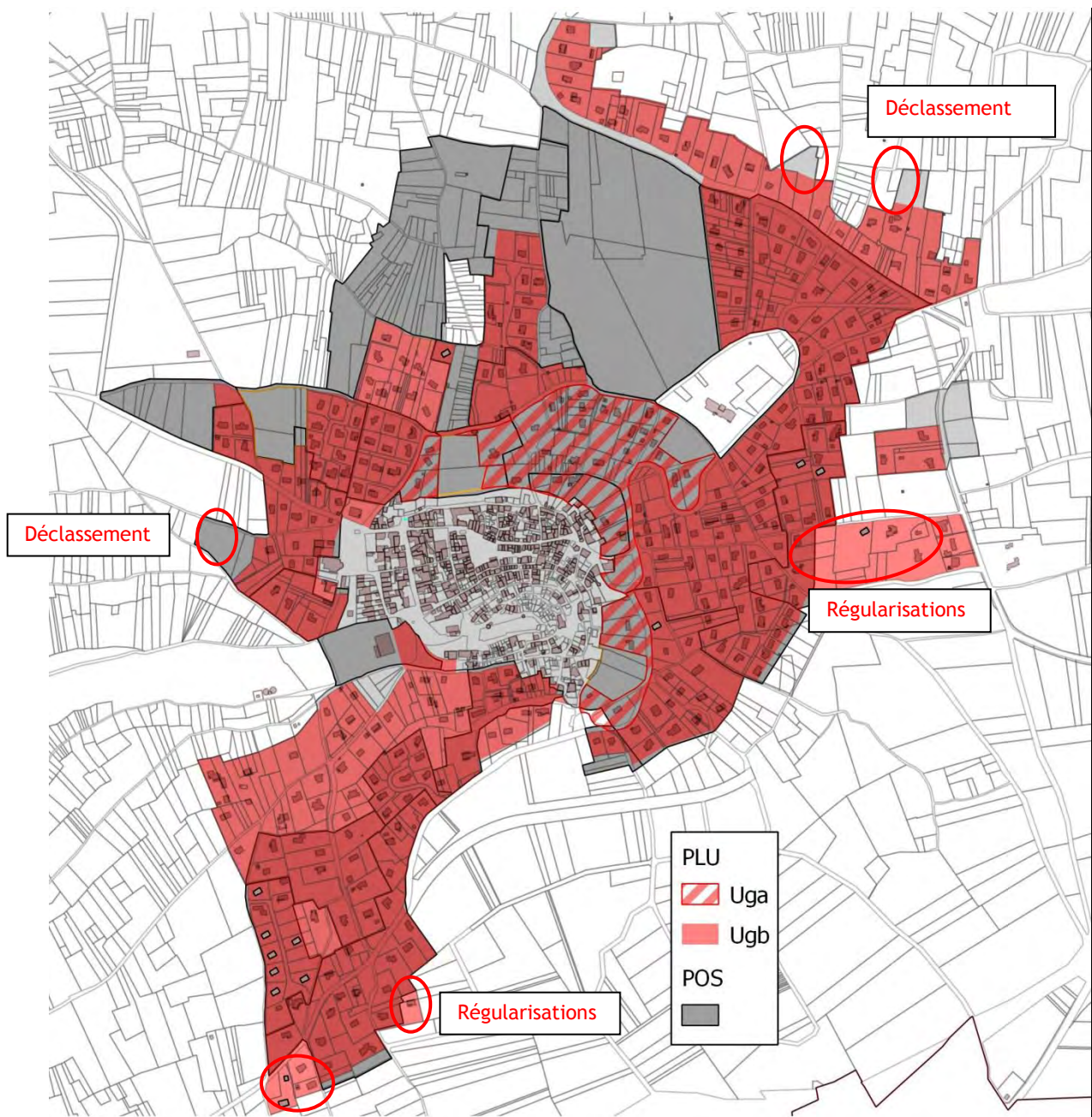
PLU

Les zones Ug du PLU se sont attachées à se limiter à l'existant.

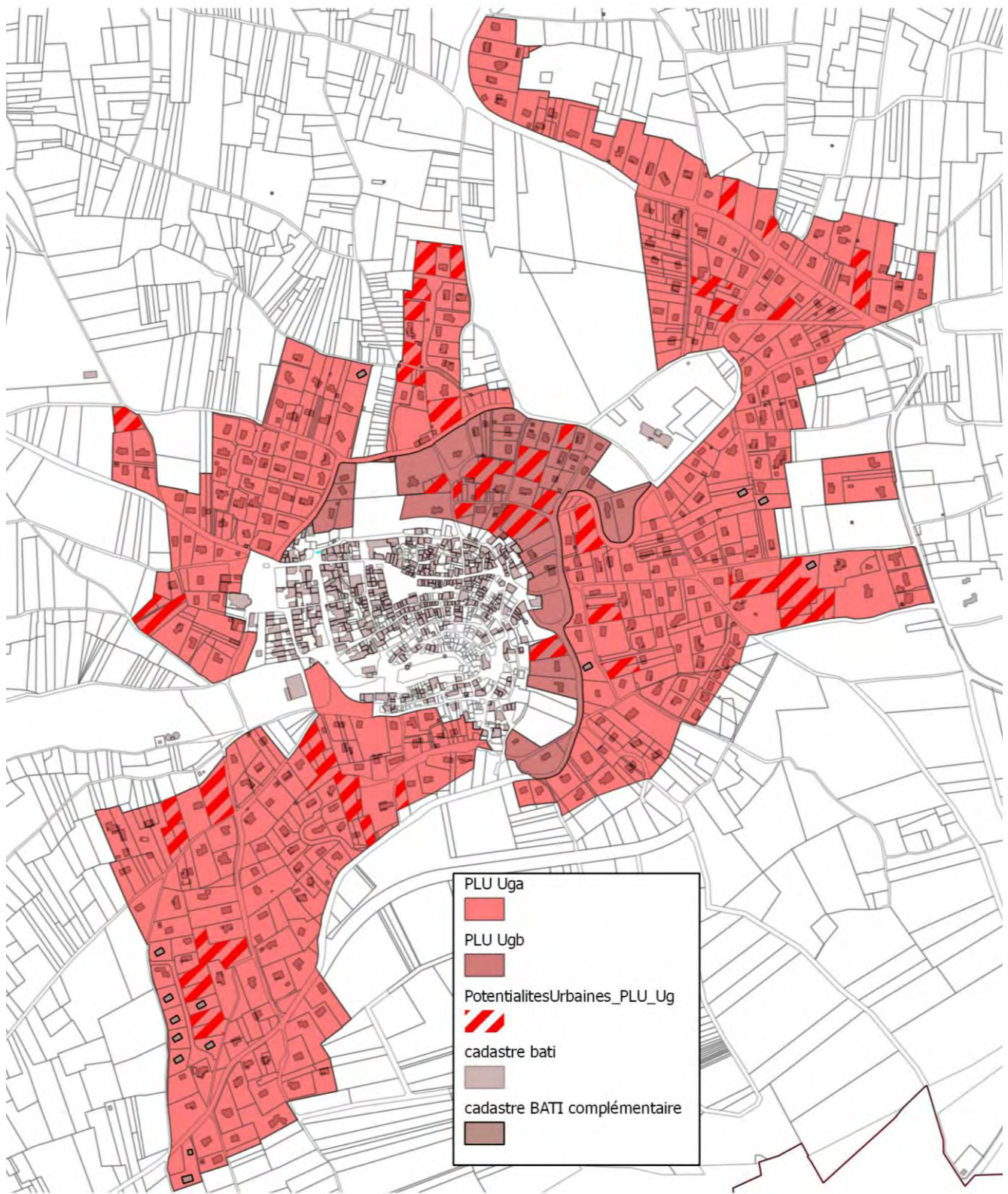
- Les grandes surfaces libres qui étaient notamment des zones d'urbanisation future du POS, n'ont pas été intégrées aux zones Ug. Le PLU les reclasse en zone d'urbanisation future ou zones agricoles ou naturelles. Voir plus loin.
- Des parcelles trop petites pour recevoir de nouvelles constructions, et situées en limite de zones agricoles ou naturelles, ont été retirées de la zone Ug du PLU.
- Le vaste bâtiment agricole (hangar) situé à l'ouest du bourg ancien, a été retiré de la zone Ug.

La comparaison du POS et du PLU permet de mettre en évidence une forte réduction des zones urbaines résidentielles.

Les rares ouvertures que le PLU a opérées, sont essentiellement des régularisations.



Les zones urbaines Ug1 et Ug2 offrent des potentialités urbaines : Elles sont estimées à 7.25 ha.



Bilans

Caractéristiques morphologiques des zones Ug :

- Tissu urbain dominé par la présence de constructions individuelles, avec un parcellaire plus spacieux caractéristique de l'organisation urbaine des villages des, mais également des parcelles des années 1970 et plus récemment des années 1990-2000 ;
- Bâti organisé en limite de voie, ou en retrait par rapport à la voie ; avec jardin principal en fond de parcelle (pour les constructions traditionnelles) ou autour de la construction (pour les plus récentes) ;
- Constructions individuelles d'une hauteur moyenne RC à R+1+combles.

Objectifs recherchés des zones Ug :

- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé tout en favorisant une mixité fonctionnelle à l'échelle des villages ;
- La zone Ug peut recevoir des constructions individuelles destinées aux habitations et à leurs dépendances, ainsi qu'aux commerces, sous réserve que ces activités soient compatibles avec leur situation en zone résidentiel (pas de nuisances excessives pour le voisinage) ;
- Respecter les caractéristiques du bâti existant ;
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et urbaine ;
- Atténuer l'impact du stationnement ;

Principes réglementaires des zones Ug :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ug1 et 2</p>	<p><i>Afin de conserver le caractère résidentiel de la zone, il est autorisé principalement la construction de maisons d'habitation.</i></p> <p><i>Dans le cadre d'une certaine ouverture liée à l'animation et l'économie et à une certaine qualité de vie, les vocations d'habitat, d'artisanat et de services sont autorisées.</i></p> <p><i>Afin de garantir la cohérence architecturale et urbaine du bourg, notamment en lien avec le centre ancien Ud, certaines constructions sont interdites (habitations légères de loisirs, constructions en rondins de bois, ...).</i></p> <p><i>Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ug3 et 4</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>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.</p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</p> <p>Le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, et d'eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Ug5</p>	<p>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</p> <p>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Ug6</p>	<p>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</p> <p>Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article Ug12.</p> <p>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissée la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article Ug7</p>	<p>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté sur 1 ou 2 limites, en Ug1. En Ug1, il est favorisé une plus grande densité, avec une meilleure optimisation des terrains.</p> <p>En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 2m pour Ug1, et 3m pour Ug2.</p> <p>Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.</p> <p>En Ug2, il est plus favorisé une ambiance paysagère par rapport à un état existant.</p>
<p>Implantation des</p>	

<p>constructions sur un même terrain</p> <p>Article Ug8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ug.</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article Ug9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 13.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article Ug10</p>	<p><i>La hauteur maximum est portée à 8m, ce qui correspond à un R+1ou R+ combles et répond aux constructions existantes sur la zone.</i></p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article Ug11</p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures, les couvertures et les façades.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i> - <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i> - <i>à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</i> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p> <p><i>Le règlement reste souple dans son ensemble, laissant ainsi plus de liberté dans l'aspect architectural. Une des obligations est de conserver des pentes de toitures cohérentes avec le secteur (faible pente inférieur à 45%), comme signalé dans le Diagnostic (chap.patrimoines). Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.</i></p>
<p>Normes de stationnement</p> <p>Article Ug12</p>	<p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond au phénomène d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee.</i></p> <p><i>Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher.</i></p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article Ug13</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du</i></p>

	<i>paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ug14	<i>Afin de pousser la densification, la zone Ug1 a un COS de 0.5. Afin de tenir compte du caractère « ouvert » de la zone Ug2, un COS de 0.35 est imposé aux constructions à usage d'habitation. Il est fixé à 0.50 pour les activités afin d'assurer une densité plus forte.</i>

Les zones Ue

Zone destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

Sur les 2 zones 1NAL du POS, destinées aux équipements publics d'intérêt général, le PLU conserve une seule zone pour cette vocation : l'espace de l'école et de ses abords.



Caractéristiques morphologiques de la zone Ue :

- Tissu urbain dominé par la présence de constructions à vocation d'équipements publics, implantées en ordre discontinues.

Objectifs recherchés de la zone Ue :

- Encourager le maintien et l'évolution des activités existantes ;
- Gérer le stationnement ;

Dans le secteur de l'école, définie en zone Ue au PLU, 2 petites parcelles restent encore à acquérir afin de finir l'aménagement du site, et de faciliter la gestion totale du secteur de l'école.

L'ER 1 (Parcelles E268, 270) traduit une des orientations du PADD :

Dans le cadre de la grande orientation « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ; Répondre aux besoins des



populations en terme de services et équipements », un des outils proposé est de « Conforter les équipements et services liés aux sports, loisirs, », car la commune souhaite conforter la vocation d'espaces de loisirs et de détente du plateau de St VERNY, et poursuivre l'aménagement de ce secteur.

Principes réglementaires de la zone Ue :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ue1 et 2</p>	<p><i>La zone Ue est une zone destinée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou privé, de constructions ou d'aménagement d'intérêt collectif ou général, liés aux activités touristiques, sportives, culturelles ou de loisirs.</i></p> <p><i>Cette zone Ue concerne la Place du Champ de Foire. Il s'agit essentiellement d'un espace public, traditionnellement réservé aux usages des habitants, et, en l'occurrence, aux activités et festivités. Cette zone englobe un garage communal.</i></p> <p><i>Ces activités peuvent évoluer dans le temps. La définition de la zone prend en compte cette possible évolution.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ue3 et 4</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>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>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandés, à des fins de protection des usagers.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Ue5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone</i></p>

		<i>considérée.</i>
Implantation des constructions rapport aux voies Article Ue6	des par	<i>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement ou avec un recul (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés. La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i>
Implantation des constructions rapport aux limites séparatives Article Ue7	des par limites	<i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i>
Implantation des constructions sur un même terrain Article Ue8	des sur un	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue. Les constructions devraient être contrôlées par la collectivité, et d'intérêt général. Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.</i>
Emprise au sol des constructions Article Ue9	au sol des	<i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 13.</i>
Hauteur maximale des constructions Article Ue10	maximale des	<i>La hauteur maximum est portée à 8m à l'égout de toiture. Ce secteur se situant en centre bourg, la hauteur a été définie afin de ne pas être plus haute que celle autorisée pour les habitations en Ud (9m), voire même un peu plus basse (8m), afin d'avoir dans le cas d'une éventuelle construction, une optimisation de l'intégration volumétrique.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Ue11	extérieur des	<i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures et les façades. Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i> <ul style="list-style-type: none"> - à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement - à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable - à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté. <i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i> <p><i>Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront</i></p>

	<i>probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.</i>
Normes de stationnement Article Ue12	<i>Quelle que soit la destination des constructions, le PLU fixe des normes minimales de stationnement.</i>
Espaces libres et plantations Article Ue13	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues. Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ue14	<i>Pas de COS afin de laisser une plus grande liberté notamment à tous les domaines scolaires et périscolaires.</i>

Les zones Uj

Uj est une zone de jardin où seuls les abris, les fabriques et les constructions à usage horticoles sont autorisés.

Le PLU conserve le principe de zones jardins et propose d'agrandir la zone par rapport au POS. Cette mesure répond au PADD et peut permettre de conforter les trames vertes, notamment celles internes au Bourg.



Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Uj1 et 2</p>	<p><i>Pour préserver le caractère de nature jardinée de ces secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés, ainsi que les cabanes de jardins et autres constructions liées à l'activité horticole. Les piscines et leur local technique sont autorisés sous conditions du fait de la situation de ces zones en milieu urbain et de leur caractère de jardins privés en fond de parcelles bâties.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Uj3 et 4</p>	<p><i>L'objectif est de ne pas voir la voiture circuler, s'installer, dans ces secteurs de jardins potagers. Ainsi, seules les voies piétonnes sont autorisées. A ce titre, une largeur minimale de 3m assurant l'accessibilité piétons et cycles est demandée.</i></p> <p><i>Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général et les cabanes de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Uj5</p>	<p><i>Sans objet, car les constructions à usage d'habitation sont interdites. Ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Uj6</p>	<p><i>le respect d'un recul de l'alignement de 2m est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article Uj7</p>	<p><i>L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 2m minimum, afin de conserver le caractère paysager des jardins potager.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article Uj8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p> <p><i>L'objectif est de laisser une certaine liberté à l'implantation des cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article Uj9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6 et 7) et l'article 13, et compte tenu de la surface réduite de ces éventuels bâtiments.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article Uj10</p>	<p><i>Cette hauteur ne peut excéder :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>* 3 mètres pour les cabanes de jardins et annexes,</i> <i>* 5 mètres pour les serres, abris et « fabriques ».</i>

	<i>Dans un contexte de jardins potagers, les petites constructions doivent tendre vers une petite hauteur, permettant une meilleure intégration.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Uj11	<i>Cet article comporte une rédaction minimale permettant néanmoins de préserver le caractère paysager de la zone, tout en autorisant les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable. L'objectif est de laisser une certaine liberté à la créativité de ces petits espaces privés.</i>
Normes de stationnement Article Uj12	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.</i>
Espaces libres et plantations Article Uj13	<i>Il n'est pas apparu nécessaire, ni judicieux de fixer de règle au regard de la vocation de la zone correspondant à des jardins privés et des très faibles possibilités de construire.</i>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Uj14	<i>Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.</i>

La zone Ur

La zone Ur est une zone réservée aux équipements liés aux activités routières dans les conditions fixées par le règlement.

La zone identifie le site de la Jonchère, situé en entrée de commune, depuis l'autoroute.

Ce site existant, regroupe une station-service et un site de co voiturage.

Le PLU propose un agrandissement du site de la Jonchère, notamment pour répondre à un des objectifs inscrits au PADD, qui est de développer, renforcer le site.



Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ur1 et 2</p>	<p><i>La zone Ur se concentre sur le site de la Jonchère, un site existant, en entrée de commune, à proximité de l'autoroute.</i></p> <p><i>La vocation est essentiellement liée aux activités routières. Ainsi, elle propose un site de covoiturage et une station essence. Le règlement est adapté pour une éventuelle évolution, densification de la zone, avec les équipements liés aux activités de services, de commerces, ou d'équipements de sécurité routières éventuellement nécessaires.</i></p> <p><i>Car il s'agit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>d'une porte d'entrée dans le territoire des Cheires, du PNR, ...</i> - <i>le site de covoiturage est un site stratégique pouvant nécessiter des besoins commerciaux.</i>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</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</i></p>

Articles Ur3 et 4	<p><i>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>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>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
Caractéristiques des terrains constructibles Article Ur5	<p><i>Sans objet, car les constructions à usage d'habitation sont interdites. Ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.</i></p>
Implantation des constructions par rapport aux voies Article Ur6	<p><i>le respect d'un recul de l'alignement de 5m minimum est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public (et notamment les infrastructures routières).</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article Ur7	<p><i>L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 3m minimum, afin de laisser libre la circulation autour des constructions, notamment dans le cadre d'une zone à vocation d'équipements et services.</i></p>
Implantation des constructions sur un même terrain Article Ur8	<p><i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p> <p><i>L'objectif est de laisser une certaine liberté à l'implantation des cabanes de jardin ou autres équipements.</i></p>
Emprise au sol des constructions Article Ur9	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6 et 7) et l'article 13, et compte tenu de la surface réduite de ces éventuels bâtiments.</i></p>
Hauteur maximale des	

constructions Article Ur10	<i>Cette hauteur est fixée à 8m à l'égout, laissant ainsi suffisamment d'aisance pour les constructions à vocations d'équipements.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Ur11	<i>Cet article comporte une rédaction minimale permettant néanmoins de préserver le caractère paysager de la zone, tout en autorisant les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable.</i>
Normes de stationnement Article Ur12	<i>Le stationnement lié aux constructions doivent se tenir en dehors des espaces publics.</i>
Espaces libres et plantations Article Ur13	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ur14	<p><i>Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i></p>

Les zones Us, Us i

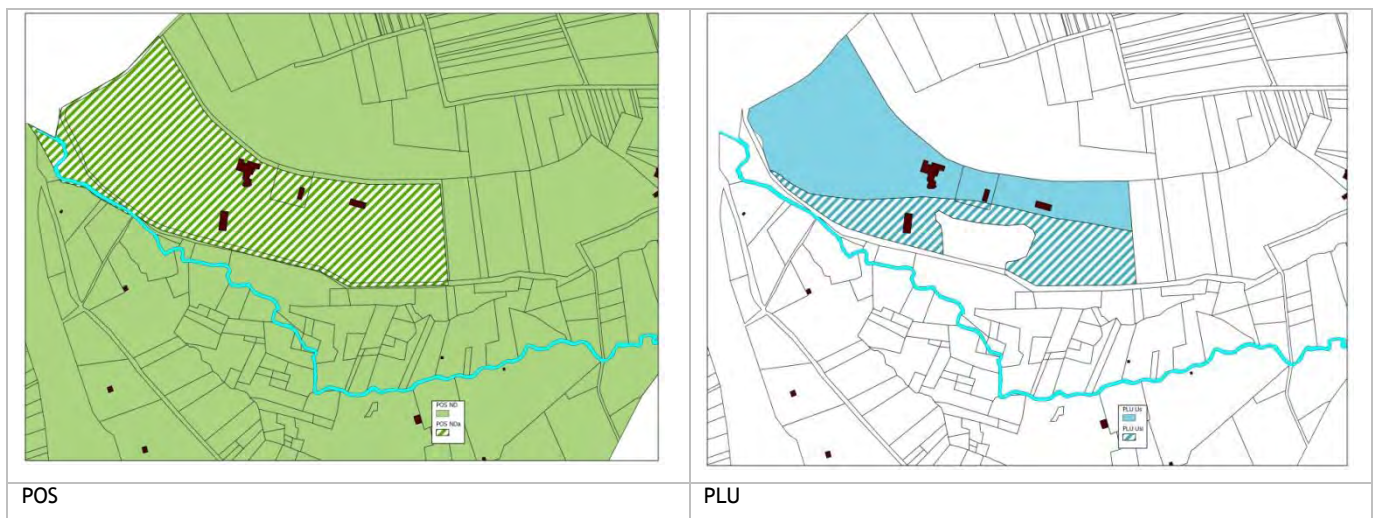
Zone destinée à l'implantation d'équipements ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités sportives, culturelles ou de loisirs.

Le sous-secteur Us i désigne la partie soumise au risque d'inondation de l'Auzon.

Le PLU du CREST identifie une zone à vocation sportive, sur le secteur de la Vernède. Cette zone était déjà identifiée au POS. Elle est représentée par un établissement de loisirs (camping, golf, club house, restaurant, salle de réception ...).

Les limites de la zone sont identiques. Le PLU identifie surtout un secteur à risques d'inondation. La définition de ce secteur s'est basée sur les limites du PPRi.

Un secteur a été exclu : il s'agit d'une pièce d'eau classée en N.



Caractéristiques morphologiques de la zone Us :

- Secteur à vocation de sport et de loisirs.

Objectifs recherchés de la zone Us :

- Autoriser une mixité fonctionnelle et urbaine sous réserve que ces dernières soient liées à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés.

Principes réglementaires de la zone Us :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol Articles Us1 et 2	<i>Afin de garantir une vocation sportive et de loisirs, seuls les constructions et aménagements liés à cette vocation sont tolérés. Les sous-sols et garages enterrés, car le site se situe à proximité voir dans la zone inondable.</i>

<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Us3 et 4</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>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>Les dispositifs anti refoulement des EP et EU sont demandées, à des fins de protection des usagers.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Us5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Us6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation avec un recul (5m minimum) afin de préserver des espaces paysagers, aquatiques et humides (présence d'une pièce d'eau et de la zone humide de la Vernède).</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum de 2m.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article Us7</p>	<p><i>Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article Us8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Us.</i></p> <p><i>Le COS étant très faible (0.10), il n'est pas nécessaire de réglementer cet</i></p>

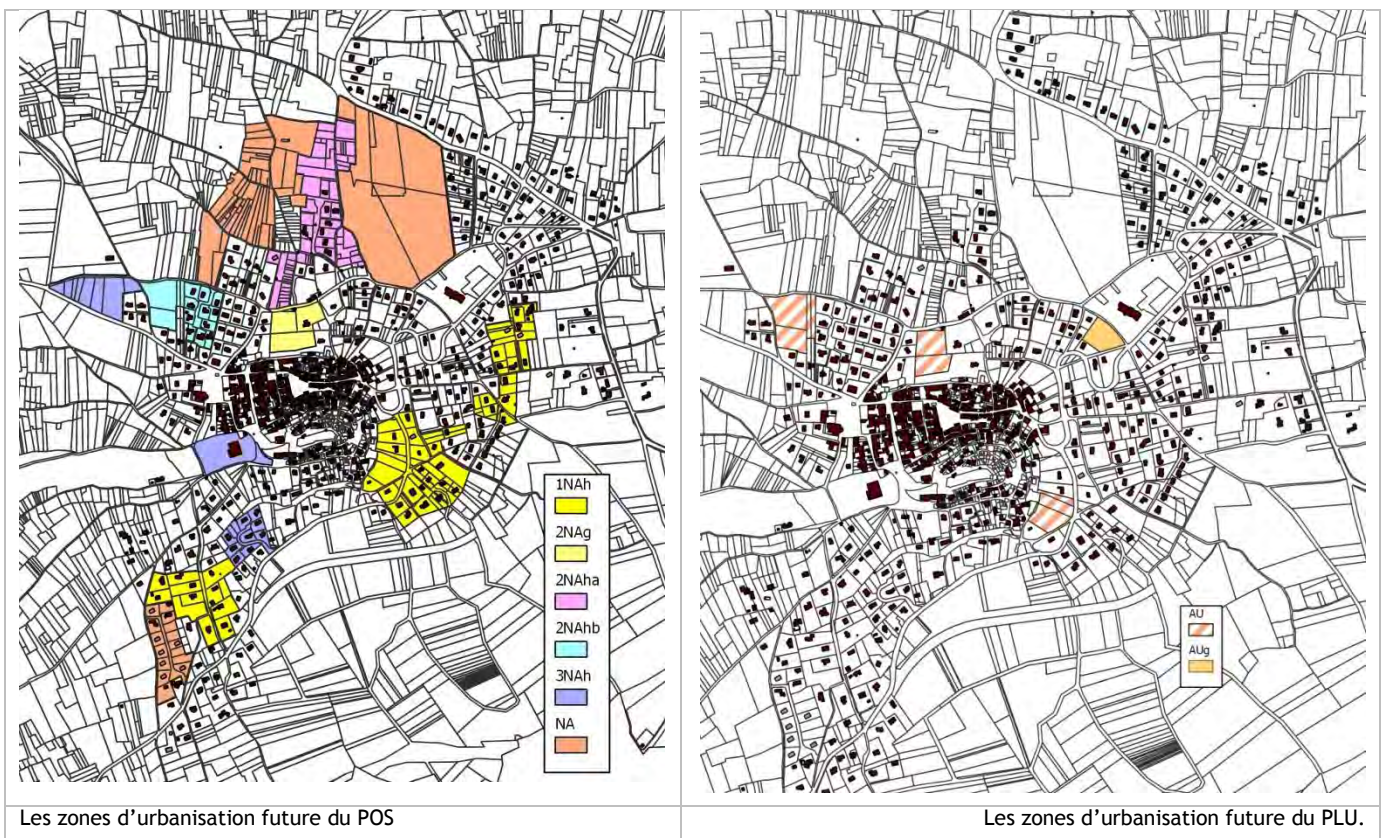
	<i>article. En effet, les constructions devraient être contrôlées par la collectivité, et d'intérêt général. Au vue des besoins actuels, il n'est pas nécessaire de prévoir une surface très importante.</i>
Emprise au sol des constructions Article Us9	<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i>
Hauteur maximale des constructions Article Us10	<i>La hauteur maximum est portée à 6m à l'égout de toiture. Ce secteur se situant dans une zone agricole et naturelle, la hauteur a été définie assez basse, afin d'avoir dans le cas d'une éventuelle construction, une optimisation de l'intégration volumétrique.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Us11	<i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures et les façades. Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i> <ul style="list-style-type: none"> - à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement - à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable - à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté. <i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i> <i>Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.</i>
Normes de stationnement Article Us12	<i>La règle reste relativement libre, mais dans le respect de la bonne gestion voies publiques.</i>
Espaces libres et plantations Article Us13	<i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales et que les plantations de valeur doivent être maintenues. Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions</i>

	<i>techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Us14	<i>Le COS (0.10) est très faible car il n'est pas souhaitable de voir le site se construire, afin de préserver la vocation sportive et de loisirs, en plein air, du site.</i>

3 Les zones à urbaniser AU

« Secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

A Noter : Les zones AU et AUg délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent 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. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.



Le POS identifiait plusieurs types de zones d'urbanisation future.

L'élaboration du PLU a permis de faire évoluer ces zones de développement. Un grand nombre de ces zones d'urbanisation future du POS ont été, depuis, construites, en grande partie. Ainsi, ces secteurs ont nécessité un classement en zones urbaines (Ug1 et Ug2).

Le PLU conserve 4 zones d'urbanisation future, qui existaient au POS :

- ✓ 1 zone AUg.
- ✓ 3 zones AU.

D'autres secteurs ont été supprimés : les vastes espaces libres, situés en limite avec les espaces agricoles ou naturels, et jugés non utiles pour le développement du bourg pour les années à venir.

Concernant les zones d'urbanisation future définies au PLU, 2 types de zones sont définies (les zones AUg disponibles à court terme, et les zones AU disponibles à moyen/long terme).

- ✓ L'ouverture de ces zones d'urbanisation future sera de plus, réglementée par différents outils : Les zones AUg et AU du PLU ont fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (l'une des pièces constitutive et obligatoire du dossier de PLU).
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). 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 Durable (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).
- ✓ Une modification du PLU est nécessaire pour l'ouverture des zones AU.

La zone AUg

Zone à urbaniser pour laquelle 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. Elle devra respecter les orientations d'aménagement d'ensemble, proposées au PLU.

Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes en fonction des orientations d'aménagement d'ensemble.

Le PLU définit 1 zone AUg. Elle se situe dans une zone urbaine du POS. Considérant sa grande superficie (>4000m²), elle a été appréhendée comme une dent creuse qu'il était plus judicieux de classer en zone d'urbanisation future. Au regard de la viabilité du secteur, cette zone peut s'ouvrir à la construction à court ou moyen terme.

Le déclassement de cette superficie de zone urbaine à zone d'urbanisation future, génère des changements en termes d'urbanisme.

Alors qu'au POS, cette superficie pouvait partir « à la parcelle », accueillant une construction ; le classement en AUg nécessite une OAP. Cette OAP vise à mettre en place les grandes directives du grenelle : réduction de la consommation foncière, recherche de plus de densité, plus de perméabilité entre les quartiers,



Vue de la parcelle 818 depuis le carrefour Chemin de la fontaine Vieille / Route de Monton

L'objectif d'urbanisation de cette zone est de créer une cohérence de densité, en lien avec l'environnement immédiat (notion de «couture urbaine»).

Capacité d'accueil théorique : environ 5 logements.

Orientation d'aménagement et de programmation sur la parcelle 818 :



Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).

Symbole graphique désignant :

-  principe de maillage viaire structurant
-  principe de maillage doux
-  trame verte en accompagnement paysager
-  espace vert structurant type courée
-  zone d'implantation des constructions

Justifications réglementaires de la zone Aug :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles AUg1 et 2</p>	<p><i>La zone AUg correspond à une zone future d'habitat.</i></p> <p><i>Compte tenu de la superficie de ces zones, il est nécessaire que ces dernières ne partent pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ces secteurs.</i></p> <p><i>Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés.</i></p>

<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux Articles AUg3 et 4</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>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>Le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, et les évacuations des eaux pluviales doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles Article AUg5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies Article AUg6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</i></p> <p><i>Par ailleurs, 5m de recul correspond à la dimension pour réaliser le</i></p>

	<p><i>stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter ce qui est demandé par l'article AUg12.</i></p> <p><i>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article AUg7</p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels futurs et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté ou en recul des limites séparatives latérales.</i></p> <p><i>En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 2m.</i></p> <p><i>Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.</i></p> <p><i>La possibilité de se mettre en limite, devrait favoriser la recherche de nouvelles formes d'implantation de la maison dans sa parcelle. Ce principe peut favoriser une meilleure gestion de la parcelle à construire, notamment dans un cadre de diversité des tailles de parcelles.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article AUg8</p>	<p><i>L'implantation est libre, afin de permettre une gestion plus souple des constructions sur un même terrain, et éventuellement favoriser la recherche de nouvelles formes architecturales.</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article AUg9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article AUg10</p>	<p><i>Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m. Cette dernière est en cohérence avec les hauteurs admises pour les zones Ug.</i></p>
<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article AUg11</p>	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative.</i></p> <p><i>Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures, les couvertures et les façades.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité</i></p>

	<p><i>urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i> - <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i> - <i>à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.</i> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité et pérennes.</i></p> <p><i>Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.</i></p>
<p>Normes de stationnement Article AUg12</p>	<p><i>Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond au phénomène d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee.</i></p>
<p>Espaces libres et plantations Article AUg13</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage urbain : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
<p>Possibilité d'occupation du sol (COS) Article AUg14</p>	<p><i>Un COS de 0.50 est proposé aux constructions à usage d'habitation, afin de pouvoir optimiser la densité.</i></p>

Les zones AU

Zone insuffisamment équipée pour être urbanisée en l'état. Les zones AU sont des secteurs dont l'urbanisation à vocation dominante d'habitat est prévue mais qui s'inscrivent dans une seconde phase d'urbanisation ou qui posent actuellement des problèmes en termes de raccordement au dispositif d'assainissement collectif. Une modification du PLU sera nécessaire pour permettre leur ouverture à l'urbanisation.

Parmi les zones d'urbanisation future prévues au POS, un certain nombre d'entre elles se sont urbanisées. Ainsi, ces dernières ont été reclassées en zones Ug au PLU.

Le PLU ne retient que 3 zones AU.

Les autres réserves foncières de long terme définies au POS ont été supprimées et reclassées en zones agricoles ou naturelles.

- Au regard des ambitions démographiques définies par la commune à l'horizon 2030, et des potentialités urbaines restantes dans les zones Ug1, Ug2, AUg, le PLU n'a pas jugé nécessaire de conserver ces zones.
- Ces espaces sont encore pour la plupart concernés par une vocation agricole.





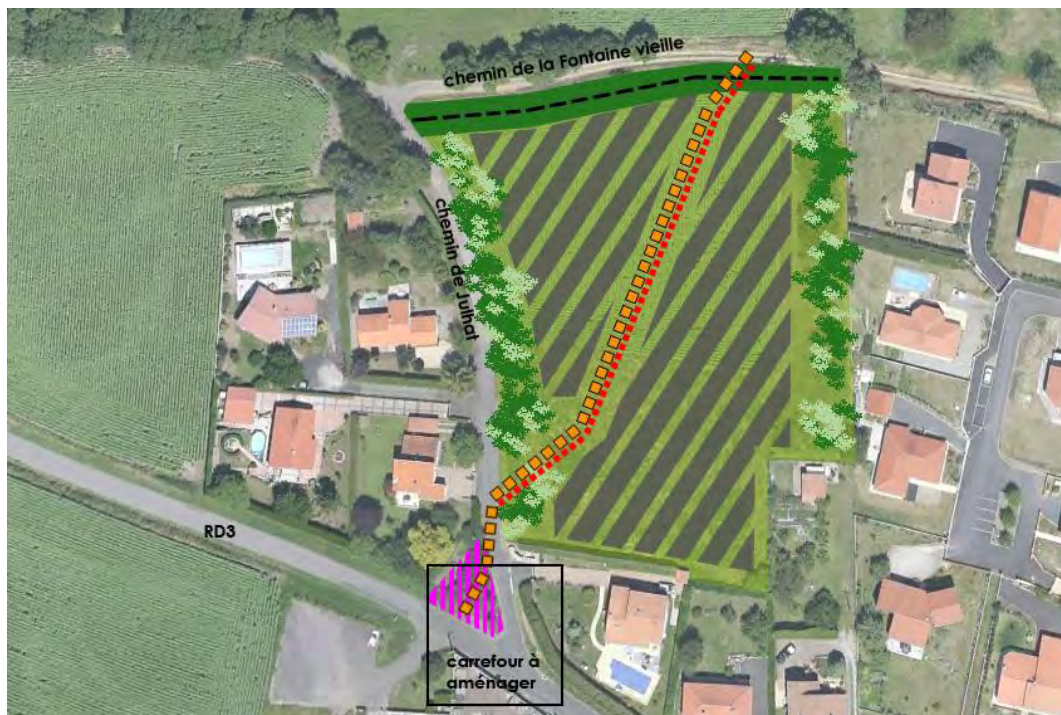
LA ZONE AU1 « la Croix Saint Roch »

Cette zone d'1.09 ha, localisée au Nord-Ouest du village, bénéficie de la proximité du bourg et des services. Cet état de fait lui confère un atout indéniable pour le développement d'un nouveau quartier à dominante résidentielle, d'autant que cette zone, constituée de 4 parcelles, s'inscrit au sein d'un quartier d'habitation pavillonnaire existant.

Ce secteur est marqué par une pente en direction du Nord.

Capacité d'accueil théorique : une quinzaine de logements, à la fois en accession et en location.

Orientation d'aménagement sur le secteur AU « Croix Saint Roch » du Crest



Principe d'orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).

Symbole graphique désignant :

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | principe de maillage viaire structurant |  | trame verte type noue paysagère |
|  | principe de maillage doux |  | trame verte en accompagnement paysager avec élargissement du chemin de Julhat |
|  | emplacement réservé pour l'aménagement du carrefour |  | zone d'implantation des constructions |



LA ZONE AU2 « *Sous les Murs* »

Le site de 0.67 ha, localisé entre la rue Sous les Murs au Sud et le chemin de la Fontaine Vieille au Nord, vient s'inscrire en complément d'une zone d'habitat résidentiel existante.

Il est constitué de 2 parcelles accessibles depuis ce même chemin au Nord.

Le site accuse une pente forte en direction du Nord.

Capacité d'accueil théorique : environ 9 logements, à la fois en accession et en location. Ce chiffre reste théorique du fait de la topographie particulièrement marquée du site.



Vue de la zone depuis le chemin de la Fontaine Vieille



Rue Sous les Murs : trame végétale classée en N au PLU.

Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU2.



Orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'Eau...).

Symbole graphique désignant :

- principe de maillage viaire structurant
- principe de maillage doux
- extension du maillage doux
- trame verte existante
- trame verte en accompagnement paysager
- zone d'implantation des constructions



LA ZONE AU3

Ce secteur de 0.61 ha, est localisé à l'Est du bourg. Il s'inscrit sur le flanc de la butte du château, en limite entre le bourg ancien et la zone d'extension pavillonnaire. Il présente en outre une dénivellation très importante d l'ordre de 15-20m entre la route de St Amand et le haut des terrains. Capacité d'accueil théorique : environ 9 logements.

Orientation d'aménagement et de programmation :



Principe d'orientation d'aménagement devant être confirmée par des études complémentaires (relevé topographique, étude de sol, dossier Loi sur l'eau...).

Symbole graphique désignant :



Bilan

A Noter : Les zones AUg et AU délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent 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. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation, après qu'un maximum de dents creuses situées dans les zones urbaines soit construit. Elles nécessitent une viabilisation des parcelles, une modification du PLU et une Orientation d'Aménagement et de programmation.

Objectifs recherchés des zones AUg et AU :

- Délimiter des réserves d'espaces constructibles adaptées aux besoins de développement de la commune en tenant compte de leurs caractéristiques naturelles et paysagères et des conditions de leur greffe au tissu urbain existant à leur périphérie ;
- Faciliter les conditions juridiques de leur ouverture à l'urbanisation en fonction de leur desserte technique par les principaux équipements ;
- Organiser leur classement en fonction de leur desserte par les principaux équipements d'infrastructure.

Principes réglementaires des zones AU :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol Articles AU1 et 2	<i>Compte tenu de la superficie de la zone, il est nécessaire qu'elle ne parte pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ce secteur.</i>
Tous les autres articles	<i>Non renseigné.</i>

4 Les zones agricoles A

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

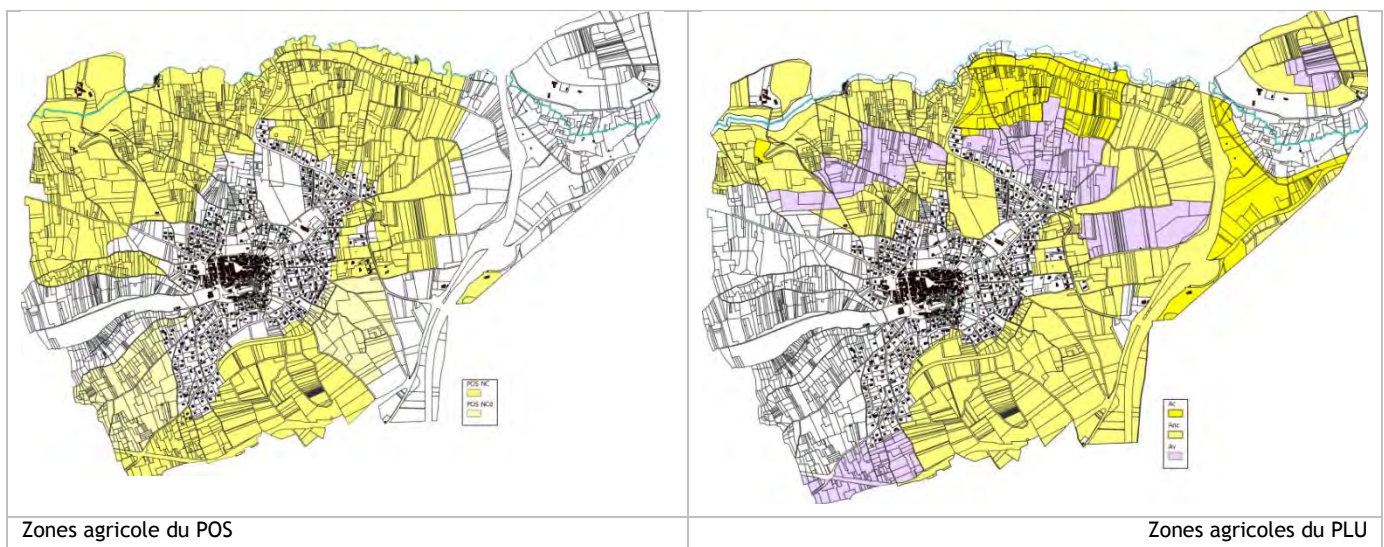
Les zones Ac, Anc, Av

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions.

Le POS identifiait 2 types de zones agricoles (constructibles et non constructibles).

Le PLU du Crest conserve ce principe et propose des sous secteurs :

- ✓ Une zone Ac dite classique, constructible par les agriculteurs.
- ✓ Une zone Anc non constructible.
- ✓ Une zone Av réservée à la culture viticole, qualifiée AOC.



Les modifications apportées par le PLU sont majeures :

- les surfaces dédiées à la vocation agricoles ont été augmentées. Elles sont issues :
 - ❖ de zones d'urbanisation future prévues au POS, mais non conservées au PLU.
 - ❖ les secteurs de part et d'autres de l'autoroute.
 - ❖ La cohérence de zonages entre les communes voisines.

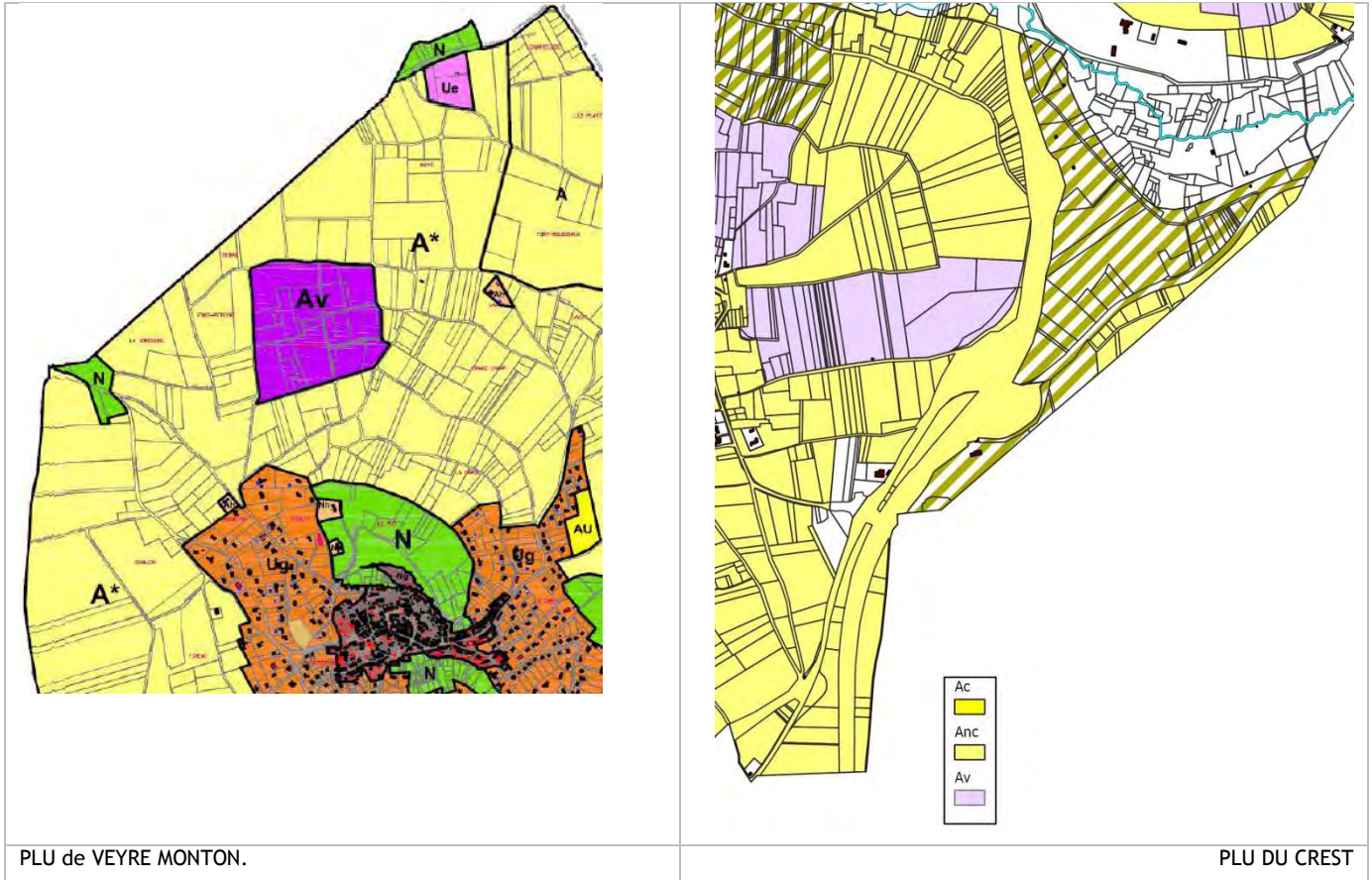
Par exemple :

La partie sud-est de la commune, de l'autre côté de l'autoroute, est en contact avec la commune de Veyre Monton.

Le PLU de Veyre Monton a identifié la butte de Monton en zone agricole non constructible.

Afin de conserver ce principe sur l'ensemble de la butte de Monton, tout du moins, sur ce versant, les terrains ont été classés le plus souvent possible en zone agricole non constructible.

Seule, une ferme, existante, a nécessité de conserver une zone agricole classique, constructible.



- La zone agricole non constructible est devenue majoritaire. Elle a pour objectif de pouvoir favoriser la préservation et la mise en valeur des paysages de pentes ; de ne pas nuire aux paysages par l'installation de bâtiments et notamment agricoles,
- L'identification des zones viticoles. La définition des zones viticoles s'est calée sur les zonages viticoles validés au SCOT.

Objectifs recherchés des zones Ac, Anc, Av :

- Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.
- Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants ;
- Faciliter la diversification de l'activité agricole orientée vers l'accueil touristique par exemple (chambres d'hôtes, fermes auberges, gîtes ruraux, points de vente de produits agricoles issus de l'exploitation).

Principes réglementaires de la zone A :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles A1 et 2</p>	<p><i>La zone agricole est réservée aux occupations et utilisations du sol nécessaires à l'activité agricole, y compris celles relevant du régime des installations classées. Elle permet également sous conditions les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, les affouillements et exhaussements nécessaires aux activités agricoles.</i></p> <p><i>L'objectif de cette réglementation est d'éviter le mitage des espaces cultivés, et de protéger les espaces agricoles paysagers.</i></p> <p><i>Un sous secteur spécifiquement réservé aux activités viticoles Av identifie des zones où la viticulture peut être favorisée.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles A3 et 4</p>	<p><i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i></p> <p><i>Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.</i></p> <p><i>Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article A5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p><i>Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable n'ont pas lieu d'être. Ainsi, les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter</i></p>

Article A6	<p><i>l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.</i></p> <p><i>Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10m par rapport à la voie de desserte, ce qui permet de faire rentrer sur la parcelle les véhicules fonctionnels utilisés par les agriculteurs.</i></p> <p><i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article A7</p>	<p><i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, les implantations sont obligatoirement en recul de 5m des limites séparatives latérales.</i></p> <p><i>Ce recul est porté à 50 m dans le cas des limites séparatives avec une zone urbaine. Ce recul permet de limiter l'impact des constructions agricoles et des éventuelles nuisances associées (odeur, bruit....) et garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles pour accéder à l'ensemble de la parcelle tout en permettant de maintenir le caractère paysager de la zone.</i></p>
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>Article A8</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle afin de ne pas porter préjudice aux besoins fonctionnels des agriculteurs, et de ne pas risquer d'imposer des normes inadaptées avec la pérennisation des corps de ferme.</i></p>
<p>Emprise au sol des constructions</p> <p>Article A9</p>	<p><i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7.</i></p>
<p>Hauteur maximale des constructions</p> <p>Article A10</p>	<p><i>La hauteur des constructions au faîtage est limitée à :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>*8 m pour les maisons d'habitation,</i> <i>*10 m pour les bâtiments d'exploitation</i> <i>*15 m pour les besoins de silos.</i> <p><i>Il était nécessaire de réglementer des hauteurs différentes selon la nature des bâtiments et de leurs besoins, afin de permettre le bon fonctionnement de ces activités.</i></p> <p><i>* 4 m en zones viticoles. Ce principe devrait éviter les constructions trop volumétriques. L'intérêt sur ces secteurs est de favoriser la viticulture, ainsi que les petites constructions annexes de cette activité (comme les tonnes de vigne, ...).</i></p>
	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les constructions et de les traiter de manière qualitative afin d'assurer une préservation des paysages. Les règles édictées se déclinent selon le type de constructions rencontrées : habitations ou activités agricoles. Concernant les logements, une sous-catégorie est également définie pour</i></p>

<p>Aspect extérieur des constructions</p> <p>Article A11</p>	<p><i>les travaux sur les constructions anciennes qui présentent bien souvent des caractéristiques vernaculaires qu'il convient de préserver.</i></p> <p><i>Il est également prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i> - <i>à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p>
<p>Normes de stationnement</p> <p>Article A12</p>	<p><i>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.</i></p>
<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article A13</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence).</i></p> <p><i>Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i></p>
<p>Possibilité d'occupation du sol (COS)</p> <p>Article A14</p>	<p><i>Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où surtout, peu de constructions sont finalement autorisées puisque devant être en lien avec le domaine agricole.</i></p>

Les zones Ah

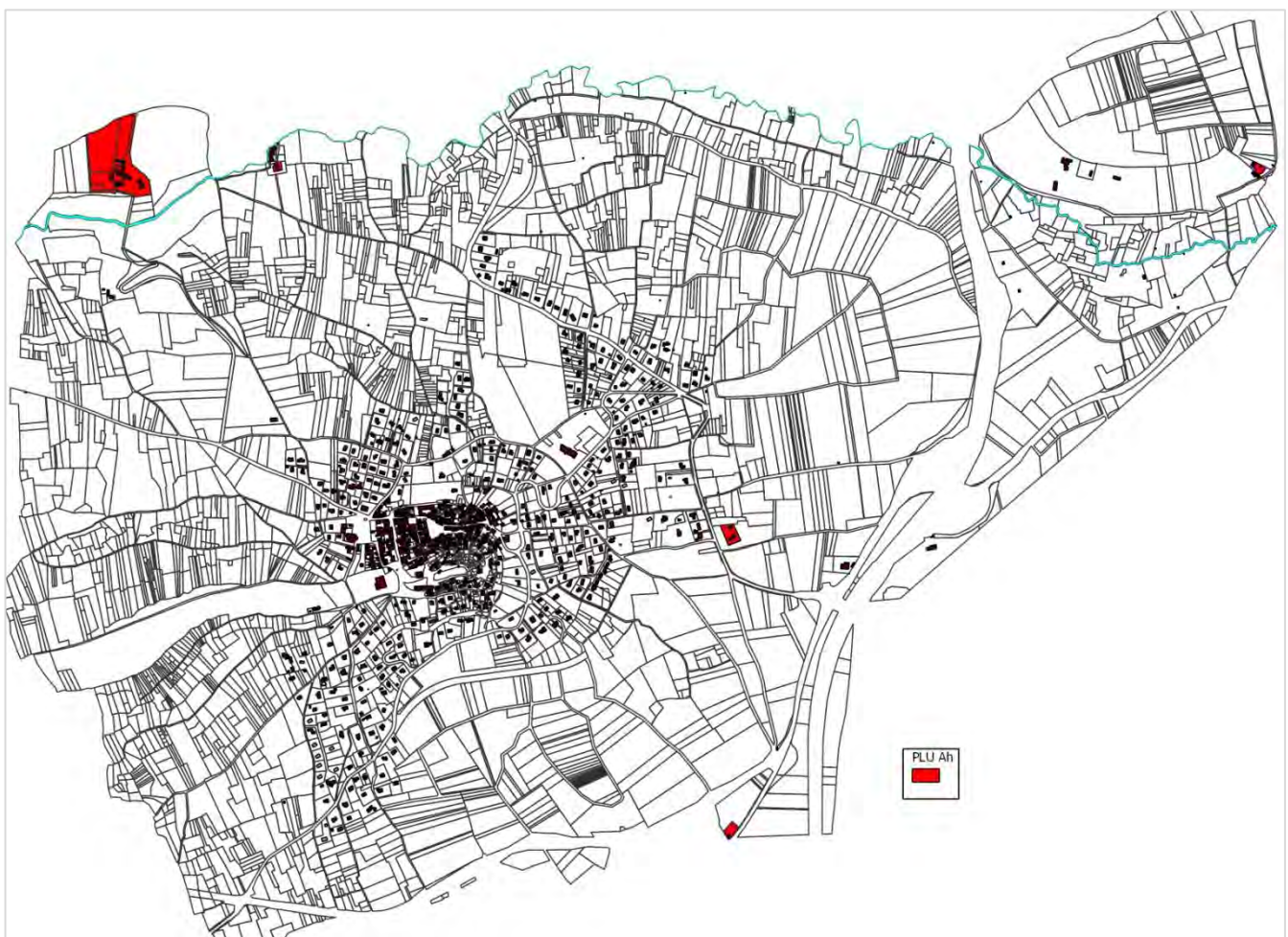
Zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.

Le PLU du CREST identifie 5 secteurs. Il s'agit de constructions isolées, n'ayant pas ou plus de rapport avec la vocation agricole. Afin de continuer à faire vivre ces sites bâtis, existants, le classement en Ah, permet de réinvestir, réhabiliter ces lieux.

Afin d'éviter leur densification et un éventuel mitage, toute nouvelle construction est interdite. Seuls les extensions, les agrandissements et petites annexes (garages, ...) sont tolérés.

Vu que les constructions sont très limitées, il n'y a pas lieu de mettre en place des zonages très larges.

Seul le lieu-dit Julhiat fait apparaître un zonage plus large, pour prendre en compte le parc arboré, et les éventuelles possibilités de réalisation de petites constructions.



Objectifs recherchés de la zone Ah :

- Délimiter et protéger les constructions non agricoles situées sur le domaine agricole ;
- Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect du règlement.

Principes réglementaires de la zone Ah :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Ah1 et 2</p>	<p><i>Le règlement rappelle que pour conserver à ces secteurs leur caractère résidentiel dans un cadre agricole et paysager de qualité et riche en diversité architecturale, les constructions neuves à usage d'habitat sont interdites. Seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions d'annexes et de garages sont autorisées.</i></p> <p><i>Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés, tout comme les piscines.</i></p> <p><i>Le changement de destination des constructions existantes est également autorisé afin de permettre à ce bâti de continuer à vivre et à évoluer dans le temps.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Ah3 et 4</p>	<p><i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i></p> <p><i>Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.</i></p> <p><i>Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</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 (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Ah5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Ah6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5 m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</i></p> <p><i>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissée la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m50.</i></p>

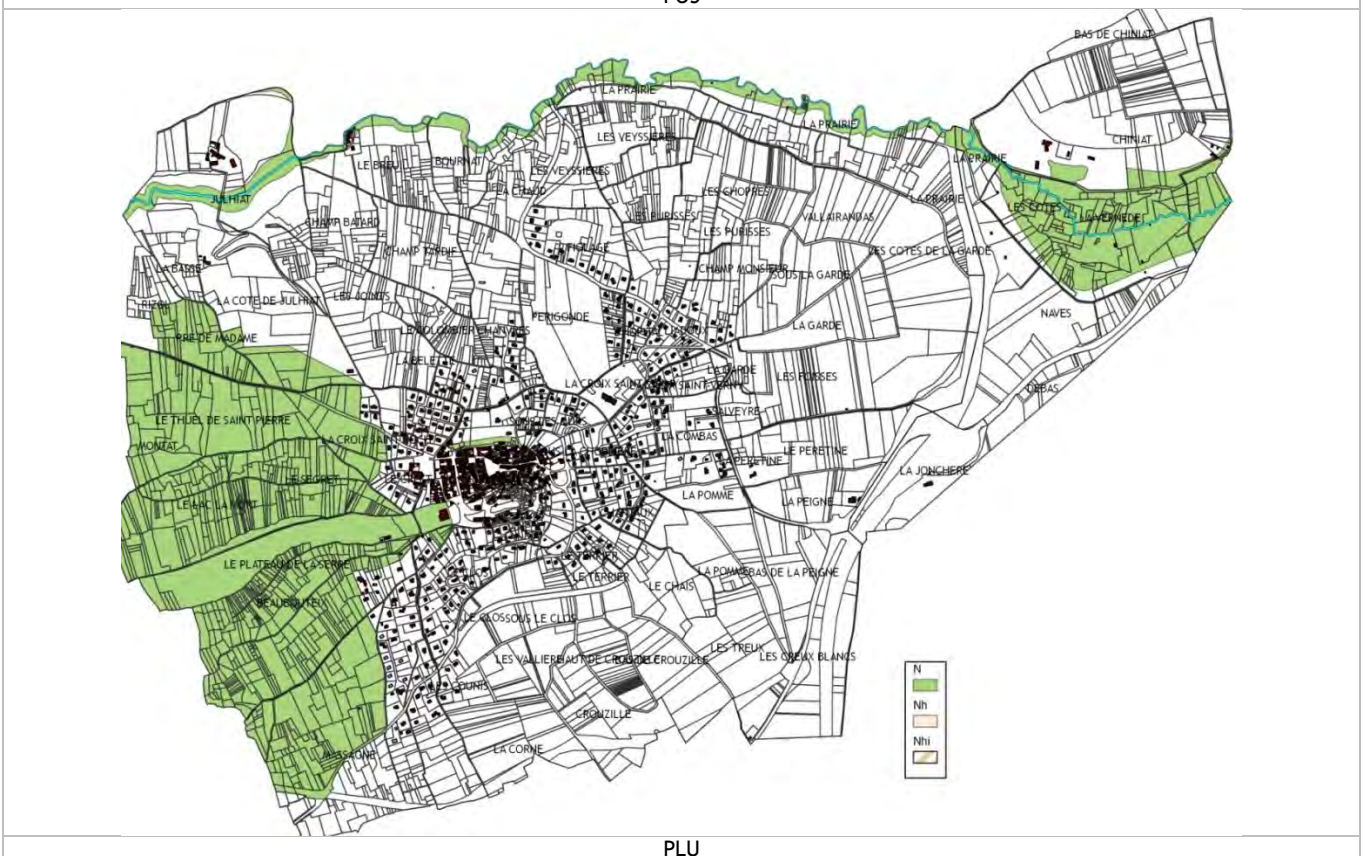
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article Ah7	<i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives latérales. Ce recul est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i>
Implantation des constructions sur un même terrain Article Ah8	<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ah.</i>
Emprise au sol des constructions Article Ah9	<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i>
Hauteur maximale des constructions Article Ah10	<i>La hauteur maximum est portée à 6 m à l'égout de toiture, ce qui correspond aux constructions existantes sur ces secteurs.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Ah11	<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures, les couvertures et les façades.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement - à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p>
Normes de stationnement Article Ah12	<i>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.</i>
Espaces libres et plantations Article Ah13	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article Ah14	<i>Un COS de 0.50 similaire à celui des zones Ug1, est proposé.</i>

5 Les zones naturelles N

« Secteurs naturels et forestiers 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 - de l'existence de risques ou de nuisances »



POS



PLU

Le POS identifiait 3 types de zones naturelles :

- la zone ND qui constitue l'essentiel des zones naturelles
- la zone NDa sur le camping de la Vernède. Ce secteur a plutôt un objectif de loisirs.
- la zone NDr pour des risques de glissements.

Le PLU initie 2 types de zones naturelles :

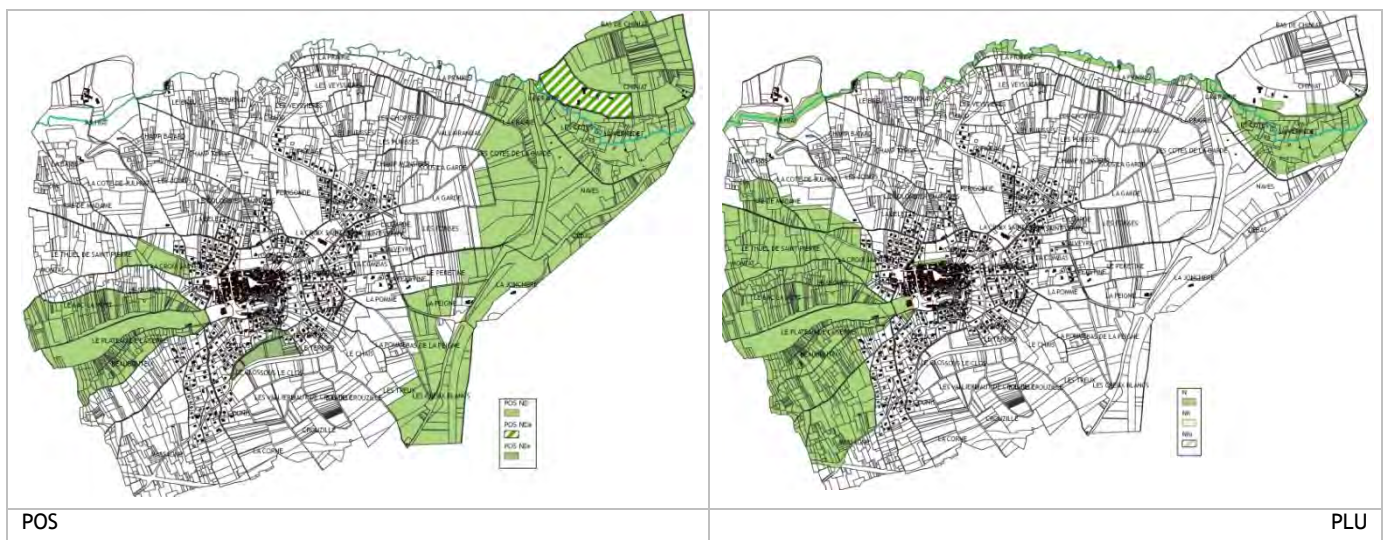
- une zone naturelle stricte N qui couvre la quasi-totalité des zones naturelles
- une zone Nh d'habitat limité pour les constructions isolées, situées dans des espaces naturels.

Les zones N

Zone naturelle stricte dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée, seule l'extension mesurée des bâtiments existants pourra être envisagée.

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.

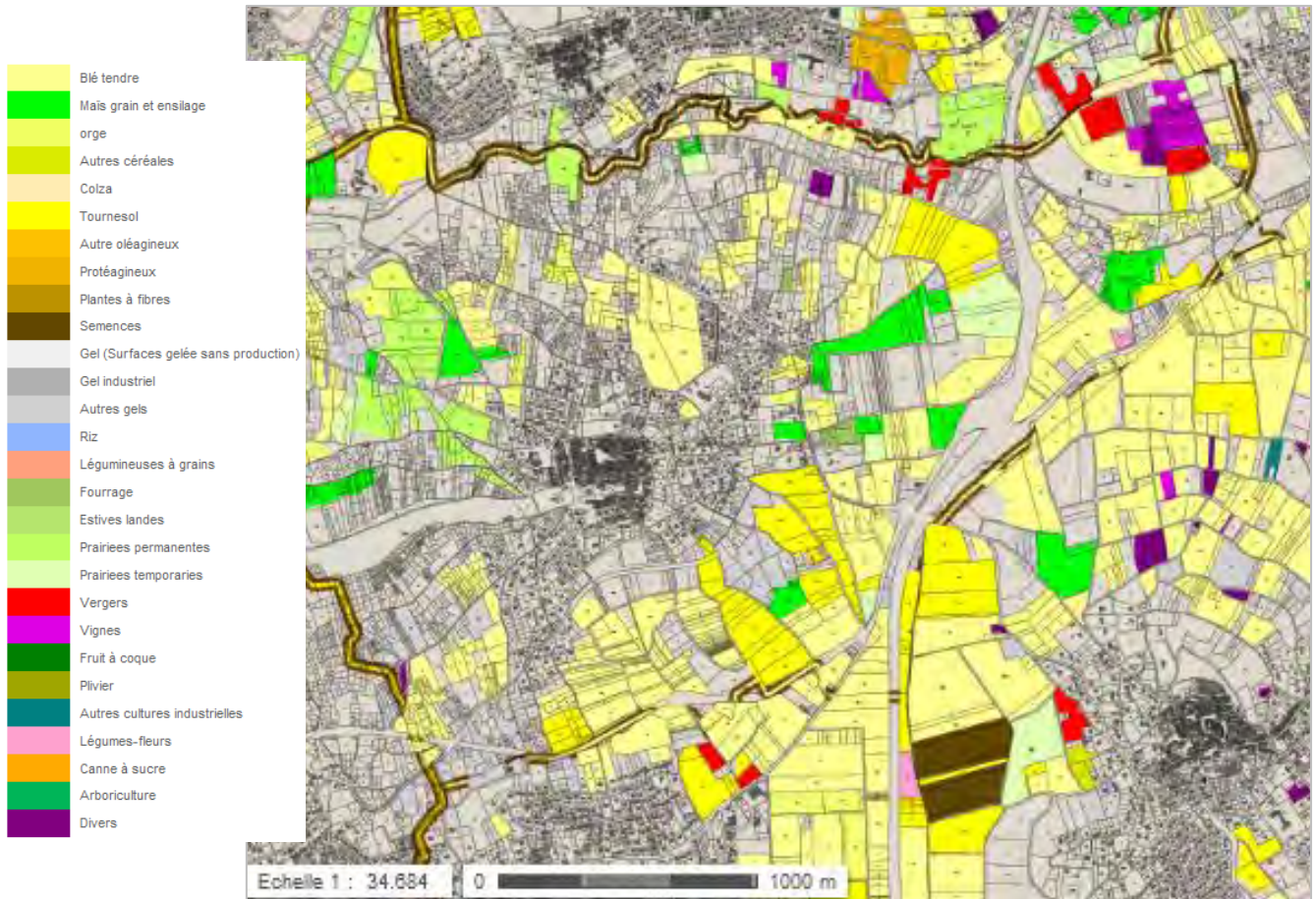
Aucune construction n'est possible.



Les modifications apportées par le PLU par rapport au POS sont majeures :

- Les espaces autour de l'autoroute étaient classés en naturels au POS. Le PLU n'a pas jugé utile de conserver cette protection, tant en termes paysagers qu'environnemental. Ces espaces sont classés au PLU en zones agricoles (constructibles et non constructibles).
- La butte de Chiniat au nord-est, n'a pas été non plus conservée en naturel. Les espaces ont une forte vocation agricole, et sont notamment identifiés par le SCOT comme une zone viticole.

L'ensemble de ces espaces est encore à l'heure actuelle déclaré au Registre Parcellaire Graphique 2010.



Registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. Producteur : Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt <http://agriculture.gouv.fr/> et Agence de services et de paiement (ASP) <http://www.asp-public.fr/>. Source : geoportail.



Le Puy de Chiniat est une petite butte agricole à l'est de l'A75. Elle est entièrement consacrée à la vocation agricole, mêlant grande culture et petites parcelles viticoles.

- La vallée de l'Auzon n'était pas identifiée au POS comme un élément naturel à préserver. Le PLU a cherché à identifier ce corridor écologique majeur.

L'identification de la zone N sur l'Auzon s'est construite à partir de plusieurs documents et réflexions :

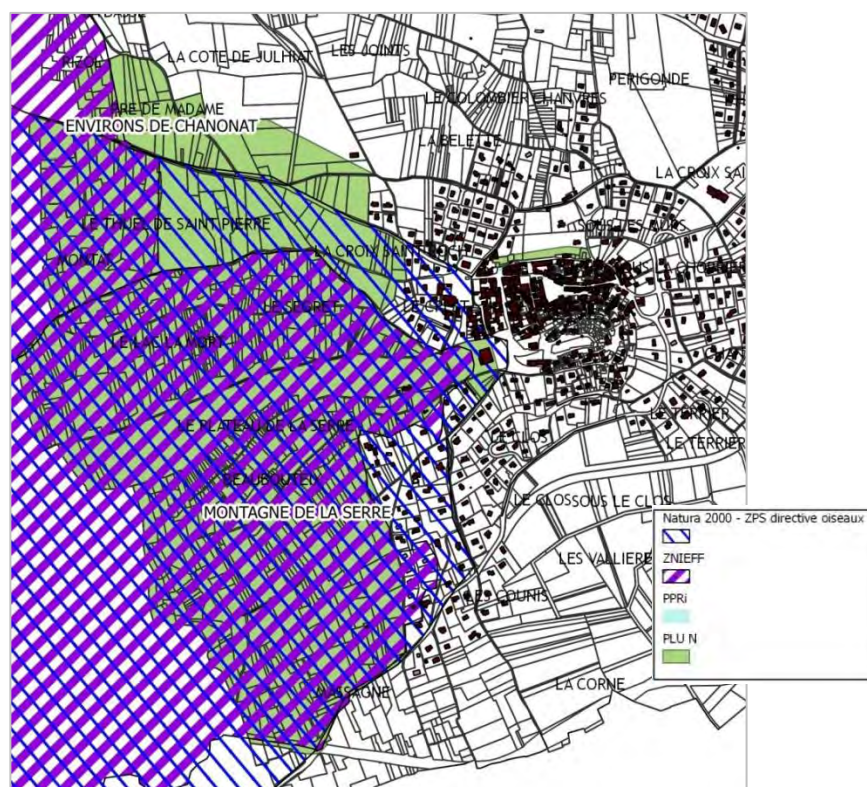
- ❖ le principe de mettre en place une marge de recul de part et d'autre des berges ;
- ❖ le PPRI de l'Auzon ;
- ❖ la présence de zonages naturels et aquatiques (DREAL),



L'Auzon circule en contrebas du plateau de la Serre et de la butte du Crest.



- Le Plateau de la Serre : ce site naturel majeur était identifié comme zone naturelle au POS. Le PLU a conservé ce principe, mais a agrandi la zone protégée, en se basant notamment sur les zonages naturels présents (Natura 2000, Znieff).





La zone N du plateau de la Serre englobe les réservoirs d'eau et un hangar.

Ce hangar est destiné à être détruit à terme, lorsqu'il n'aura plus de vocation agricole. L'objectif est de retrouver la qualité de cet espace, et notamment l'entrée au plateau de la Serre depuis le bourg ancien.

A l'heure actuelle, ce bâtiment constitue une verue paysagère.



- La zone Ndr du POS n'a pas été conservée au PLU. Elle se retrouve en zone agricole non constructible.
- Une dernière modification du PLU se porte sur le centre ancien. Une bande naturelle a été mise en place entre le bourg ancien et les zones résidentielles. Elle fait office de zone tampon, entre les 2 urbanismes (urbanisme médiéval marqué par les fortifications et urbanisme résidentiel) ; elle souligne une rupture de pente forte, où il n'est guère possible de construire. L'objectif est d'éviter que les constructions futures viennent s'installer contre les vestiges des remparts.



Justifications réglementaires de la zone N :

Articles du règlement de la zone	Justifications des règles
<p>Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles N1 et 2</p>	<p><i>Pour préserver le caractère végétalisé et paysager de certains secteurs, seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés. Toutes les autres constructions à quelque usage que ce soit sont interdites.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles N3 et 4</p>	<p><i>Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique.</i></p> <p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i></p> <p><i>Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article N5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article N6</p>	<p><i>Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone. Le principe de base pour leur implantation est le respect d'un recul de l'alignement de 5m minimum afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Cependant, si cela est justifié par des impératifs techniques propres à la nature du bâtiment, il est laissé la possibilité de rabaisser ce recul à 1m50.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Le recul imposé par rapport aux limites séparatives latérales est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i></p> <p><i>Cette règle assure l'intégration paysagère des constructions ne</i></p>

Article N7	<i>permettant des aménagements paysagers dans la marge de recul imposée.</i>
Implantation des constructions sur un même terrain Article N8	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général</i>
Emprise au sol des constructions Article N9	<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i>
Hauteur maximale des constructions Article N10	<i>Au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général, la hauteur est de 3m.</i>
Aspect extérieur des constructions Article N11	<i>Les règles sont restreintes, notamment du fait de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général</i>
Normes de stationnement Article N12	<i>Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i>
Espaces libres et plantations Article N13	<i>Cet article exprime surtout des exigences qualitatives, une norme « minimale » n'étant pas utile dans cette zone à vocation naturelle. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales. Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i>
Possibilité d'occupation du sol (COS) Article N14	<i>Le Cos n'est pas fixé, car, dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.</i>

Les zones Nh, Nhi

Zone existante d'habitat non agricole dans une zone agricole. Elle est limitée en taille. Il est nécessaire d'autoriser l'évolution de l'habitat pour conforter ou préserver une qualité architecturale et paysagère.



Le PLU du CREST identifie 2 secteurs, situés dans la zone naturelle de la vallée de l'Auzon.

Le secteur de la Vernède/Chiniat est classé en Nhi car il est soumis en partie à la zone inondable de l'Auzon. Le reste des bâtiments de ce hameau est en Ah, car situé en dehors de la zone naturelle.

Objectifs recherchés de la zone Nh :

- Délimiter et protéger les constructions non agricoles situées sur le domaine agricole ;
- Permettre aux constructions existantes d'évoluer dans le respect du règlement.

Principes réglementaires de la zone Nh :

Articles du règlement de la zone	du	Justifications des règles
Nature	de	<i>Le règlement rappelle que pour conserver à ces secteurs leur caractère résidentiel dans un cadre agricole et paysager de qualité et riche en diversité architecturale, les constructions neuves à usage d'habitat sont</i>

<p>l'occupation et de l'utilisation du sol</p> <p>Articles Nh1 et 2</p>	<p><i>interdites. Seules les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions d'annexes et de garages sont autorisées.</i></p> <p><i>Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés, tout comme les piscines.</i></p> <p><i>Le changement de destination des constructions existantes est également autorisé afin de permettre à ce bâti de continuer à vivre et à évoluer dans le temps.</i></p>
<p>Conditions de desserte par les voies et réseaux</p> <p>Articles Nh3 et 4</p>	<p><i>Les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p> <p><i>Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet et de la destination des constructions réalisées.</i></p> <p><i>Concernant l'eau potable, les nouvelles constructions doivent être reliées au réseau existant.</i></p> <p><i>Les moyens autonomes d'évacuation des eaux usées sont autorisés en l'absence de réseau public.</i></p> <p><i>Les eaux pluviales devront être gérées prioritairement à la parcelle.</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 règlementaires) et de préservation du paysage (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p>
<p>Caractéristiques des terrains constructibles</p> <p>Article Nh5</p>	<p><i>Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions définies par la loi SRU.</i></p> <p><i>En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.</i></p>
<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Article Nh6</p>	<p><i>Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée. La règle est assouplie pour l'extension des constructions existantes.</i></p> <p><i>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul</i></p>

		<i>minimum d'1m50.</i>
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Article Nh7		<i>Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, un recul est imposé par rapport aux limites séparatives latérales. Ce recul est au minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.</i>
Implantation des constructions sur un même terrain Article Nh8		<i>Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Nh.</i>
Emprise au sol des constructions Article Nh9		<i>Cet article n'est pas réglementé. Il est partiellement compensé par les articles 6, 7 et l'article 14.</i>
Hauteur maximale des constructions Article Nh10		<i>La hauteur maximum est portée à 6 m à l'égout de toiture, ce qui correspond aux constructions existantes sur ces secteurs.</i>
Aspect extérieur des constructions Article Nh11		<p><i>Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées se déclinent sous différents registres comme les toitures, les couvertures et les façades.</i></p> <p><i>Il est prévu des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.</i></p> <p><i>Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement</i> <i>- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable</i> <p><i>Le traitement des façades et des toitures devra donc employer des matériaux de qualité pérenne.</i></p>
Normes de stationnement Article Nh12		<i>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.</i>

<p>Espaces libres et plantations</p> <p>Article Nh13</p>	<p><i>Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts.</i></p> <p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>Des mesures spécifiques sont également fixées afin de conforter la qualité du paysage : masque végétal en accompagnement des constructions techniques, des dépôts et des citernes, interdiction de réaliser des haies de résineux mono essence, obligation de végétaliser les limites en frange urbaine (limite domaine agricole/domaine bâti).</i></p> <p><i>Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité tels que les espaces boisés classés, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un microclimat favorable à l'agriculture.</i></p>
<p>Possibilité d'occupation du sol (COS)</p> <p>Article Nh14</p>	<p><i>Un COS de 0.50 similaire à celui des zones Ug1 et Ah, est proposé.</i></p>

6 Les EBC et l'article L.123.1.5.7^e

Les éléments végétaux présentant un intérêt environnemental et repérés au plan de zonage font l'objet d'un classement dans le cadre de la préservation des paysages, et de la mise en place des corridors écologiques (trame verte).

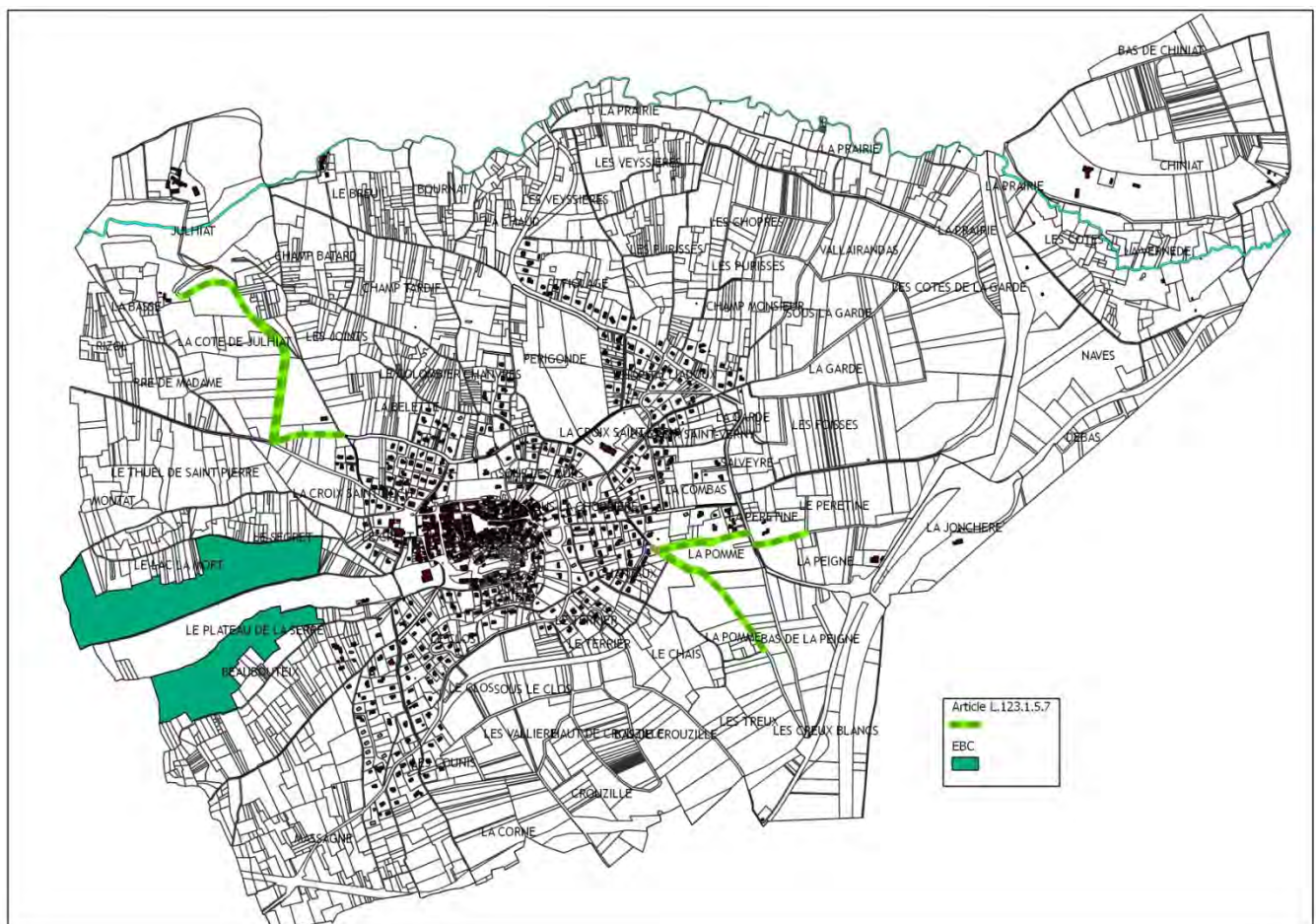
Le PLU utilise 2 outils pour favoriser la préservation de la trame verte sur la commune du CREST.

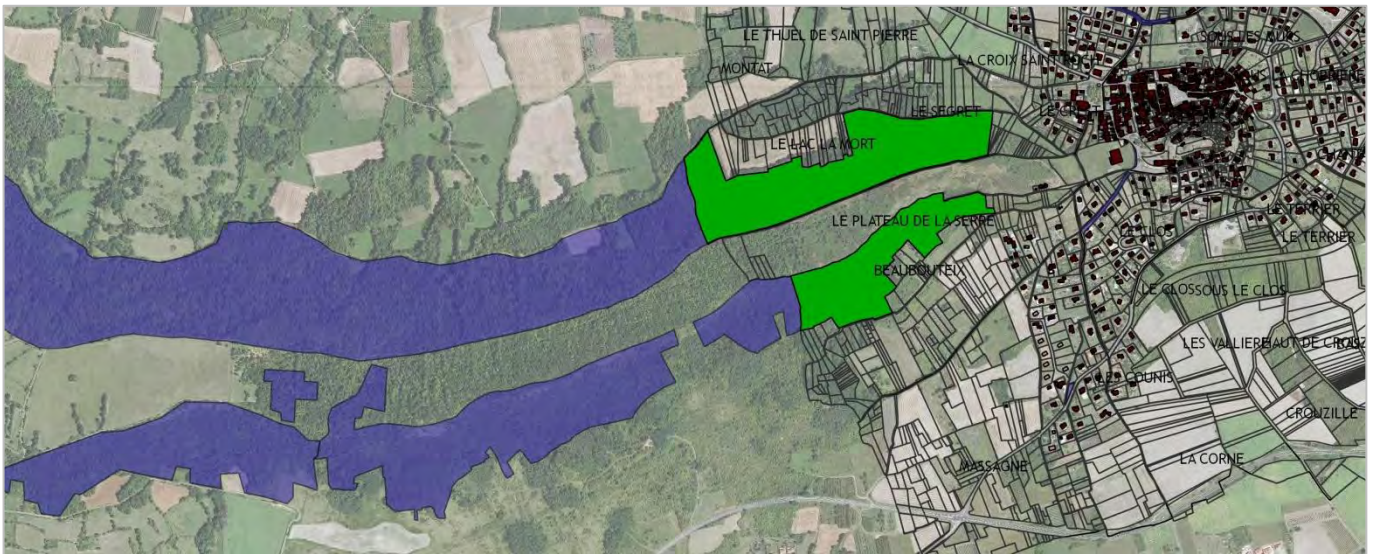
→ Des Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

→ Des éléments naturels préservés au titre de l'article L.123.1.5.7^e.

La définition de ces éléments s'est basée sur plusieurs documents : diagnostic (localisation des massifs boisés, carte forestière), EBC du POS, terrain (repérage de haies et alignements d'arbres principaux), ...
L'objectif de préserver les trames vertes est énoncé au PADD.



Zooms sur les EBC :

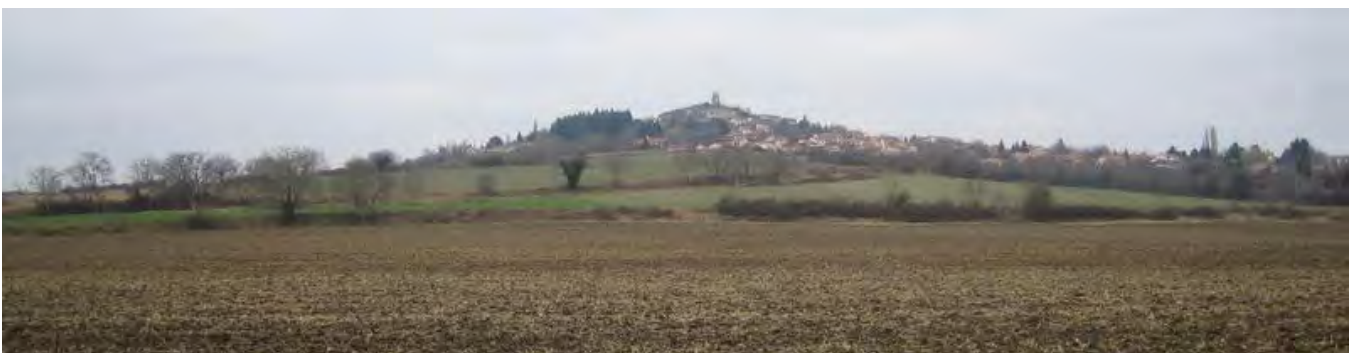
Carte identifiant les EBC des communes voisines (en bleu) et les EBC proposés par le PLU sur le Crest.

Le plateau de la Serre est un élément naturel et paysager, majeur, dont les enjeux dépassent largement les échelles communales.

Le POS du CREST n'identifiait pas d'EBC.

Le parti pris du PLU a été d'identifier des EBC stratégiques. L'objectif a été de préserver la couronne boisée du plateau de la Serre. Les zonages EBC des communes voisines ont permis de réfléchir sur les espaces forestiers à conserver. Le PLU n'a pas classé en EBC l'ensemble des boisements repérés, mais uniquement les plus stratégiques ; ceux dessinant la couronne boisée qui encadrent la partie sommitale du plateau.

Les boisements et friches qui se développent autour, et sur le plateau lui-même, n'ont pas été classés en EBC. L'objectif n'est pas de voir se développer le couvert forestier, mais de préserver les éléments caractéristiques et identitaires de ce plateau.

Zooms sur l'article L.123.1.5.7^e :



Des éléments ont été identifiés à l'entrée sud-est de la commune, par la Jonchère.

- Des alignements existent le long des voiries. Ils accompagnent les bords de route et animent le paysage des pentes.
- Des alignements en limite de zones urbaines. Ils constituent des trames vertes intéressantes et jouent le rôle de limites entre zones urbaines et agricoles.



La Côte de Julhiat : la voirie est bordée de part et d'autre par de belles haies végétales.

7 Les Emplacements Réservés

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipements et d'espaces verts.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :

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

Justifications des ER :

N°	SITUATION - OBJET	BENEFICIAIRE	SURFACE ou LONGUEUR
ER1	La Croix St VERNY. Parcelles E268, 270. Création d'un équipement public.	Commune	364 m ² et 182 m ²

Dans le secteur de l'école, définie en zone Ue au PLU, 2 petites parcelles restent encore à acquérir afin de finir l'aménagement du site, et de faciliter la gestion totale du secteur de l'école.

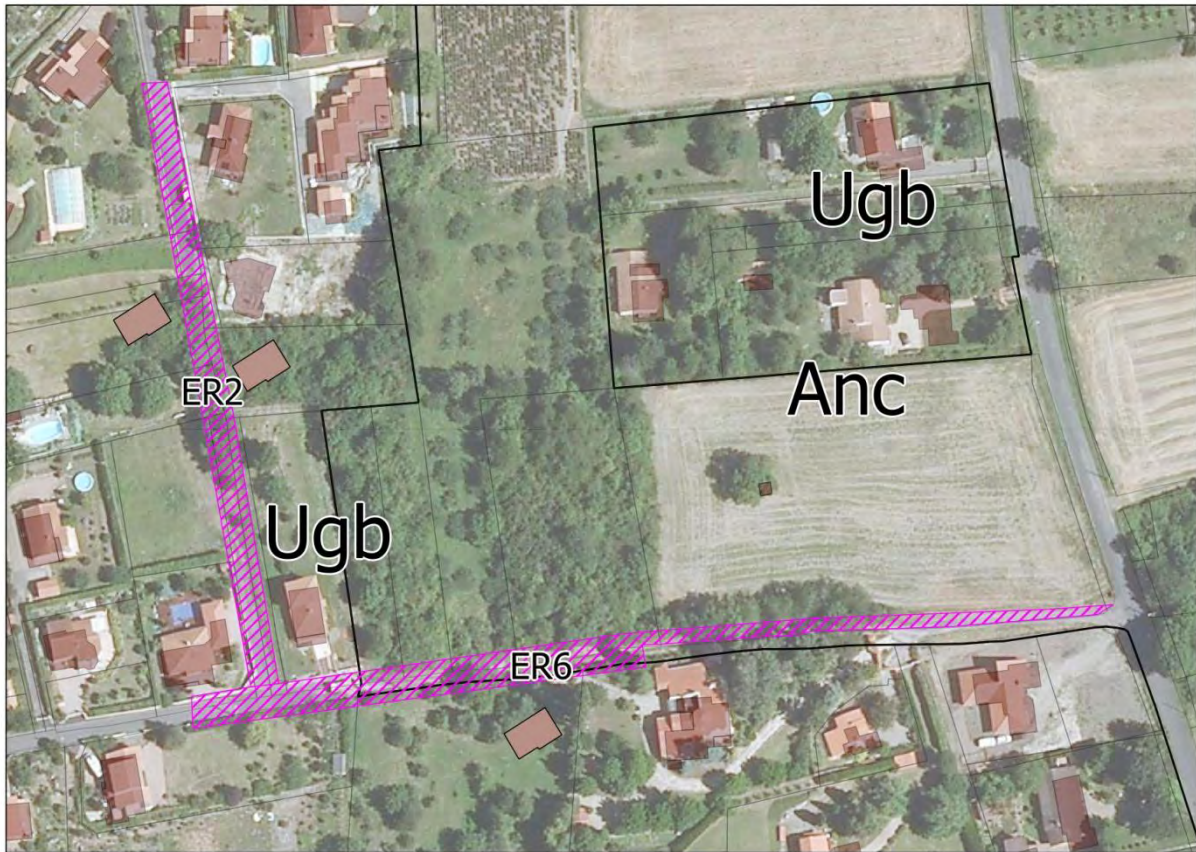
L'ER 1 traduit une des orientations du PADD :

Dans le cadre de la grande orientation « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ; Répondre aux besoins

des populations en terme de services et équipements », un des outils proposé est de « Conforter les équipements et services liés aux sports, loisirs, », car la commune souhaite conforter la vocation d'espaces de loisirs et de détente du plateau de St VERNY, et poursuivre l'aménagement de ce secteur.



ER2	St Verny / La Combas. Création d'une voie de 8m.	Commune	1325 m ²
-----	--	---------	---------------------



Plusieurs ER proposés au PLU ont comme objectif l'aménagement de voirie.

Les voies concernées existent déjà, et se situent dans des quartiers résidentiels périphériques existants.

Ces ER existaient pour la plupart au POS.

Il s'agit de permettre à la commune d'intervenir éventuellement sur ces voiries, et réaliser des aménagements complémentaires, sécuritaires (tant pour les véhicules que les piétons) ou paysagers.

Une des grandes orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ». Une des mesures proposées est de « Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements. »

Les ER 2, 5, 6, 7, 10, 11, 18 ont le même objectif.

ER3	<p>Pied du plateau de la Serre.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Mise en valeur de l'entrée du plateau de la Serre. <ul style="list-style-type: none"> - Amélioration du carrefour sous la Mairie. - Elargissement de la voie au pied du plateau de la Serre. - Parking d'accueil. - Espace de détente. 2) Construction de 3 logements locatifs, au sommet de la Rue Neuve, au plus près du tissu bâti existant. 	Commune	2055 m ²
-----	--	---------	---------------------

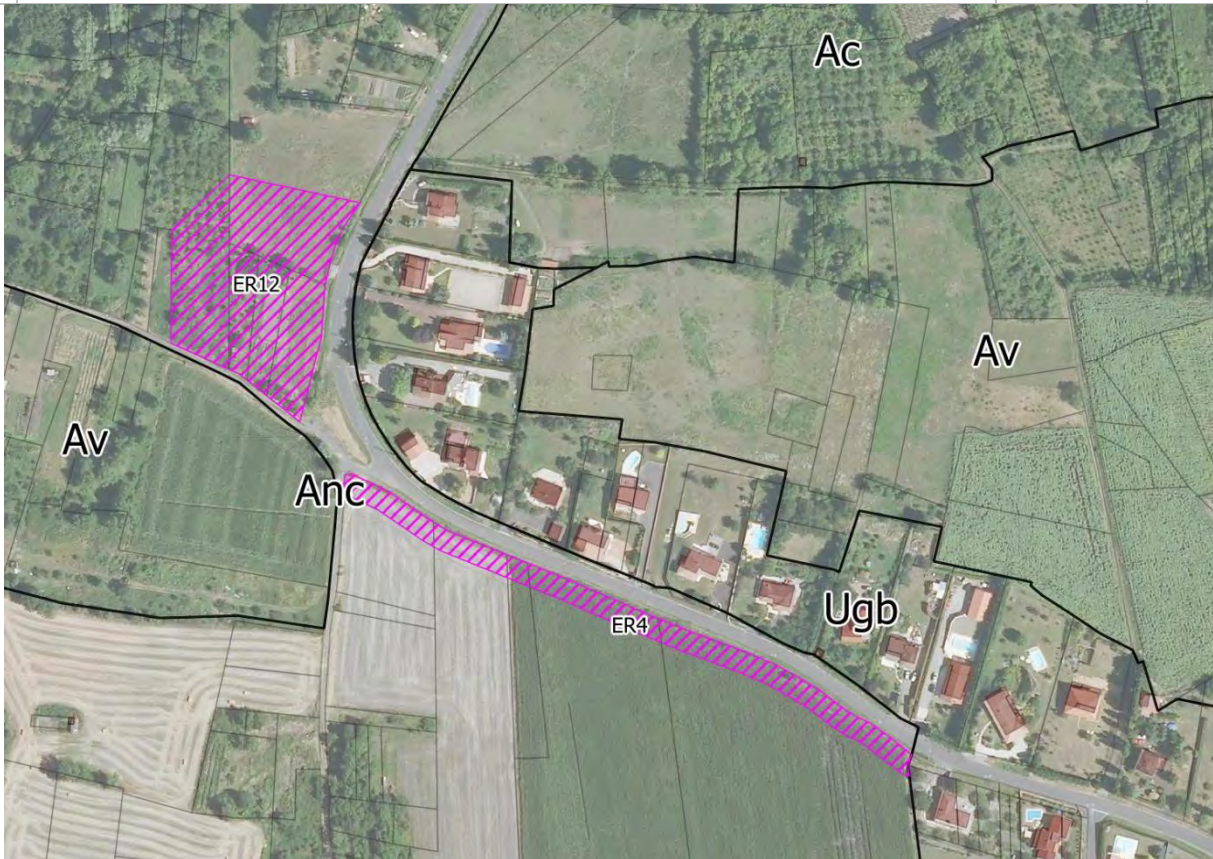


L'ER3 traduit 2 des orientations du PADD.

« Protéger les espaces naturels majeurs et fragiles, par des zonages naturels » en « Protégeant les milieux naturels majeurs : la montagne de la Serre ».

« Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants » en « Répondant aux besoins des populations en terme de services et équipements. ». La commune souhaitait étudier la possibilité ou le bien fondé d'aménager le bas du Plateau de la Serre pour réaliser un élargissement de la route ou un parking.

ER4	<p>Périgonde. Linéaire paysager et végétal pour participer à freiner le ruissellement pluvial. Emprise 10m. Des accès aux parcelles 836, 834, 832, 1048, 1051 devront être conservés. En lien avec l'ER12 destiné à un bassin d'orage.</p>	Commune	2993 m ²
-----	--	---------	---------------------



Un des axes du PADD est de « Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels. Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques. »

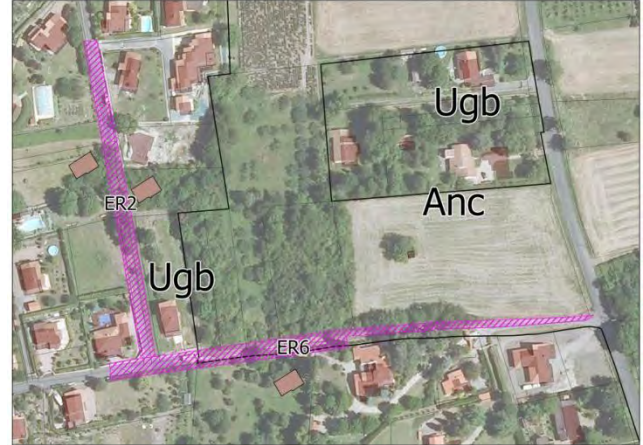
La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, la commune met en place des Emplacements Réservés œuvrant dans ce sens.

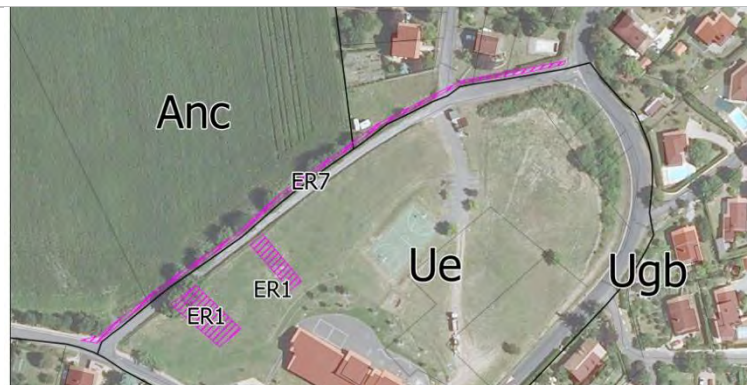
D'autres ER ont le même objectif, de réduction du ruissellement pluviale : ER12, ER13, ER14.

ER5	Chantaux / La Combas. Elargissement du chemin des Combes.	Commune	135 m ²
-----	--	---------	--------------------

ER6	La Combas / La Pomme. Elargissement du chemin des Foisses. Emprise 10m.	Commune	1625 m ²
-----	--	---------	---------------------



ER7	La Croix St Verny. Elargissement du chemin de Périgonde. Emprise 15m.	Commune	386 m ²
-----	--	---------	--------------------



Il s'agit de permettre à la commune d'intervenir éventuellement sur ces voiries, et réaliser des aménagements complémentaires, sécuritaires (tant pour les véhicules que les piétons) ou paysagers.

Une des grandes orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ». Une des mesures proposées est de « Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements. »

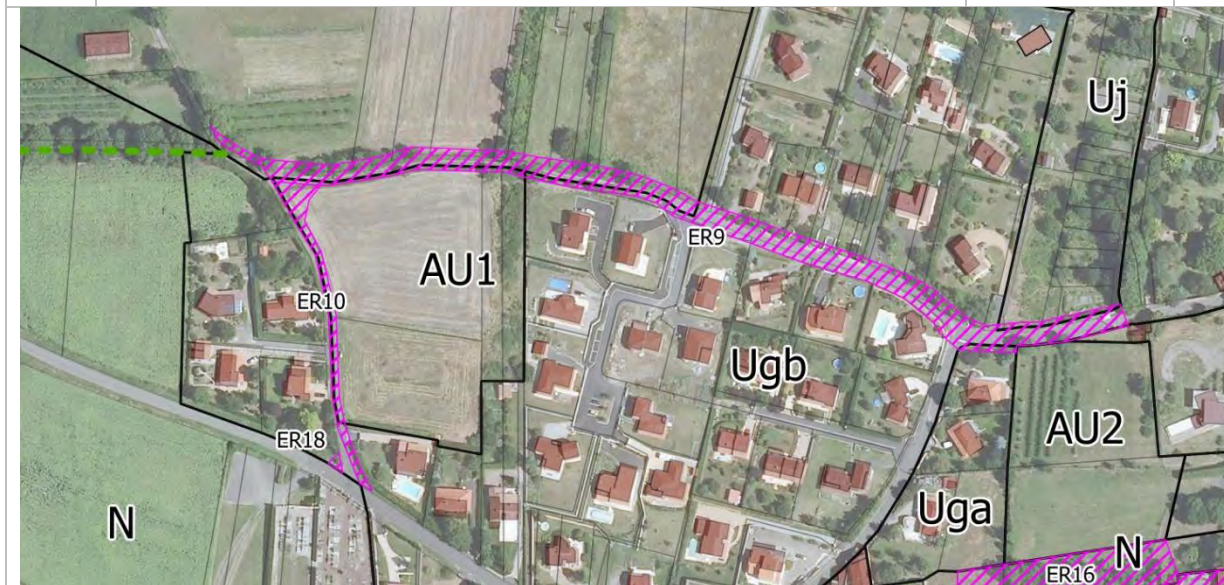
Les ER 2, 5, 6, 7, 10, 11, 18 ont le même objectif.

ER8	Centre bourg du Crest - le Fort. Mise en valeur de l'église. Réalisation d'un cheminement doux tout autour de l'église.	Commune	410 m ²
-----	---	---------	--------------------

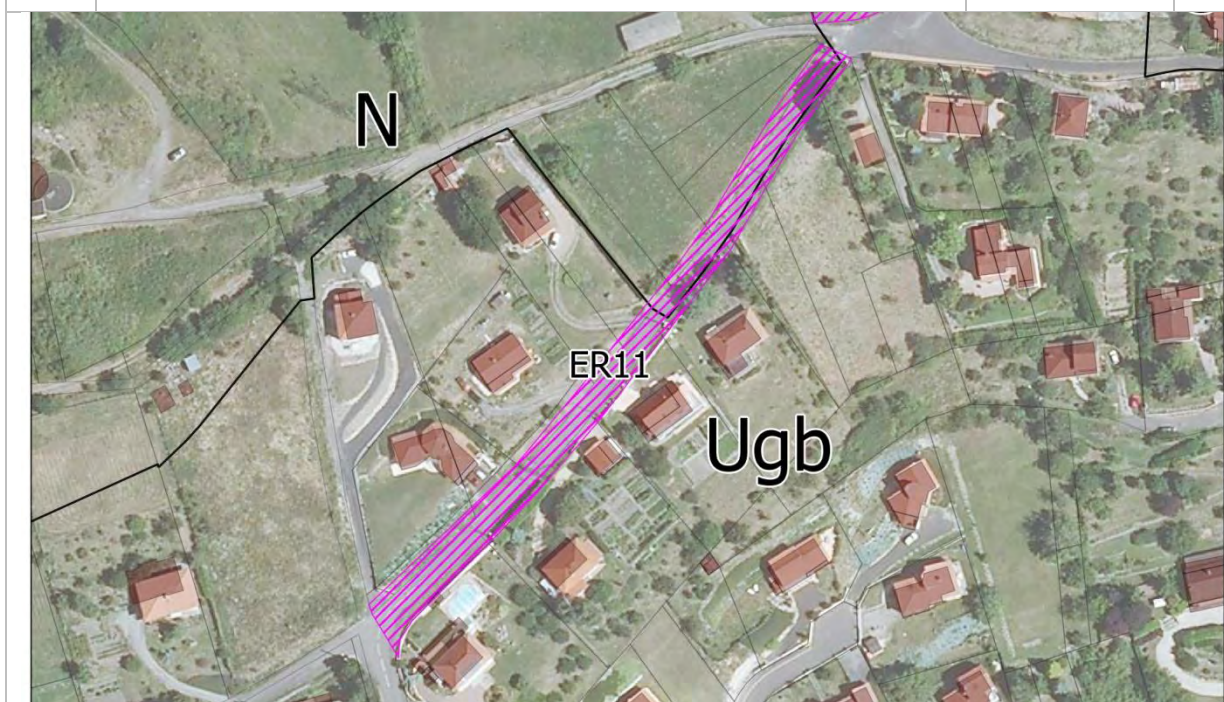


En matière de Cadre de vie et de Mise en en valeur du territoire, un des souhaits de la commune est de valoriser les abords de l'église. Actuellement, il n'est pas possible de circuler autour du bâtiment. A l'exception de la façade Est, visible, accessible, depuis l'espace public, les autres côtés de l'église sont mitoyens à des propriétés privées. Un des objectifs est de retrouver une certaine circulation. L'objectif de l'ER8 est d'aérer les abords du bâtiment religieux.

ER9	La Belette. Elargissement du chemin de la Belette. Emprise 15m (pour des raisons topographiques).	Commune	4457 m ²
ER10	La Belette. Elargissement du chemin de Julhiat. Emprise 10m.	Commune	653 m ²



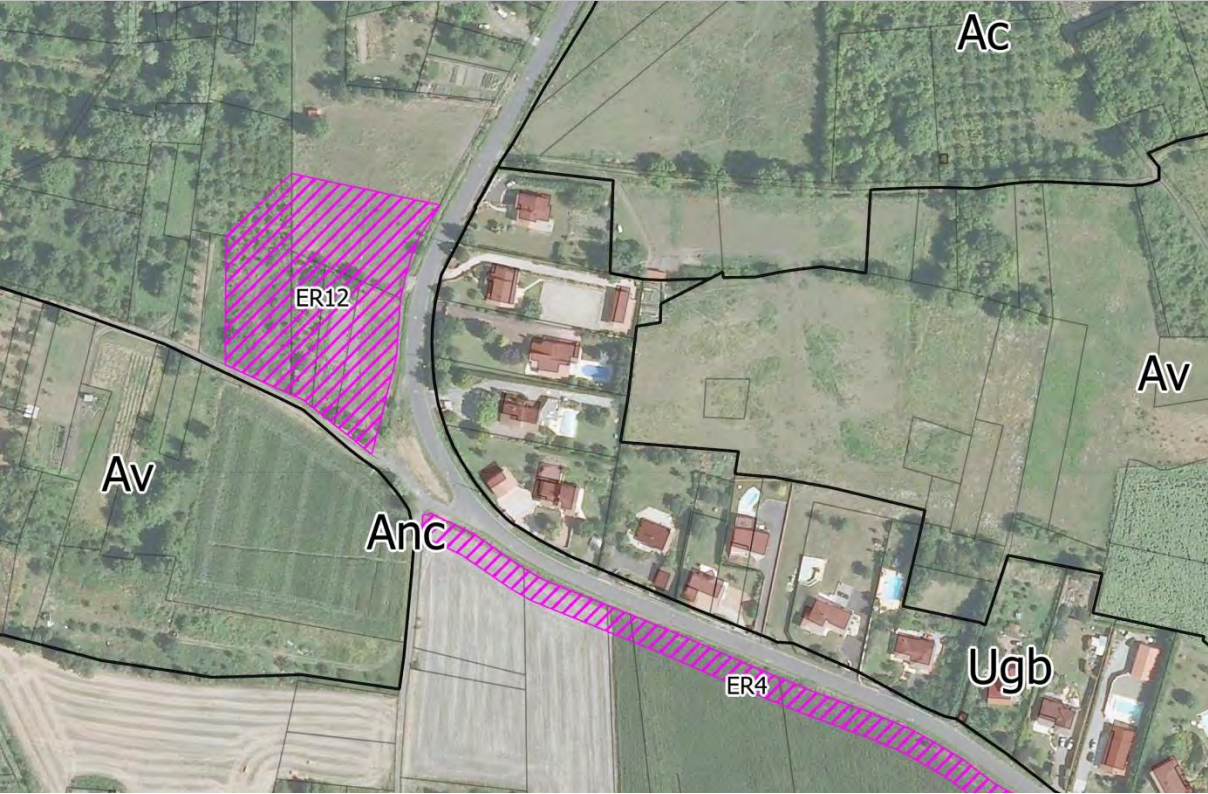
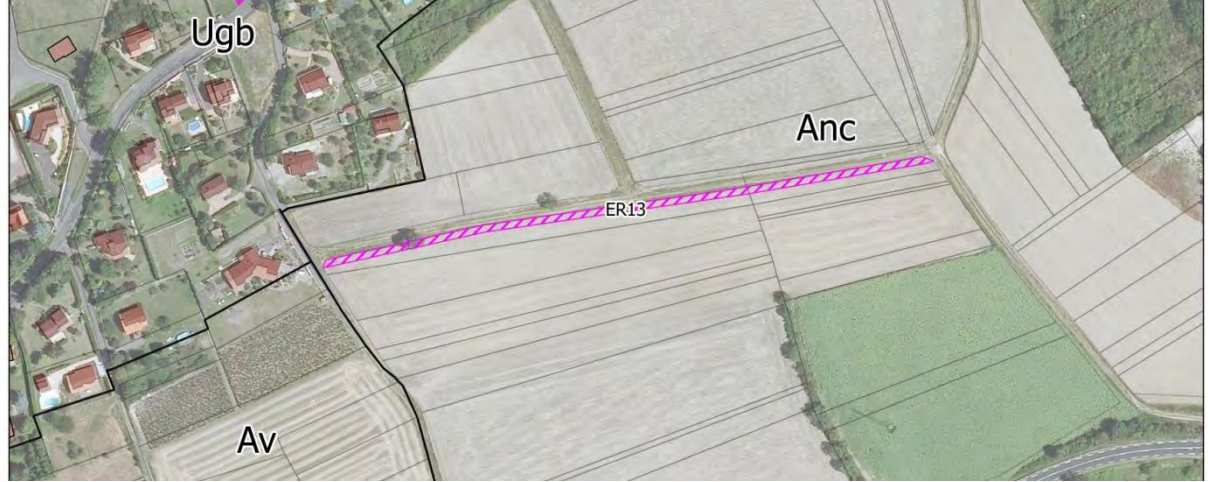
ER11	Le Clos. Elargissement du chemin de Massagne. Emprise 10m.	Commune	1975 m ²
------	--	---------	---------------------



Il s'agit de permettre à la commune d'intervenir éventuellement sur ces voiries, et réaliser des aménagements complémentaires, sécuritaires (tant pour les véhicules que les piétons) ou paysagers.

Une des grandes orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants ». Une des mesures proposées est de « Développer les modes de déplacements doux, avec la réalisation de nouveaux cheminements piétons pour améliorer les liaisons inter quartiers, l'accessibilité du centre bourg et l'accès aux différents équipements. »

Les ER 2, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 18 ont le même objectif.

ER12	Route de la Roche Blanche. Création d'un bassin d'orage avec exutoire dans le fossé.	Commune	6575 m ²
			
ER13	Route de St Amant Tallande au Counis. Mise en place d'un drain.	Commune	1354 m ²
			
<p>Un des axes du PADD est de « Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels. Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques. »</p> <p>La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.</p> <p>Afin de réduire ces risques, la commune met en place des Emplacements Réservés œuvrant dans ce sens.</p>			

ER14	Route de Monton. Création d'un bassin d'orage avec exutoire dans le fossé.	Commune	9813 m ²
------	--	---------	---------------------

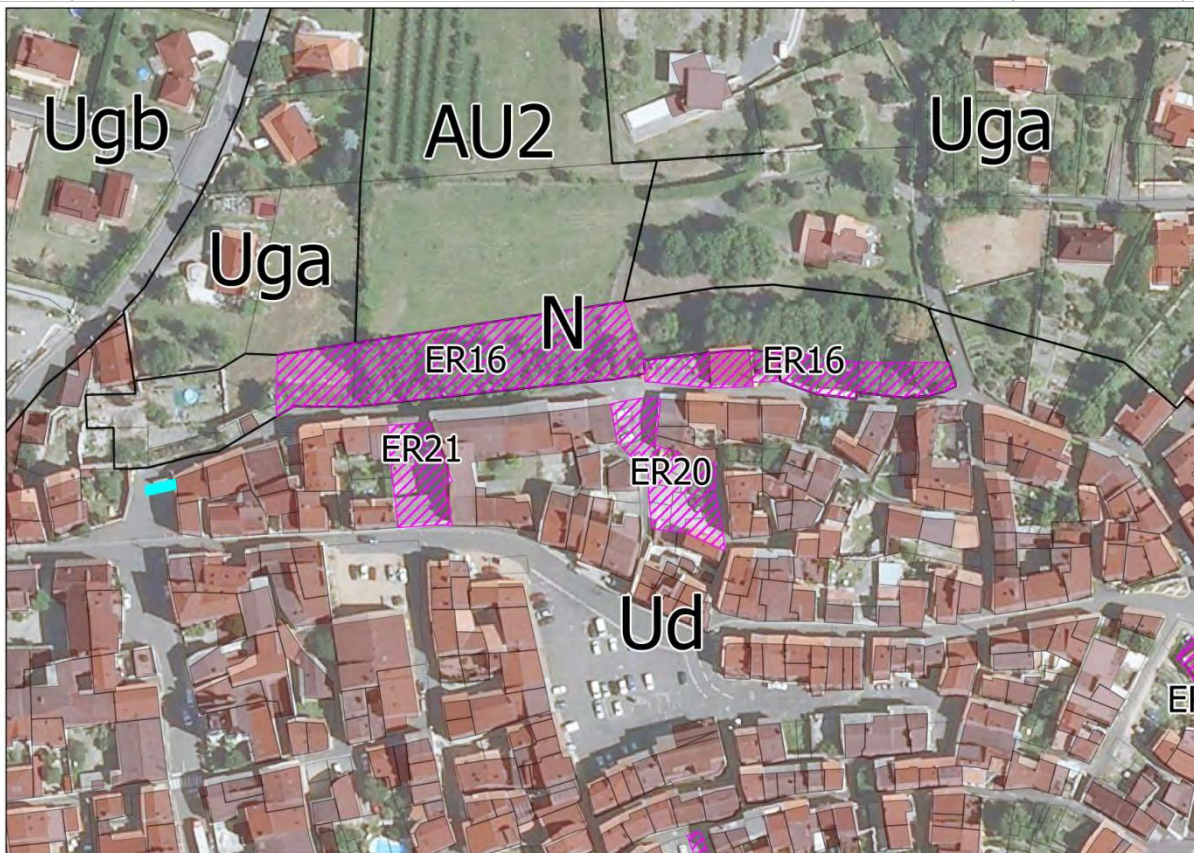


ER15	Route de Monton. Aménagement d'un espace public.	Commune	600 m ²
------	--	---------	--------------------



Il s'agit d'une parcelle vide, en angle. Cette tête d'ilot pourrait être aménagée et constituer un espace public de proximité.

ER16	La Rue Sous Les Murs. Protection et mise en valeur du 3 ^e rempart de la forteresse.	Commune	2605 m ²
------	---	---------	---------------------



Un des objectifs de la commune, inscrit au PADD, consiste à favoriser la mise en valeur des éléments patrimoniaux. Le 3^e rempart du fort du Crest se trouve partiellement visible à certains endroits, encore libre de constructions. La rue Sous les Murs est un des rares secteurs où les vestiges du rempart sont encore perceptibles.

C'est donc dans l'objectif de les mettre en valeur, que le PLU a défini

- une zone N, linéaire, qui permet d'éviter tout risque de construction. Au-delà de la conception paysagère et historique du lieu, ce secteur présente un très fort dénivelé, dû à la présence notamment des vestiges de remparts, rendant le secteur très difficilement constructible.
- un emplacement réservé qui facilitera la gestion et la mise en place d'aménagements.

Ce secteur est porteur d'autres atouts confirmant la mise en valeur nécessaire de ce secteur : les vues dégagées depuis cette rue, sur les reliefs environnants.

ER17	Rue Paul Gaubin. Aménagement de l'entrée de bourg, création d'un parking.	Commune	96 m ²
------	--	---------	-------------------



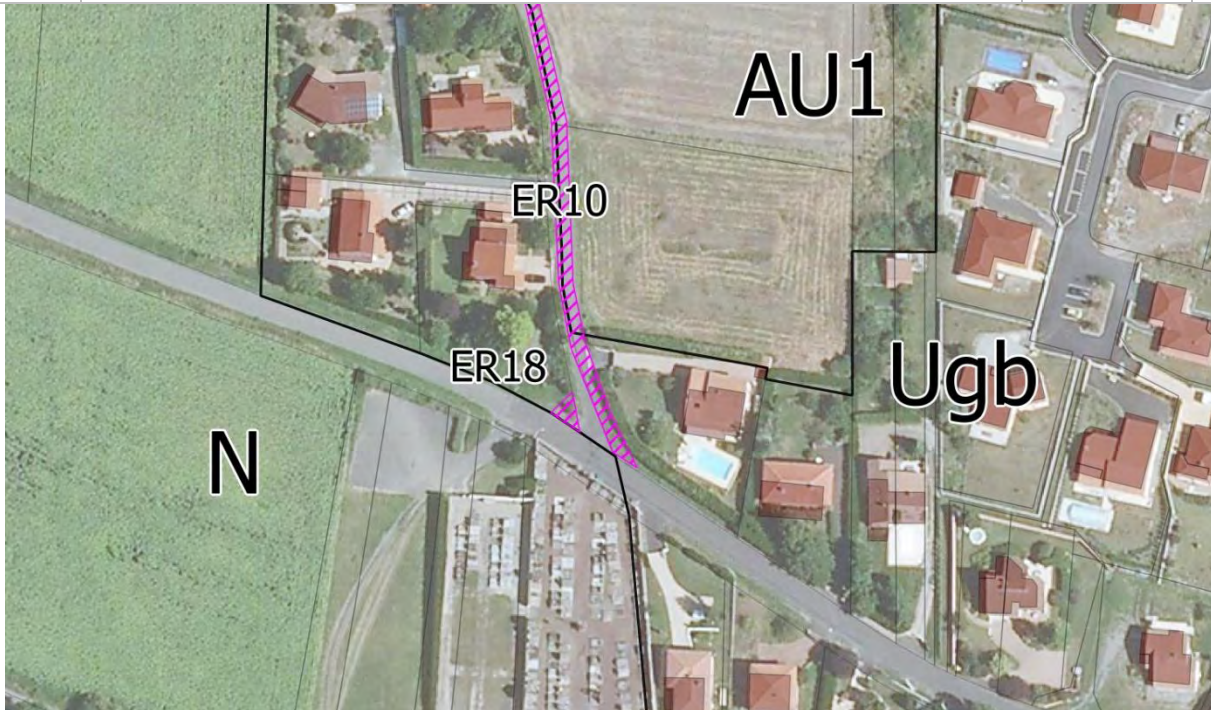
Une des orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants » notamment en « Répondant aux besoins de stationnement. »

La configuration urbaine du fort du Crest rend très difficile le stationnement. Le tissu urbain est dense, ramassé, avec peu d'espaces libres, les rues sont étroites, les espaces publics sont peu nombreux. L'Insee rappelle que l'équipement des ménages en automobile augmente progressivement : à l'heure actuelle, sur le Crest, 66% des ménages disposent de 2 véhicules.

La commune souhaite développer les zones de stationnements, notamment dans le bourg centre.

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation d'espaces de stationnements : ER17, ER19, ER20, ER21.

ER18	Route de Chanonat / Chemin de Julhiat. Mise en sécurité de la sortie du chemin de Julhiat sur la route de Chanonat, dans l'optique de l'augmentation du trafic de véhicules, due aux constructions à venir sur la zone AU. Voir les OAP.	Commune	28 m ²
------	---	---------	-------------------

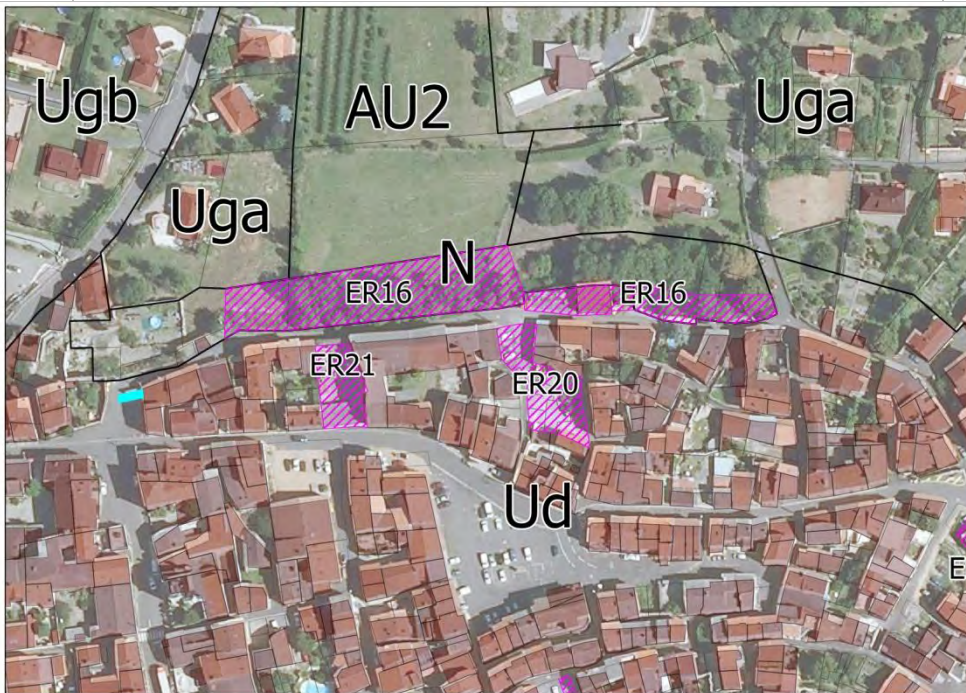


ER19	Rue Louis Verdier. Aménagement d'un parking.	Commune	27 m ²
------	---	---------	-------------------



La configuration urbaine du fort du Crest rend très difficile le stationnement. Le tissu urbain est dense, ramassé, avec peu d'espaces libres, les rues sont étroites, les espaces publics sont peu nombreux. L'Insee rappelle que l'équipement des ménages en automobile augmente progressivement : à l'heure actuelle, sur le Crest, 66% des ménages disposent de 2 véhicules.
La mise en place d'ER à ces fins, est nécessaire.

ER20	Place R.Georges / Rue des Pavés. Aménagement d'un parking. Mise en valeur de la place Beaudonnat.	Commune	592 m ²
ER21	Rue Rivalier / Rue Sous les Murs. Aménagement d'un parking, accessible depuis les 2 rues. Mise en valeur de la place Beaudonnat.	Commune	403 m ²



Une des orientations du PADD est d' « Aménager, améliorer le cadre de vie des habitants » notamment en « Répondant aux besoins de stationnement. »

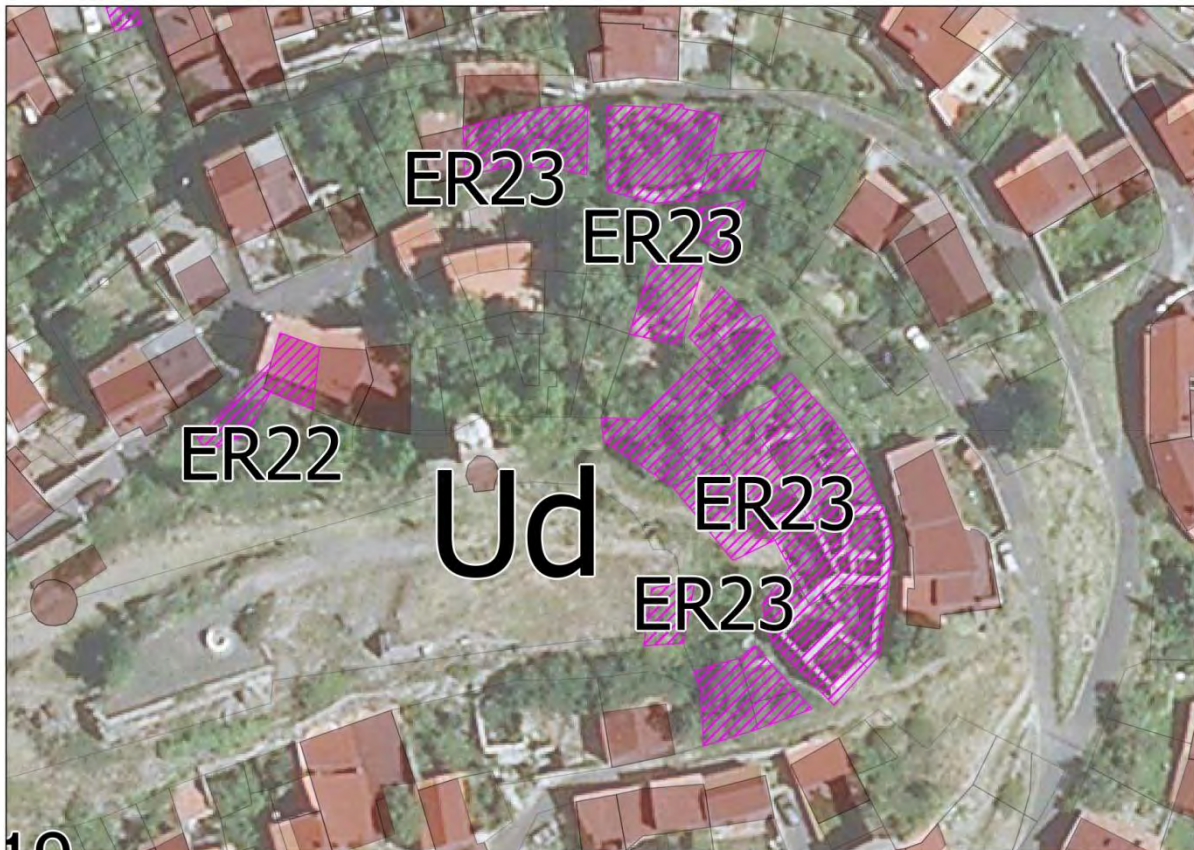
La configuration urbaine du fort du Crest rend très difficile le stationnement. Le tissu urbain est dense, ramassé, avec peu d'espaces libres, les rues sont étroites, les espaces publics sont peu nombreux. L'Insee rappelle que l'équipement des ménages en automobile augmente progressivement : à l'heure actuelle, sur le Crest, 66% des ménages disposent de 2 véhicules.

La commune souhaite développer les zones de stationnements, notamment dans le bourg centre.

Plusieurs emplacements réservés sont mis en place pour la réalisation d'espaces de stationnements : ER17, ER19, ER20, ER21.

Ils viennent en complément de stationnements existants sur et autour de la place Beaudonnat.

ER22	Rue du Château. Création de la Maison de la Serre.	Commune	100 m ²
ER23	Rue du Château. Aménagement de la butte médiévale, en parcours de découverte, intégré au Plan de Gestion du Plateau de la Serre.	Commune	1606 m ²



Ces ER répondent aux objectifs du PADD : Aménager, améliorer l'image de la commune.

Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires ...

Notamment en Engageant une réflexion sur l'aménagement des ruines du château, et étudiant la possibilité et le bien fondé de créer un gîte étape dans la Maison de la Serre.

ER24	Route de St Amant / Chemin de Rabiot. Aménagement de l'entrée de bourg, de l'espace autour de l'abri bus, et de l'espace de détente.	Commune	218 m ²
------	---	---------	--------------------



Conclusion : Les intentions du PLU

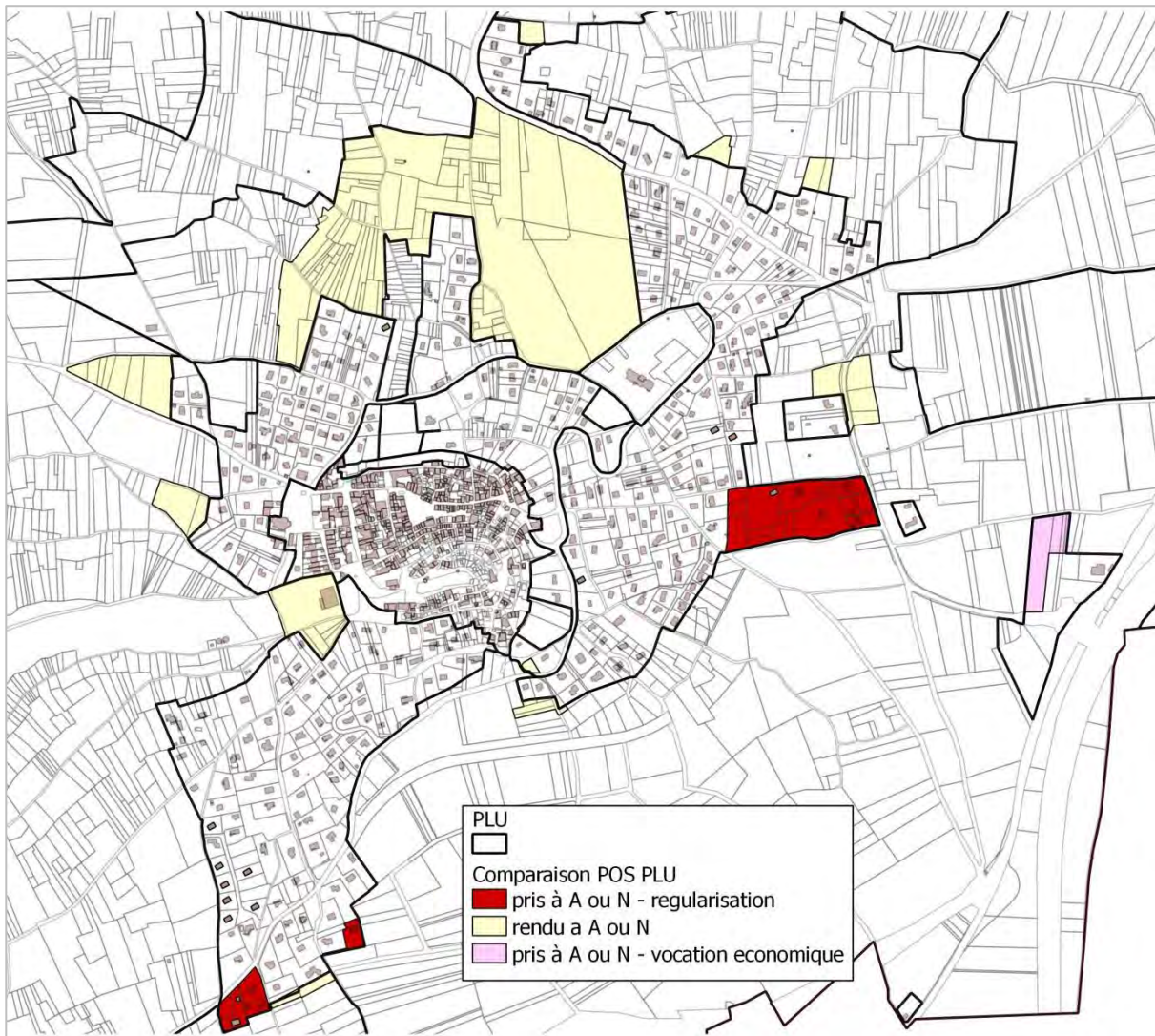
Les évolutions apportées poursuivent plusieurs objectifs :

- ✓ permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement de l'organisation urbaine et stopper l'extension périphérique ;
- ✓ définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières (zones d'urbanisation future AU) identifiées selon une logique d'économie de sols fidèle aux orientations du PADD et du SCOT du Grand Clermont, et répondant aux objectifs démographiques définis par la commune au PADD.
- ✓ L'identification des corridors écologiques (trames bleues et vertes) par une refonte des zones naturelles, la création d'Espaces Boisés Classés et d'éléments naturels en application de l'article L.123.1.5.7^e.

Section 7

Bilan du Projet PLU

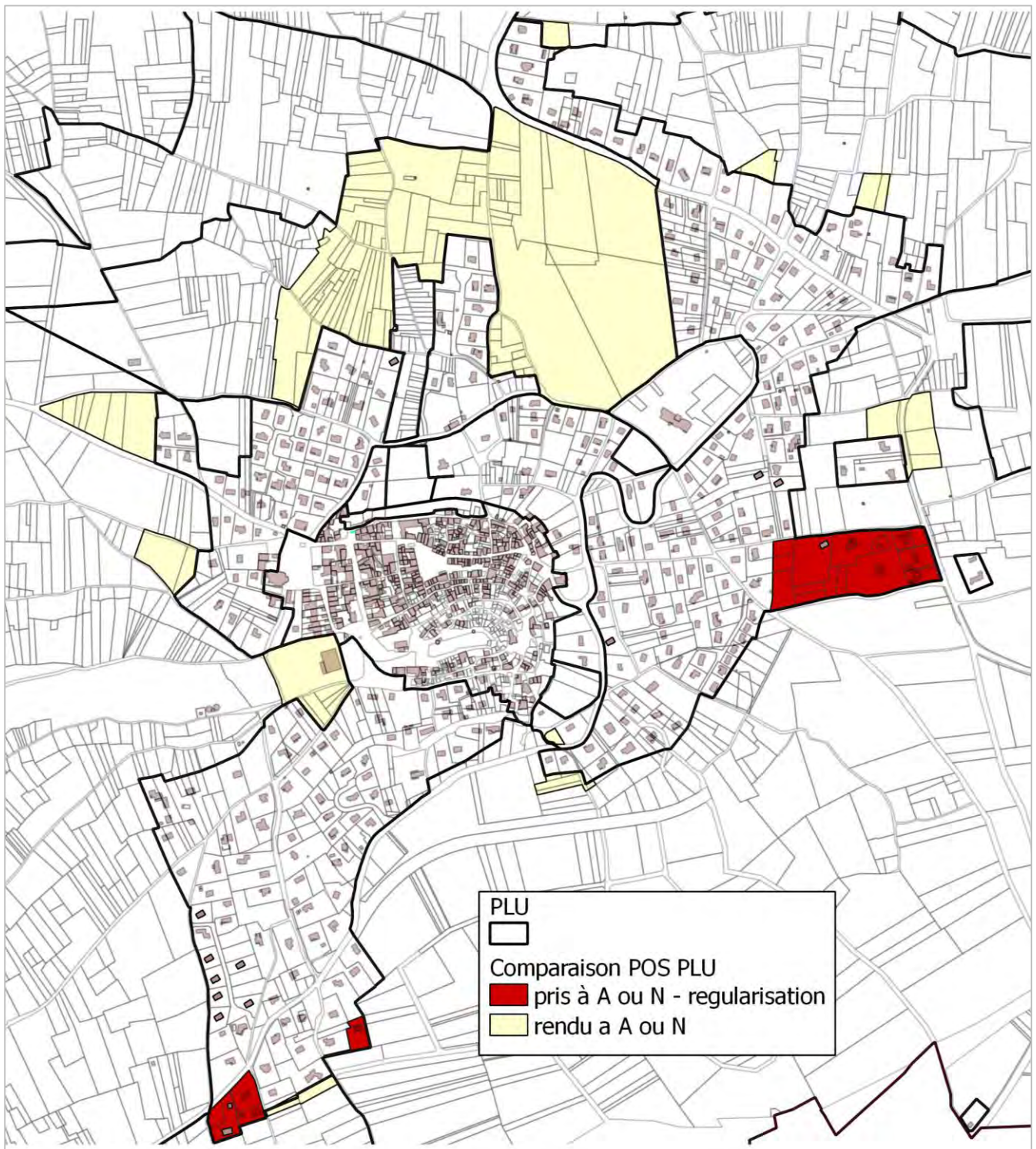
1 Comparaison POS / PLU



Une carte de Comparaison des zonages du POS et du PLU a été réalisée.

Ce qu'il faut retenir :

- Cette carte couvre l'ensemble des zonages, et toutes les vocations.
- Concernant la vocation HABITAT, les changements de zones apparaissent en rouge et jaune.
 - ❖ En Rouge, il s'agit de terrains pris aux zones agricoles ou naturelles pour être transformés en zones urbaines. En réalité, il s'agit de régularisations. Ces terrains sont déjà construits et sont rattachés aux zones urbaines. La vocation agricole ou naturelle de ces terrains n'existe donc plus. Ces terrains ne peuvent être appréhendés comme une perte de terrains agricoles ou naturels.
 - ❖ En Jaune Clair, il s'agit de terrains classés urbains ou à urbaniser au POS, et qui sont déclassés au PLU.
- Concernant la vocation ECONOMIQUE, les changements de zones apparaissent en Rose Clair. Il s'agit de terrain pris aux zones agricoles ou naturelles dans le but d'agrandir, à terme, la zone à vocation économique de la Jonchère.



Carte de comparaison des zones urbaines et à urbaniser, à vocation d'HABITAT, entre le POS et le PLU.

Une **carte de comparaison** des zones urbaines et à urbaniser du POS, et celles du PLU, a été réalisée. Elle met en évidence la différence de zonage urbain à vocation d'habitat, et affiche une **forte réduction des zones urbaines et à urbaniser** du POS.

- 3.52 ha de zones agricoles ou naturelles ont été reclassés en zones urbaines au PLU. En effet, il s'agit des 3 secteurs que le PLU a régularisé.
- 24.55 ha de zones à urbaniser au POS ont été supprimés au PLU.

Ce chiffre est conséquent. Les raisons qui ont poussé le PLU à réaliser cette forte réduction s'explique de plusieurs manières.

La commune connaît une croissance régulière depuis plusieurs décennies ; le territoire communal est très attractif tant par ses paysages que par sa proximité avec l'agglomération clermontoise. L'ambition définie au PADD vise à maîtriser son évolution. Elle souhaite continuer à accueillir de nouvelles populations, mais dans un rythme raisonnable. La commune qui compte 1248 habitants en 2009-12, souhaite atteindre 1500 habitants à l'horizon 2030.

Le POS offrait de très larges possibilités de construction, notamment en zones d'urbanisation future.

Face aux ambitions démographiques et aux potentialités foncières actuelles au sein des zones urbaines existantes, le PLU a estimé que les potentialités offertes par le POS étaient disproportionnées, et qu'il était plus judicieux de déclasser un certain nombre de terrain.

Des directives supra communales telles que les orientations du SCOT du Grand Clermont, les Grenelles, ... sont des outils qui ont été intégrés dans la réflexion du PLU. Ils constituent un poids supplémentaire pour tendre à la baisse de la consommation des espaces.

Le PLU a ainsi retiré 24.55 ha de zones urbaines et à urbaniser. Ces terrains sont retournés soit à la vocation agricole soit à la vocation naturelle.

2 Bilan des surfaces

SURFACES DU POS EN HA

ZONES URBAINES	Uda9	12,55
	UG	2,75
	UH	28,27
	UH*	0,88
	UJ	1,09
TOTAL		45,54

ZONES A URBANISER	NA	17,75
	2NAg	1,31
	1NAh	10,57
	2NAh	7,52
	3NAh	10,30
	1NAL	5,41
TOTAL		52,86

ZONES AGRICOLES	NB	21,54
	NC	270,96
	NCd	55,00
TOTAL		347,5

ZONES NATURELLES	ND	200,02
	NDa	5,28
	NDR	4,02
TOTAL		209,32

TOTAL : 655.22 HA

SURFACES DU PLU EN HA

ZONES URBAINES	Ud	11,58
	Uga	7,77
	Ugb	65,88
	Ue	2,81
	Uj	1,57
	Ur	3,28
	Us	4,81
	Usi	2,57
	TOTAL	

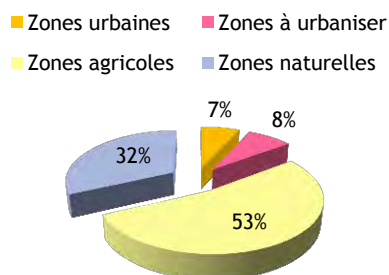
ZONES A URBANISER	AUg	0,4
	AU1	1,09
	AU2	0,85
	AU3	0,67
TOTAL		2,78

ZONES AGRICOLES	Ac	62,77
	Anc	290,7
	Av	82,79
	Ah	3,67
TOTAL		439,93

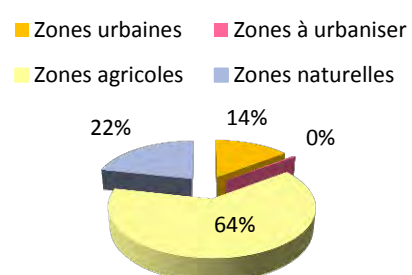
ZONES NATURELLES	N	149,65
	Nh	0,09
	Nhi	0,01
TOTAL		149,75

TOTAL : 655.22 HA

Surfaces du POS du CREST



Surfaces du PLU du CREST

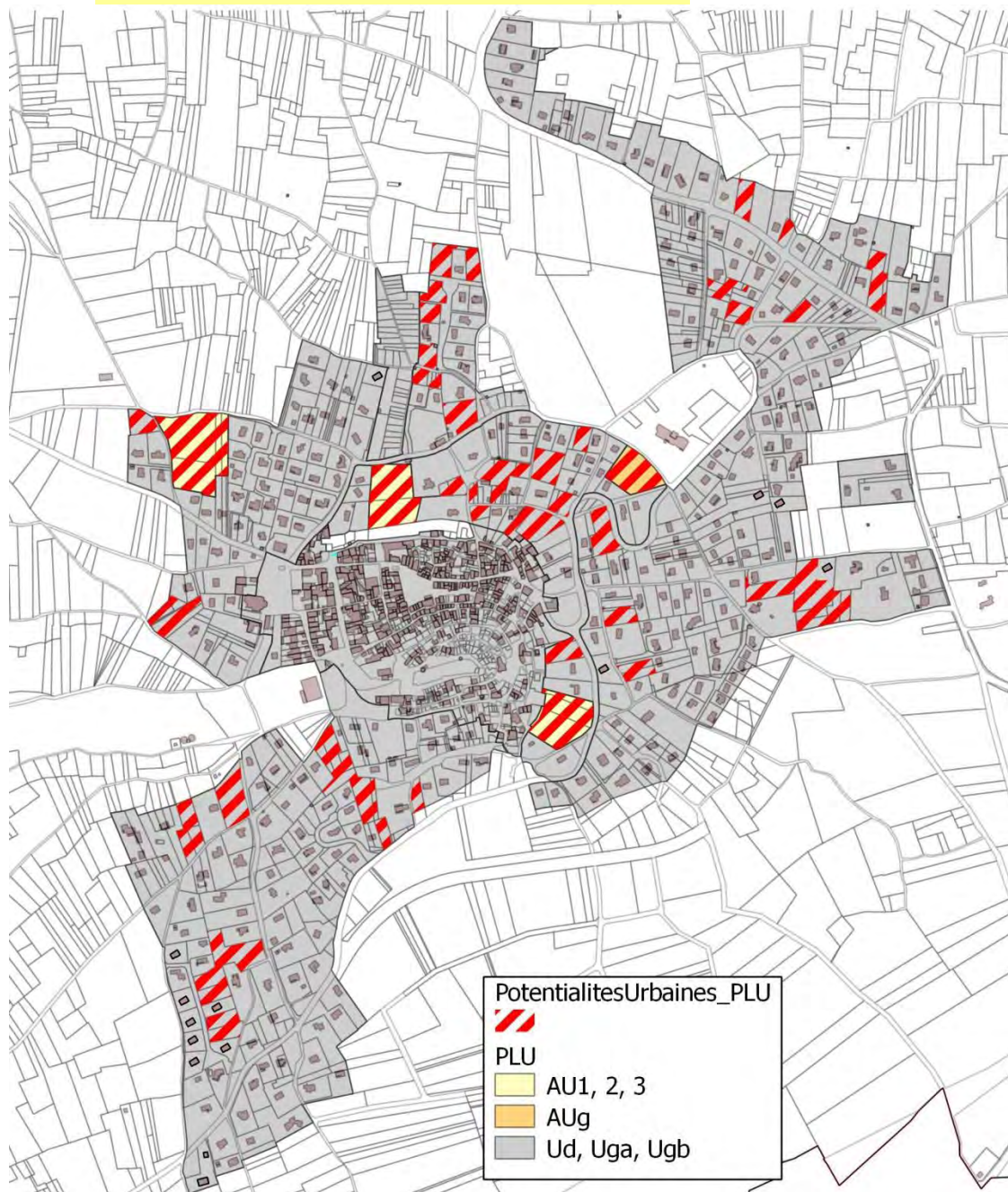


3 Réponses apportées par le PLU aux Objectifs Habitat et Démographie

3.1 - Cartographie des potentialités urbaines du PLU

Tableau récapitulatif et estimatif des Potentialités urbaines du PLU :

Ug	7.25 ha	Total : 10.17 ha
AUg	0.40 ha	
AU	2.51 ha	



Estimation des Potentialités Foncières dégagées par le PLU.

Eléments de réflexion sur la méthodologie :

La carte des Potentialités Urbaines du PLU :

- ✓ a été réalisée à partir de plusieurs documents et sources : cadastre, réactualisation du cadastre au cours de l'élaboration du PLU, à titre indicatif uniquement ; terrains ; photos aériennes ; ...
- ✓ couvre uniquement la Vocation HABITAT.
Les objectifs démographiques de la commune définis au PADD concernent la Vocation Habitat.

Les potentialités urbaines dégagées par le PLU couvrent 2 catégories :

- ✓ Les dents creuses, espaces plus ou moins grands, libres, situés dans les espaces déjà urbanisés (zones Ug de manière générale). Le potentiel de dents creuses dans les centres anciens est plus difficilement identifiable. Il s'agit souvent d'opportunités au cas par cas. L'essentiel des dents creuses se situe donc dans les zones dites pavillonnaires. Les grandes directives nationales rappellent que l'économie du foncier et la recherche de densité sont des objectifs majeurs. Ainsi, les dents creuses des zones urbanisées regroupent,
 - Des parcelles ou groupes de parcelles individuels.
 - Quelques fonds de parcelles, jardins, ... lorsque les terrains construits font apparaître une très faible densité. Ce repérage ne génère pas une obligation de mise en vente et de construction pour le propriétaire, c'est surtout un outil qui permet de rappeler que ces secteurs constituent des possibilités de construction, et que dans un contexte d'économie de foncier, ces secteurs peuvent éventuellement accueillir de nouvelles constructions.
- ✓ Les potentiels des zones AUg et AU définies par le PLU.

Eléments de réflexion sur les résultats : Comparaison des potentialités offertes par le POS et le PLU.

Dans le cadre de la recherche d'une économie de foncier et la mise en place des préconisations en faveur du Développement Durable et des Grenelles de l'Environnement, une estimation des potentialités foncières restantes au POS actuel a été élaborée dans le Diagnostic. Cette estimation a été réalisée à l'aide du cadastre, de la photo aérienne (géoportail), et de visite de terrain. L'estimation ne concerne que les secteurs à vocation d'Habitat.

Les potentialités urbaines du POS actuel sont estimées à un peu plus de 37 ha.

Une estimation des capacités d'accueil s'est basée sur

- ➔ une rétention de 50% (ce chiffre peut apparaître important, mais depuis la dernière modification du POS en 1997, les potentialités foncières restent encore importantes - 37 ha) ;

- une prise en compte des objectifs fonciers du SCOT du Grand Clermont, à savoir 700m² par logement individuel ;
- une projection de 2.4 personnes/ménage.

Les capacités d'accueil pourraient être de 638 habitants supplémentaires ; portant ainsi la population communale à plus de 1800 habitants à l'horizon 2030.

La commune consciente de cette certaine attractivité pour son territoire, a souhaité maîtriser sa croissance, et n'envisage pas d'ouvrir de nouvelles grandes zones constructibles. La disponibilité actuelle est jugée suffisante, par contre la répartition peut évoluer.

Ce principe est inscrit au PADD.

Les ambitions communales à l'horizon 2030 est d'atteindre les 1500 habitants environ.

Le PLU met en évidence une forte réduction des zones d'urbanisation future. Seules quelques petites poches, en contact direct avec l'urbanisation actuelle, ont été conservées.

Les potentialités foncières dégagées par le PLU, tant dans les zones actuellement urbanisées, que dans les zones d'urbanisation future, sont estimées suffisantes pour répondre aux objectifs démographiques de la commune pour les prochaines années.

3.2 - Estimation des capacités d'accueil et des logements du PLU du CREST

Rappels des données INSEE (2012) : La commune du CREST comptabilise en 2009, 1248 habitants et 2.5 personnes/ménage.

Note sur la méthode d'estimation :

A 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.

1) Le desserrement des ménages :

D'après les récentes projections de l'INSEE Auvergne pour le territoire du Grand Clermont, la réduction de la taille des ménages devrait encore être importante dans les années à venir, en raison à la fois de phénomènes sociologiques globaux (mise en couple plus tardive, séparations) et de la pyramide des âges (forte augmentation des personnes âgées et faiblesse de la génération en âge de procréer).

Les projections de l'INSEE prévoient une taille de 2,10 personnes par ménage en 2015 à l'échelle du SCOT du Grand Clermont, pour une taille en 2005 de 2,25. (Source : DOG du SCOT, 2010).

Les réflexions engagées pour le PLU à hauteur de 2030 doivent prendre en considération cette baisse. Pour LE CREST, au vue des derniers recensements, on peut considérer que cet indicateur peut perdre 1 point.

☞ Le nombre de personnes par ménage peut être estimé à 2.4 pour LE CREST à l'horizon 2030.

2) 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 :

- ✓ Un bilan du POS a été effectué : depuis la mise en place du POS (prescrit en 1994, modifié en 1997), un nombre important de dents creuses et potentialités urbaines disponibles, n'a pas été utilisé, construit.
- ✓ Les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre.
- ✓ L'obligation de réaliser des opérations d'ensemble complexifie la mise en œuvre des projets.
- ✓ La situation du marché foncier.

Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière.

☞ Sur la commune du CREST, un taux de rétention de 35% a été retenu.

3) La surface moyenne des parcelles :

La commune du CREST s'inscrit dans les « territoires péri urbains » du SCOT du Grand Clermont, approuvé le 29 novembre 2011. Un des objectifs du SCOT du Grand Clermont est de réduire la consommation foncière de la vocation Habitat. A ce titre, il préconise de porter la densité moyenne à 700m² en moyenne de surface pour 1 logement individuel dans les espaces péri urbains.

4) Les équipements nécessaires à la desserte des parcelles :

Généralement, on considère la nécessité d'avoir 20% de surfaces supplémentaires pour les besoins en voiries et espaces publics sur les zones libres à construire (AUg, AU).

Surfaces des Potentialités urbaines du PLU	Rétention foncière	Besoins pour les équipements et voiries	Consommation foncière moyenne	Ménages
<ul style="list-style-type: none"> •Ug : 72 599 m² •Aug : 4 058 m² •AU : 25 139 m² 	<ul style="list-style-type: none"> •Estimée à 35%. •Uniquement sur les zones urbaines. •soit 47 190 m² disponible en Ug. 	<ul style="list-style-type: none"> •Les surfaces nécessaires à l'équipement des zones d'urbanisation future sont estimées à 20%. •S'applique uniquement sur les zones d'urbanisation future. •AUg : 3 247 m² •AU : 16 341 m² 	<ul style="list-style-type: none"> •700 m² par logement individuel. •S'applique sur l'ensemble des zones. • Ug : 67 logements. • AUg : 4 logements. •AU : 23 logements. •Les potentialités d'accueil du PLU sont estimées à 94 logements supplémentaires. 	<ul style="list-style-type: none"> •La taille des ménages est estimée à 1.4 pour les années 2030. •Ug : 160 hab. •Aug : 9 ha. •AU : 55 hab. •Les potentialités d'accueil du PLU sont estimées à 224 habitants supplémentaires.

Compatibilité du PLU avec le PADD

Les ambitions communales définies dans le PADD visent les 1 500 habitants d'ici 2030.

Les résultats du PLU affichent une estimation légèrement au-dessous des ambitions démographiques. Le PLU pourrait accueillir 224 habitants supplémentaires, ce qui porterait la population communale à 1486 habitants.

Note : l'estimation des logements s'est basée sur des logements individuels d'une moyenne de 700m² par parcelle individuelle. Si la commune projette et réalise des opérations allant vers l'habitat mixte, groupé, ... les capacités d'accueil pourront être plus importantes.

Compatibilité du PLU avec les capacités techniques d'assainissement de la commune.

L'ensemble des effluents de l'assainissement collectif est acheminé et traité à la station intercommunale située à Cournon.

La station d'épuration, d'une capacité de 52 000 EH7 (3 120 kg/j de DBO5), est de type « boues activées ». Elle a été mise aux normes en 2007.

Il est ainsi très difficile de connaître les charges collectées pour la commune du Crest et d'apprécier les possibilités d'augmentation des charges à traiter en fonction d'éventuelles nouvelles zones à urbaniser.

Compatibilité du PLU avec les objectifs du Plan Local d'Habitat de la Communauté de Communes des Cheires 2009-2014

Concernant la construction neuve, le PLH spécifie que la commune du CREST peut accueillir entre 2009 et 2014 : 50 constructions individuelles et 3 constructions intermédiaires ou collectives.

Les potentialités foncières dégagées par le PLU devraient permettre la réalisation de ces objectifs.

Dans le cadre de la traduction du SCOT dans les documents d'urbanisme locaux, Monsieur le Président indique aux membres du conseil communautaire **qu'il a été demandé aux communautés de communes de répartir les enveloppes « logement » et « foncier » entre les communes d'un même EPCI, rôle qui a été confié au PLH.** Toutefois, vu le temps relativement long que requiert une démarche de modification du PLH, **le Grand Clermont a demandé d'engager l'exercice sans attendre et de le formaliser par une délibération pour l'intégrer dans un second temps dans le PLH.**

La répartition des enveloppes « logement » et « foncier » par commune proposée est donc la suivante :

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				
	Enveloppe "Logement"			Enveloppe "Foncier"
Nom Communes	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

Les potentialités foncières dégagées par le PLU apparaissent conformes aux objectifs PLH/SCOT.

- En nombre de logements : le PLU apparaît conforme.
- En enveloppe foncière : le PLU annonce des estimations légèrement supérieures (10 ha bruts).

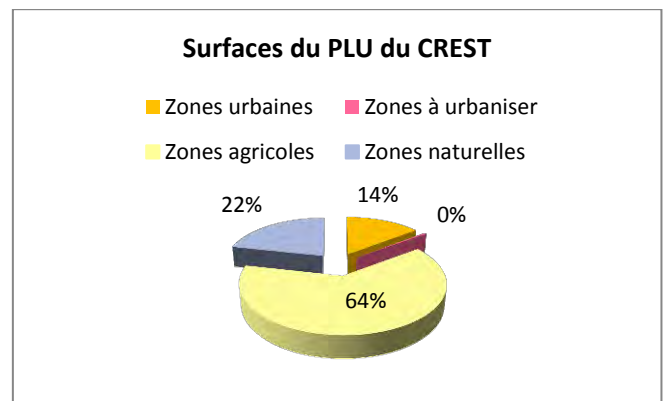
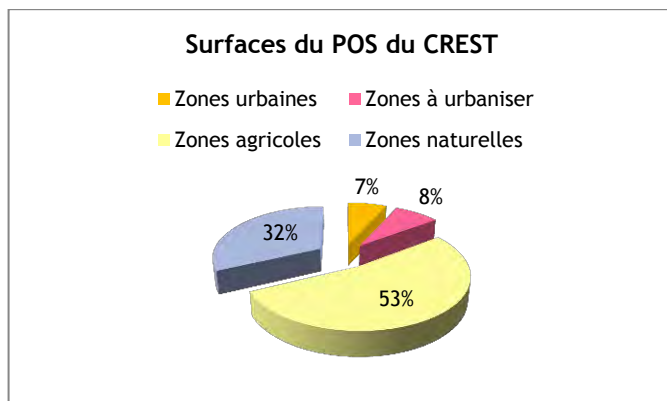
Compatibilité avec les objectifs du SCOT du Grand Clermont qui définit des orientations en matière de Logements et de Densification urbaine

Objectifs du SCOT	Traduction du PLU
<p>■ <u>Répondre aux besoins de logements</u></p> <p>Le SCOT définit le nombre de logements autorisés par EPCI.</p> <p><u>Les Cheires : 1 385 logements dont 515 logements au maximum pour les territoires périurbains ;</u></p> <p>En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des «dents creuses» dans les limites suivantes :</p> <p>➔ <u>Les Cheires : 170 logements ;</u></p>	<p>Les potentialités urbaines du PLU estimées pourraient accueillir 94 logements supplémentaires, au minimum, répartis entre les dents creuses (potentialités au cœur de zones urbaines construites), et des zones d'urbanisation future.</p>
<p>■ <u>Réduire la consommation foncière</u></p> <p>Ainsi, afin de «rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement», le DOG du SCOT fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à : <u>700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les espaces péri urbains comme Le CREST ;</u></p> <p>En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements : <u>Les Cheires : 79 ha ;</u></p>	<p>Les potentialités urbaines brutes estimées sont de 10 ha.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Il s'agit de données brutes, ne considérant ni rétention foncière, ni besoins en équipements, ✓ 3 ha environ sont prévus à la construction, à moyen ou long terme.

4 Consommation des espaces agricoles, naturels, forestiers

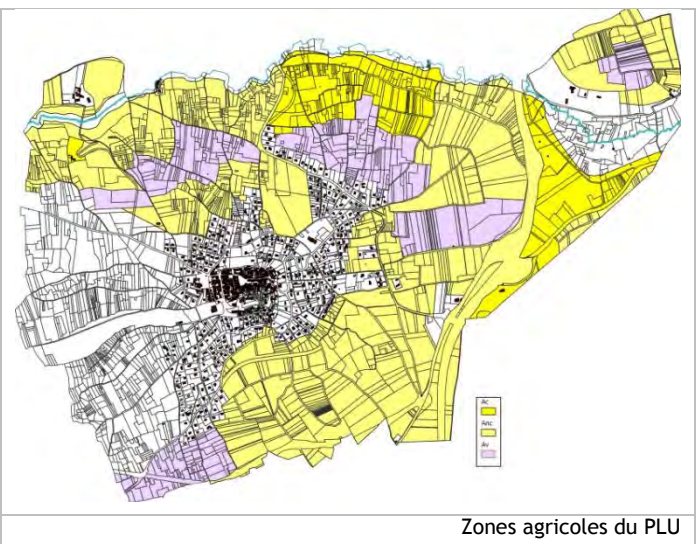
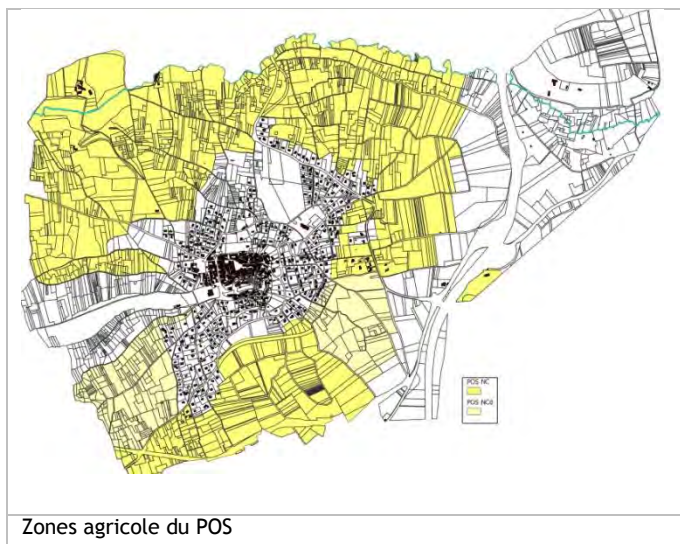
Les modifications majeures apportées par le PLU concernent :

- Une augmentation des espaces dédiés à la vocation agricoles.
- Une redéfinition des zones naturelles.
- La création d'Espaces Boisés Classés et d'éléments identifiés selon l'article L.123.1.5.7^e.



Concernant les espaces agricoles,

- Les surfaces dédiées à la vocation agricole ont été augmentées. La suppression de plusieurs grandes zones d'urbanisation future du POS et la redistribution des zones naturelles, a permis d'augmenter les surfaces agricoles. Plus de 20 ha sont retournés aux zones agricoles.



→ Une classification des espaces agricoles a été réalisée.

- ❖ Afin d'être compatible avec le SCOT et les périmètres INAO, des zonages viticoles ont été définis. Ces espaces se situent généralement sur d'anciens terroirs viticoles, devenus depuis quelques décennies, des étendues de friches, abandonnées par les usages agricoles.

La destination agricole des parcelles reste sous la responsabilité de l'agriculteur, mais la spécificité viticole de ces secteurs est reconnue.



PLU - Zones Av.





Exemple de coteau en friche, anciennement viticole, pouvant retrouver sa vocation de viticulture.

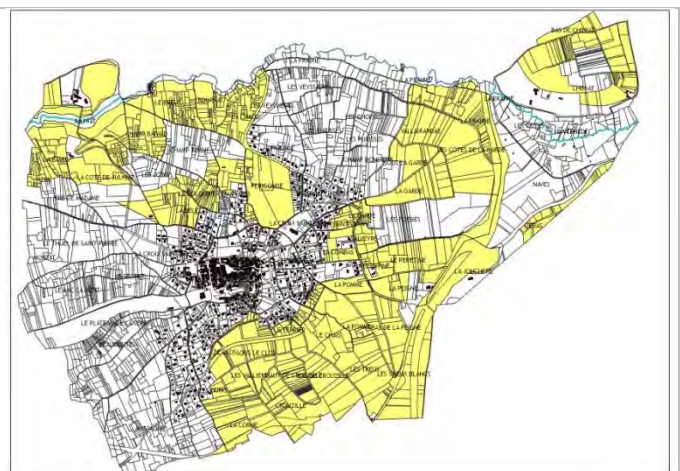
- ❖ Une grande partie des espaces classés agricoles sont inconstructibles. Ce principe existait au POS (NCd). Il a été conservé au PLU et enrichi. Les zones agricoles non constructibles couvrent des espaces plus grands.

Les raisons se justifient par une prise en compte de la valeur agronomique des sols, et la recherche de préservation des paysages (paysages de coteaux, mosaïque de cultures, silhouette emblématique du Crest, ...).

L'agriculteur reste seul décisionnaire de la vocation de ces espaces agricoles. La seule interdiction forte est celle de vouloir préserver ces espaces de toutes constructions.



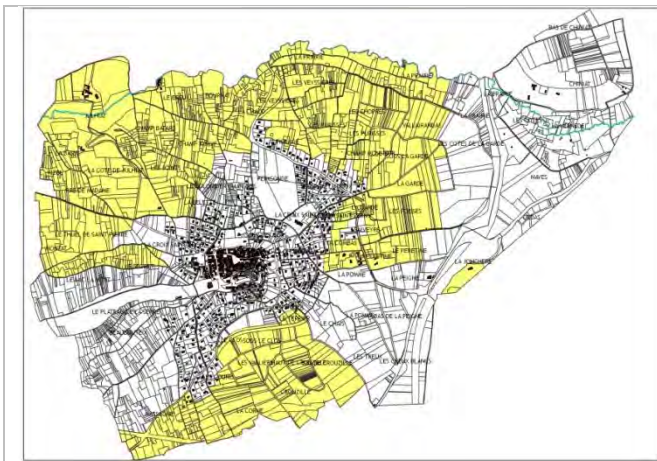
POS - Zones NCd.



PLU - Zones Anc.

- ❖ Les zones agricoles constructibles ont été fortement diminuées. La qualité paysagère et donc agraire du site du Crest, la pression foncière exercée sur les pentes de la butte, la qualité agronomique des sols, le registre parcellaire graphique 2010, la volonté de vouloir préserver ce cadre paysager et ce cadre de vie, ... ont joué dans le parti pris du PLU.

.....

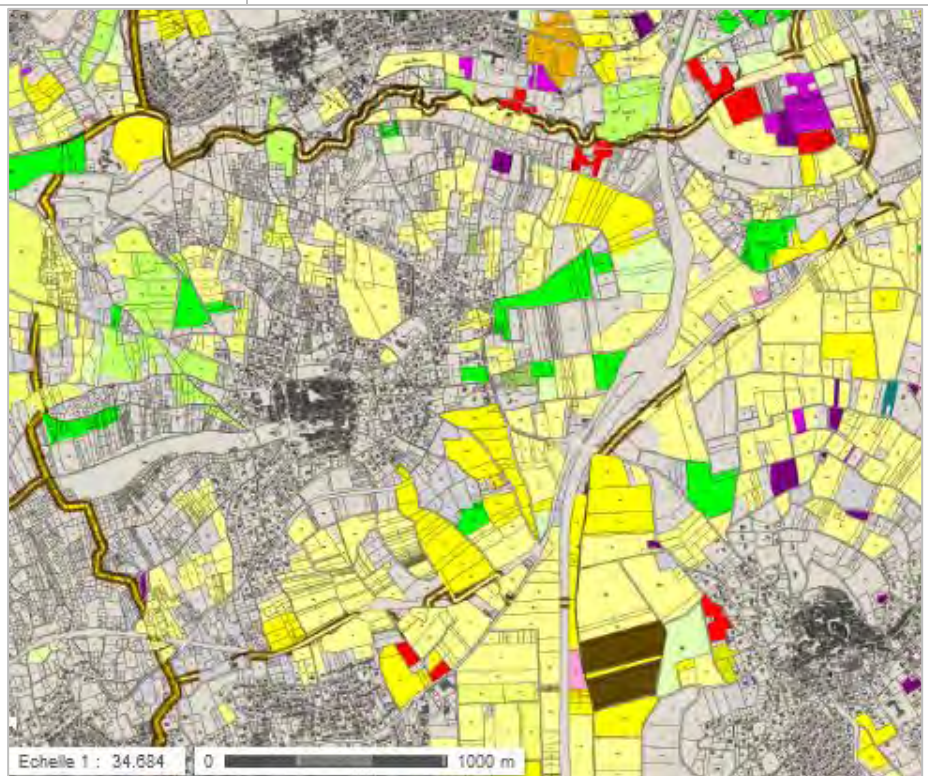


POS - Zones NC



PLU - Zones Anc.

- Blé tendre
- Mais grain et ensilage
- orge
- Autres céréales
- Colza
- Tournesol
- Autre oléagineux
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Semences
- Gel (Surfaces gelée sans production)
- Gel industriel
- Autres gels
- Riz
- Légumineuses à grains
- Fourrage
- Estives landes
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Vergers
- Vignes
- Fruit à coque
- Plivier
- Autres cultures industrielles
- Légumes-fleurs
- Canne à sucre
- Arboriculture
- Divers

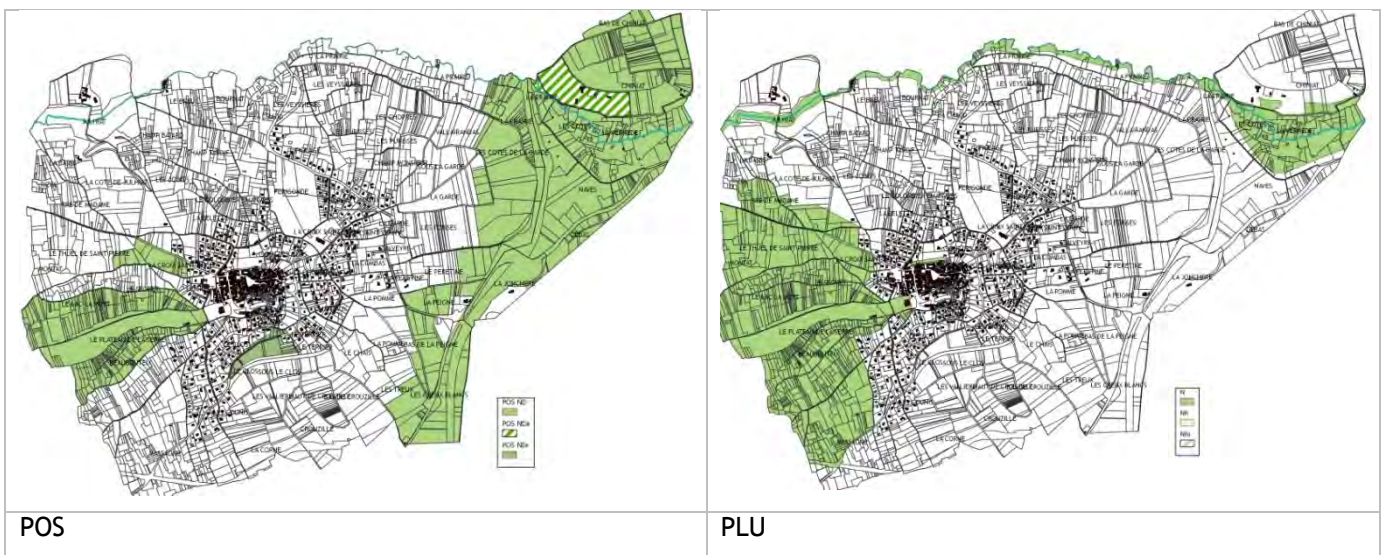


registre parcellaire graphique : zones de cultures déclarées par les exploitants en 2010. Producteur : Ministère de l'agriculture, de l'agro-alimentaire et de la forêt <http://agriculture.gouv.fr/> et Agence de services et de paiement (ASP) <http://www.asp-public.fr/>. Source : geoportail.

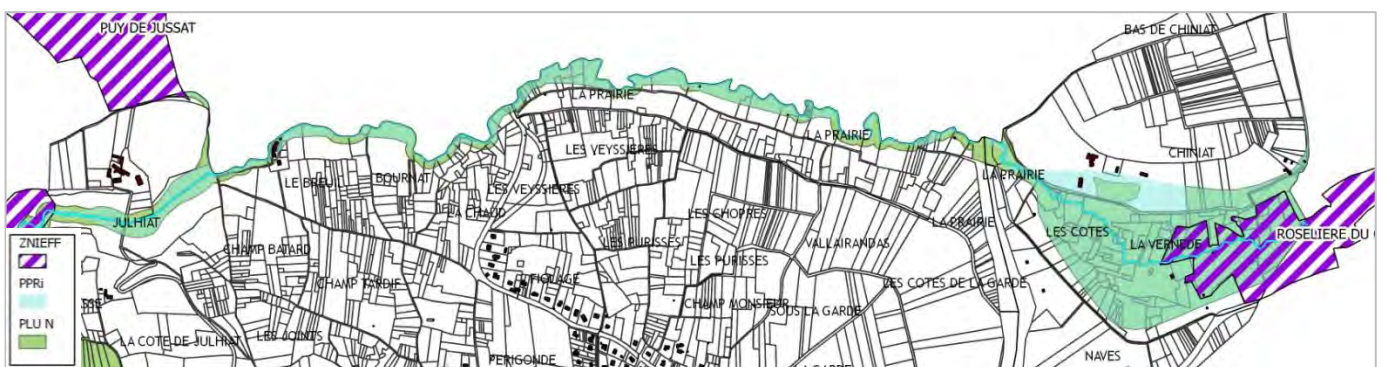
Concernant les espaces naturels :

Les modifications apportées par le PLU traduisent une forte redistribution des espaces naturels.

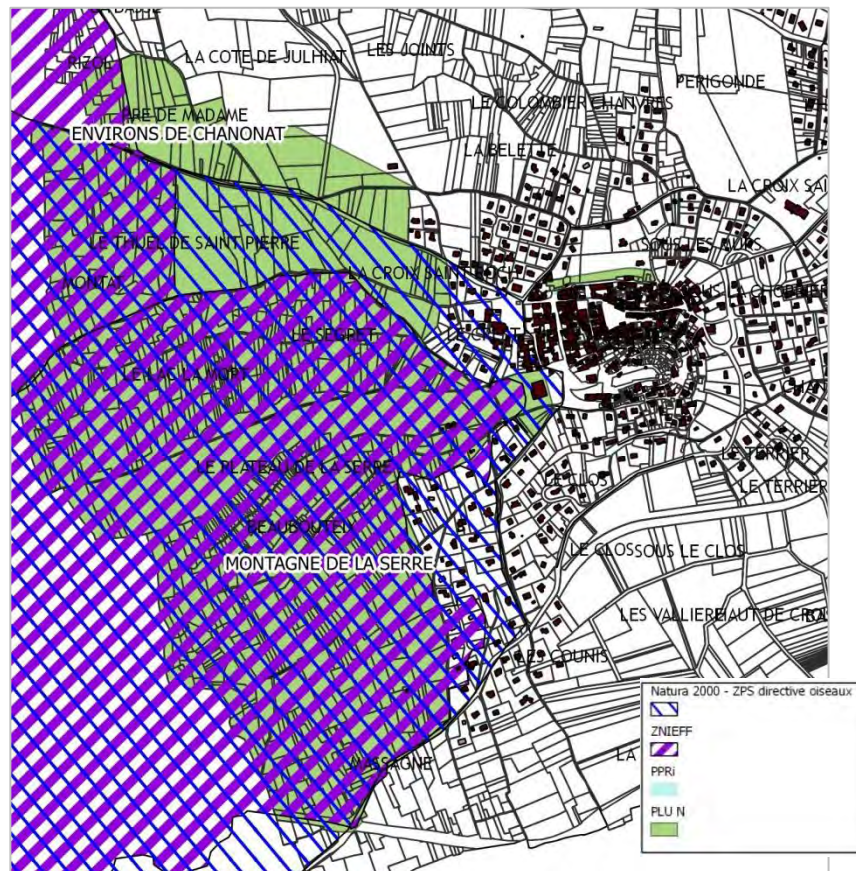
- Les espaces autour de l'autoroute étaient classés en naturels au POS. Le PLU n'a pas jugé utile de conserver cette protection, tant en termes paysagers qu'environnemental. Ces espaces sont classés au PLU en zones agricoles (constructibles et non constructibles).
- La butte de Chiniat au nord-est, n'a pas été non plus conservée en naturel. Les espaces ont une forte vocation agricole, et sont notamment identifiés par le SCOT comme une zone viticole.



- La vallée de l'Auzon n'était pas identifiée au POS comme un élément naturel à préserver. Le PLU a cherché à identifier ce corridor écologique majeur. L'identification de la zone N sur l'Auzon s'est construite à partir de plusieurs documents et réflexions :
 - ❖ le principe de mettre en place une marge de recul de part et d'autre des berges ;
 - ❖ le PPRI de l'Auzon ;
 - ❖ la présence de zonages naturels et aquatiques (DREAL),

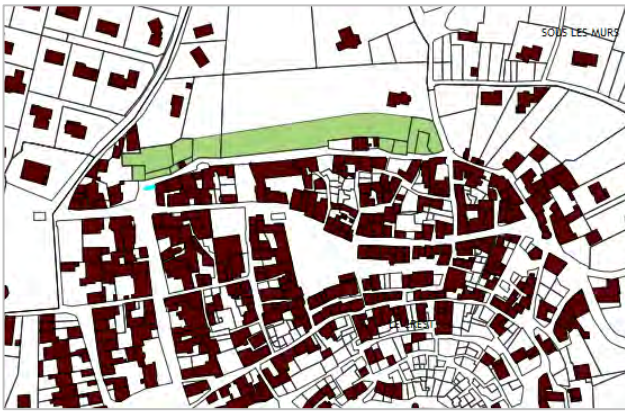


- Le Plateau de la Serre : ce site naturel majeur était identifié comme zone naturelle au POS. Le PLU a conservé ce principe, mais a agrandi la zone protégée, en se basant notamment sur les zonages naturels présents (Natura 2000, Znieff).



La zone N du plateau de la Serre englobe les réservoirs d'eau et un hangar agricole. Ce hangar est destiné à être détruit à terme, lorsqu'il n'aura plus de vocation agricole. L'objectif est de retrouver la qualité de cet espace, et notamment l'entrée au plateau de la Serre depuis le bourg ancien. A l'heure actuelle, ce bâtiment constitue une verrue paysagère.

- Une dernière modification du PLU se porte sur le centre ancien. Une bande naturelle a été mise en place entre le bourg ancien et les zones résidentielles. Elle fait office de zone tampon, entre les 2 urbanismes (urbanisme médiéval marqué par les fortifications et urbanisme résidentiel) ; elle souligne une rupture de pente forte, où il n'est guère possible de construire. L'objectif est d'éviter que les constructions futures viennent s'installer contre les vestiges des remparts.

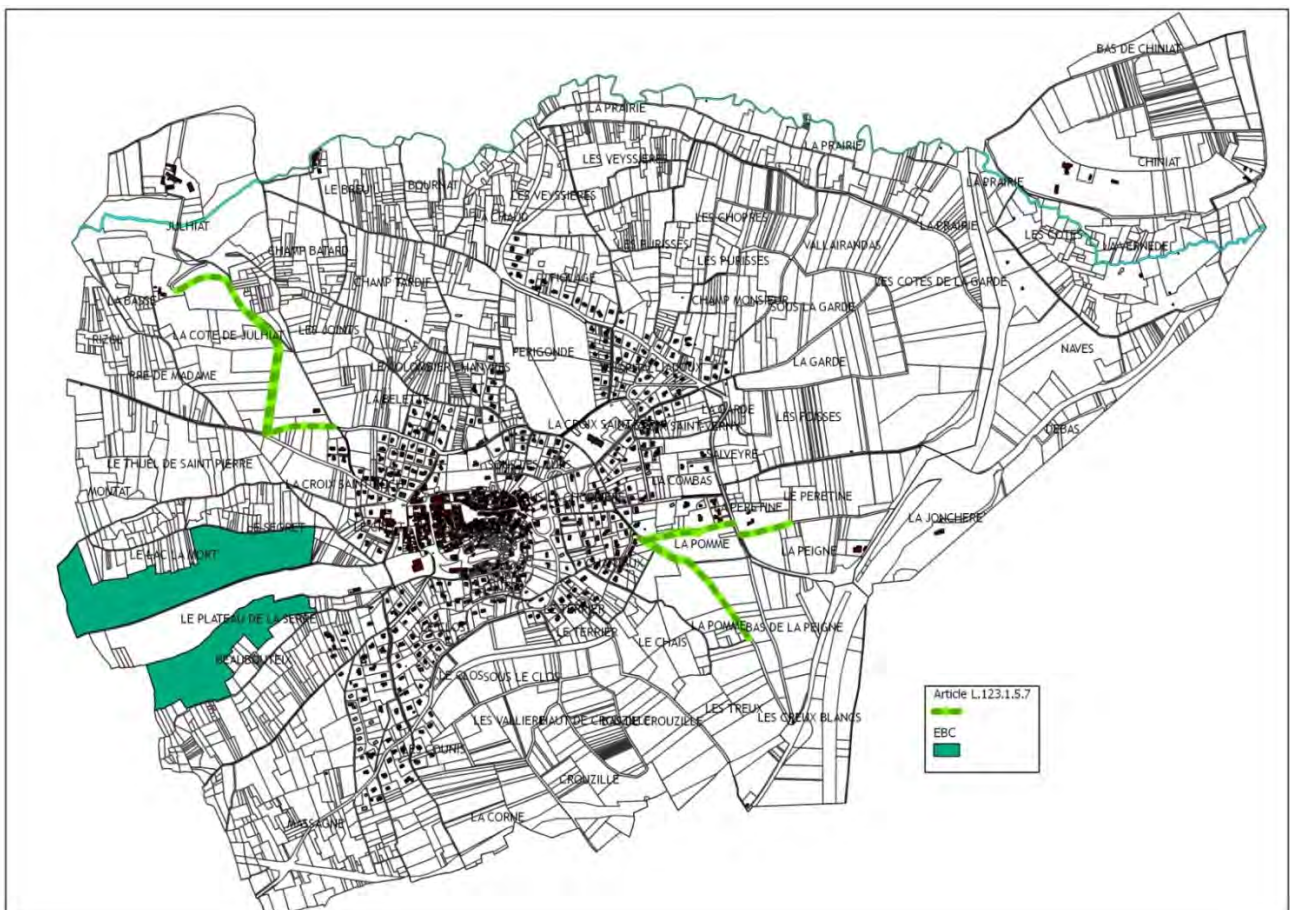


Il est nécessaire de rappeler que les zones naturelles du PLU ne gèlent pas la vocation agricole pour autant. Ces zones n'empêchent pas l'utilisation agricole des terrains concernés (qu'il s'agisse de terres labourables ou de pâtures). Le règlement de la zone naturelle ne porte pas sur les orientations agricoles, qui restent de la compétence des exploitants agricoles. Par contre, la construction de bâtiments (de toutes natures) est interdite. Il est nécessaire de protéger les espaces naturels et la biodiversité animale de toute construction.

Concernant les espaces forestiers

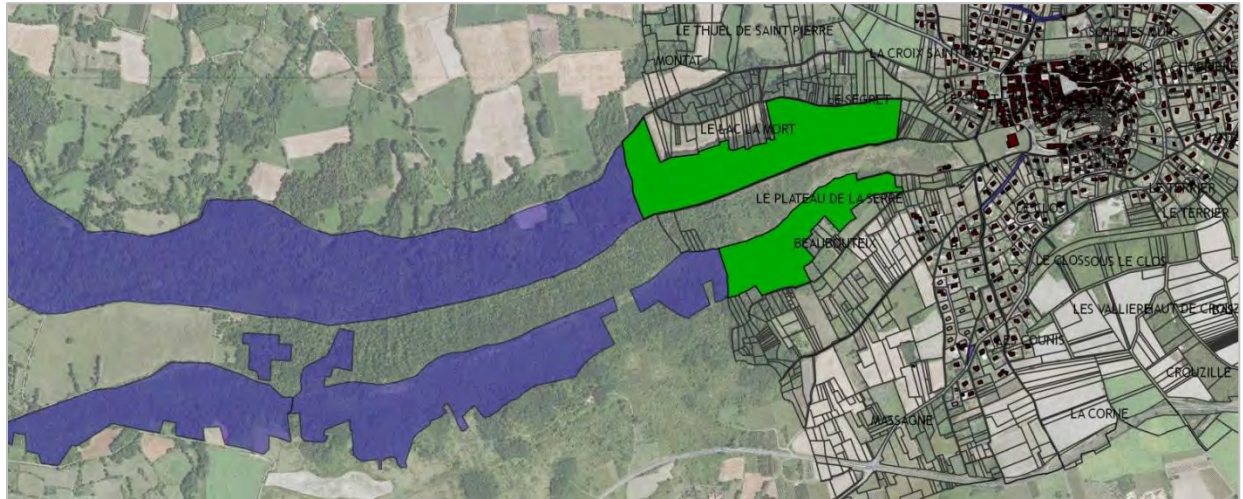
Le POS n'identifiait aucun élément forestier ou naturel.

Le PLU identifie des éléments forestiers et naturels à protéger, et utilise pour cela, 2 outils.



→ Des Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.



Carte identifiant les EBC des communes voisines (en bleu) et les EBC proposés par le PLU sur le Crest.

Le plateau de la Serre est un élément naturel et paysager, majeur, dont les enjeux dépassent largement les échelles communales.

Le POS du CREST n'identifiait pas d'EBC.

Le parti pris du PLU a été d'identifier des EBC stratégiques. **L'objectif a été de préserver la couronne boisée du plateau de la Serre.** Les zonages EBC des communes voisines ont permis de réfléchir sur les espaces forestiers à conserver. Le PLU n'a pas classé en EBC l'ensemble des boisements repérés, mais uniquement les plus stratégiques ; ceux dessinant la couronne boisée qui encadrent la partie sommitale du plateau.

Les boisements et friches qui se développent autour, et sur le plateau lui-même, n'ont pas été classés en EBC. L'objectif n'est pas de voir se développer le couvert forestier, mais de préserver les éléments caractéristiques et identitaires de ce plateau.

→ Des éléments naturels préservés au titre de l'article L.123.1.5.7°.

La définition de ces éléments s'est basée sur plusieurs documents : diagnostic (localisation des massifs boisés, carte forestière), EBC du POS, terrain (repérage de haies et alignements d'arbres principaux), L'objectif de préserver les trames vertes est énoncé au PADD.

Conclusions :

Les terres agricoles ont été préservées. Les surfaces au PLU ont augmenté. Le PLU n'a en réalité, ouvert que très peu de nouvelles zones urbaines, comme le montre la carte de comparaison POS-PLU. Les ouvertures sont minimales, et ne concernent essentiellement que des régularisations.

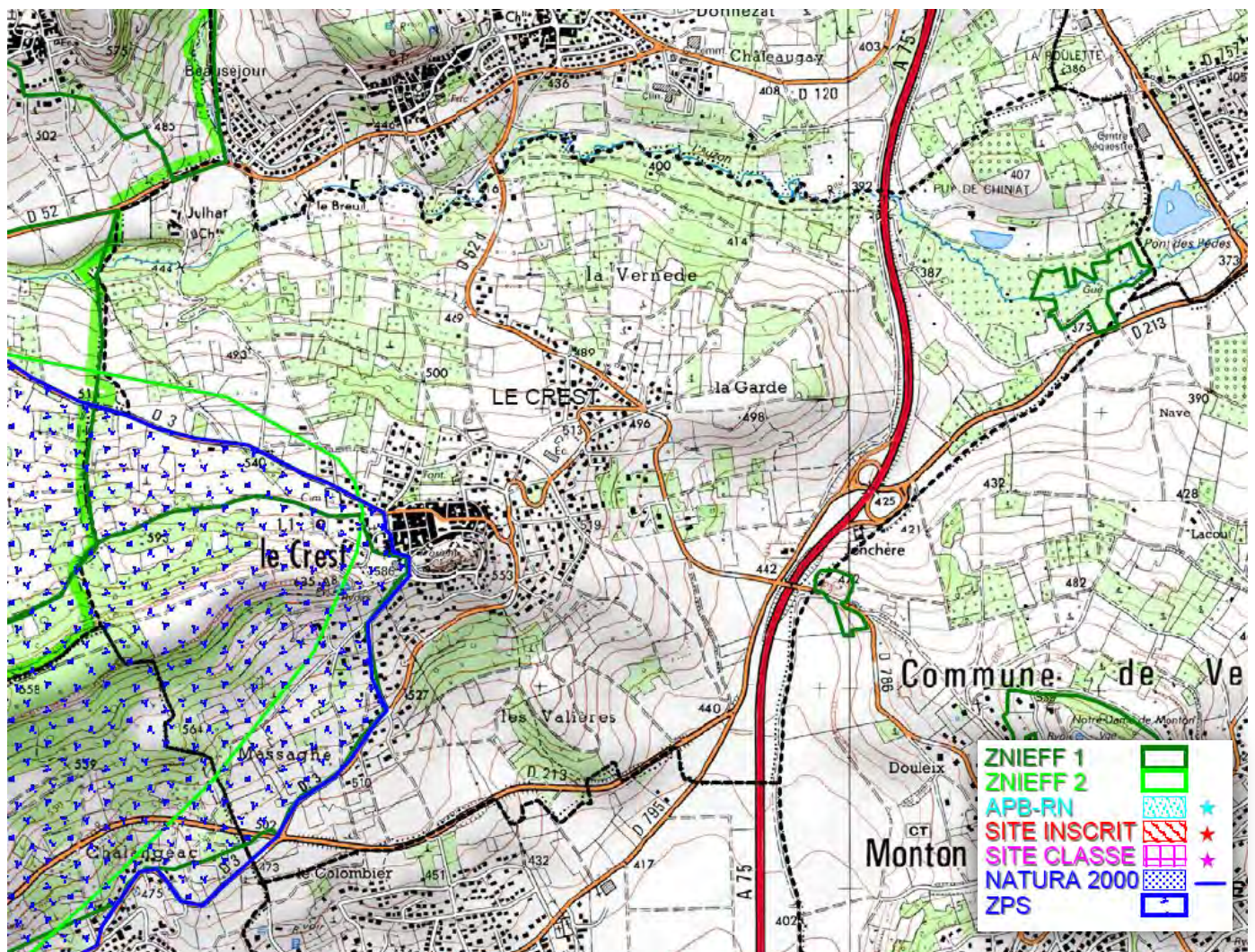
Les zones d'urbanisation futur du PLU ne constituent pas de nouvelles ouvertures, puisqu'elles existaient déjà toutes au POS comme zones urbaines ou à urbaniser. Il est à signaler que dans ce cadre ci, le PLU a supprimé 24 ha de zones à urbaniser, dont 20 ha sont retournées à la vocation agricole.

Les zones définies pour le maintien ou la restructuration des activités agricoles, où les utilisations du sol autorisées par le règlement correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs, sont de 62 ha environs.

Au-delà de ces zones agricoles « constructibles » pour les besoins des exploitants, une grande part de zones définies naturelles au PLU (à l'exclusion des espaces boisés classés) n'exclue pas une pratique agricole : Anc, Av, N.

Ainsi, les terres à vocation agricole sont, dans la pratique, plus grandes que les seules zones A.

5 Incidences du PLU sur Natura 2000



Source : DREAL Auvergne

Les sites Natura 2000 sont issus d'une directive européenne et consiste en un zonage de protection accompagné d'un règlement de gestion. Cette directive (n° 92/43 du 21 mai 1992) concerne :

- Les habitats naturels d'intérêt communautaire,
- Les habitats abritant des espèces d'intérêt communautaire,
- Les éléments de paysage qui, de par leur structure linéaire et continue ou leur rôle de relais, sont essentiels à la migration, à la distribution géographique et à l'échange génétique d'espèces sauvages.

La commune du CREST se situe en partie sur le site Natura 2000 - ZPS « Pays des Couzes »

Le site concerne le plateau de la Serre et ses pentes. Il s'étend jusqu'en limite du bourg ancien du Crest et sur une partie des zones urbaines périphériques.

Un Document d'objectifs du site Natura 2000 Fr 831 2011 « Pays des Couzes » a été réalisé en janvier 2011, par le CENA. Il permet de préciser les enjeux et objectifs sur la commune.

Intérêt du site en terme de Milieux naturels :

Le large site s'étend sur le Pays Coupé, composé de gorges profondes orientées Ouest- Est, encadrées de plateaux, allant de 600m d'altitude environ à 1200m.

Le site Natura 2000 sur la commune du Crest se compose

- du plateau : pelouses sèches, prairies thermophiles,
- sur les rebords de plateau : pelouses ouvertes, landes sèches, formations arbustives (buis, genets)
- des formations boisées thermophiles sur les pentes : chênaies, hêtraies, pinèdes de pins sylvestre

Intérêt du site en terme d'Espèces animales :

La Montagne de la Serre est un des principaux sites pour observer la migration d'automne en Auvergne. Son emplacement est stratégique pour plusieurs raisons.

- D'abord, la vallée de l'Allier et la chaîne des Puys, qui se rétrécissent, aident, grâce à leur orientation nord-sud, les oiseaux migrateurs à se repérer visuellement. Ensuite, la chaîne des Puys protège le site des vents d'ouest dominants. Enfin, les plateaux de Gergovie et de la Serre créent des courants de pente, très utiles aux oiseaux planeurs comme les rapaces.
- Côté paysage, le site est un plateau basaltique (750 mètres d'altitude) dans un milieu bocager. Il offre une belle vue sur les volcans d'Auvergne avec la Chaîne des Puys au nord-ouest et les monts du Sancy au sud-ouest. Le paysage est très agréable.
- Sur le site de La Serre plus de 175 espèces différentes ont été observées dont près de 100 espèces durant la migration postnuptiale, totalisant en moyenne plus de 300 000 individus migrateurs par an. Le site est un site de migration automnal, les premiers mouvements sont notés début juillet. Au printemps, les oiseaux migrateurs empruntent d'autres voies.

Le DOCOB permet une précision quant à la fréquentation animalière sur la commune du Crest. Le DOCOB établit un état de connaissances 2000-2010.

- Aigle botté, Balbuzard pêcheur, Bondrée apivore, Busard cendré, Busard des roseaux, Busard saint-martin, Chevalier sylvain, Cigogne blanche, Cigogne noire, Circaète jean le blanc, Combattant varié, Faucon émerillon, Faucon pèlerin, Grue cendrée, Héron pourpre, Hibou des marais, Marouette ponctuée, Milan noir, Milan royal, Pipit rousseline, Pluvier doré, Rale des genets, : **axe migratoire allant de la Montagne de la Serre à Creste.**
- Bondrée apivore, Busard cendré, Busard saint-martin, Circaète jean le blanc, Milan noir, Milan royal : territoire de chasse potentiel.
- Busard saint-martin, Faucon émerillon, Faucon pèlerin, Milan royal : **territoire d'hivernage potentiel.**
- Aigle royal, Vautour fauve : **territoire d'erratisme(*) potentiel.**

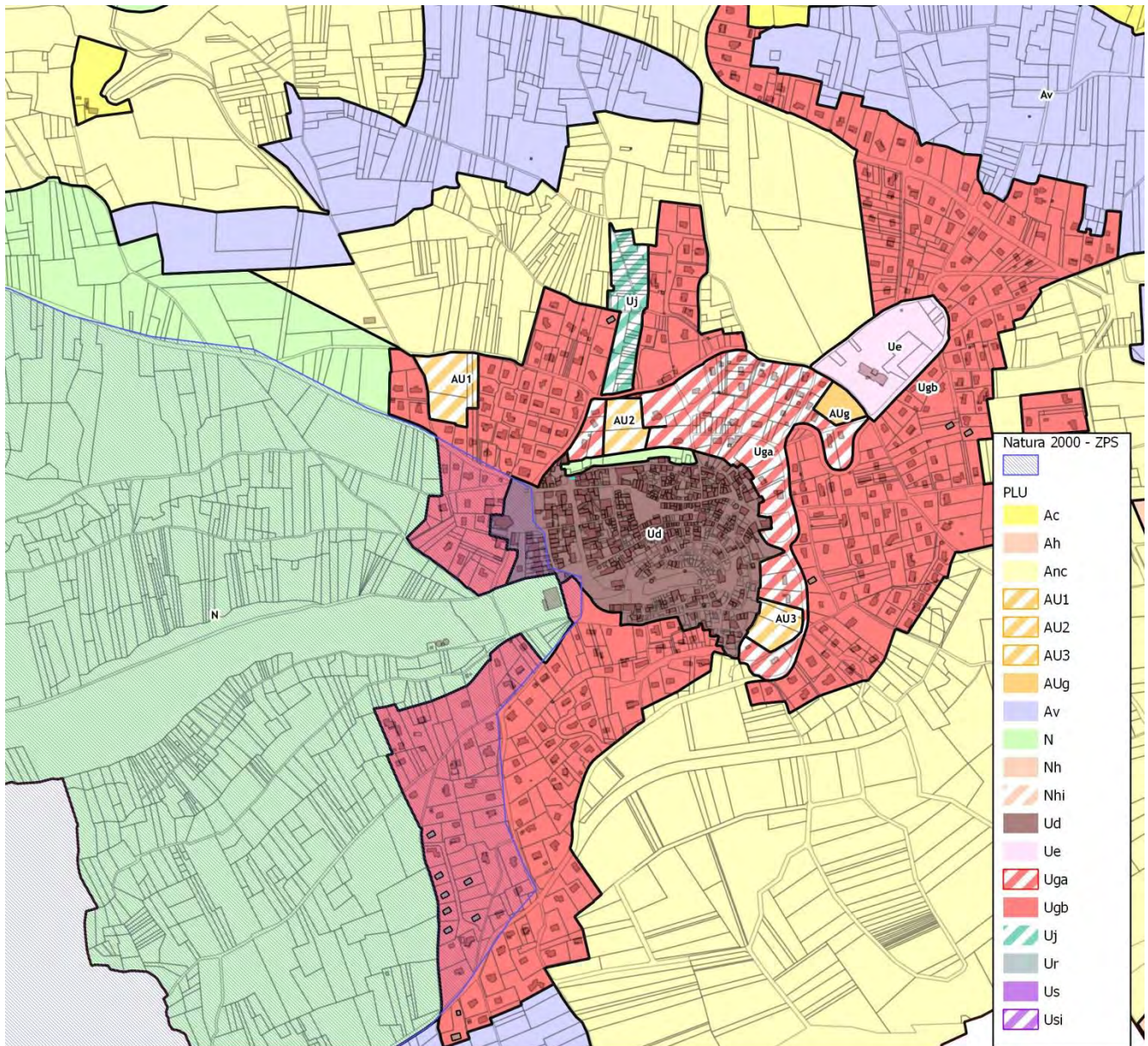
(*) Certaines espèces animales, le plus souvent soumises à des fluctuations démographiques périodiques et / ou des pénuries alimentaires, quittent pour un temps leurs territoires habituels pour faire irruption en des endroits où on n'a guère l'occasion de les observer. On parle alors pour ces espèces de comportement erratique.

- Alouette lulu, Engoulevent d'Europe, Pie grièche écorcheur : nidification certaine.
- Pic noir : nidification probable.
- Bondrée apivore : nidification possible.

Tendances et menaces :

- déprise agricole, remembrement, changement d'orientations agricoles
- sylviculture : intensification, enrésinement, ...

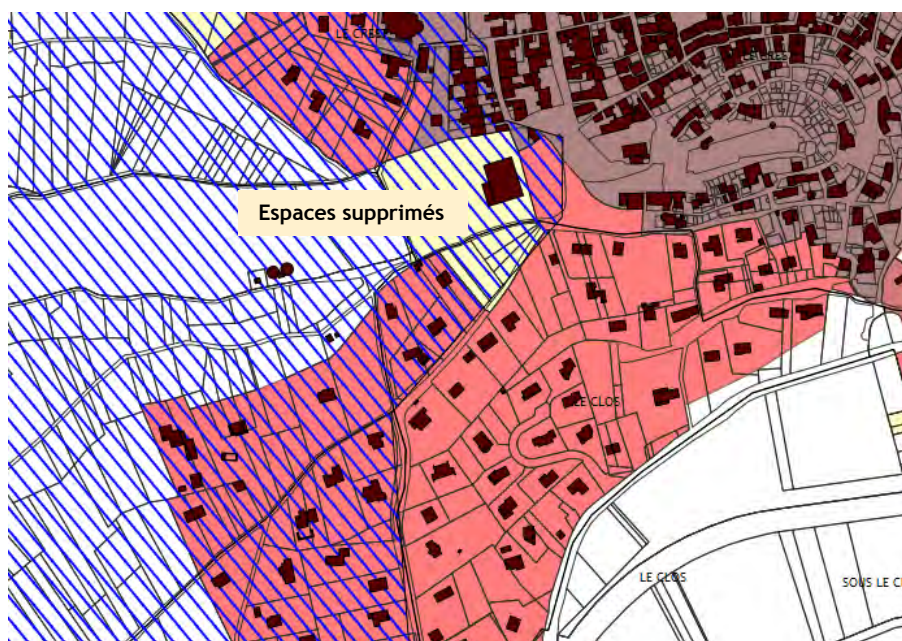
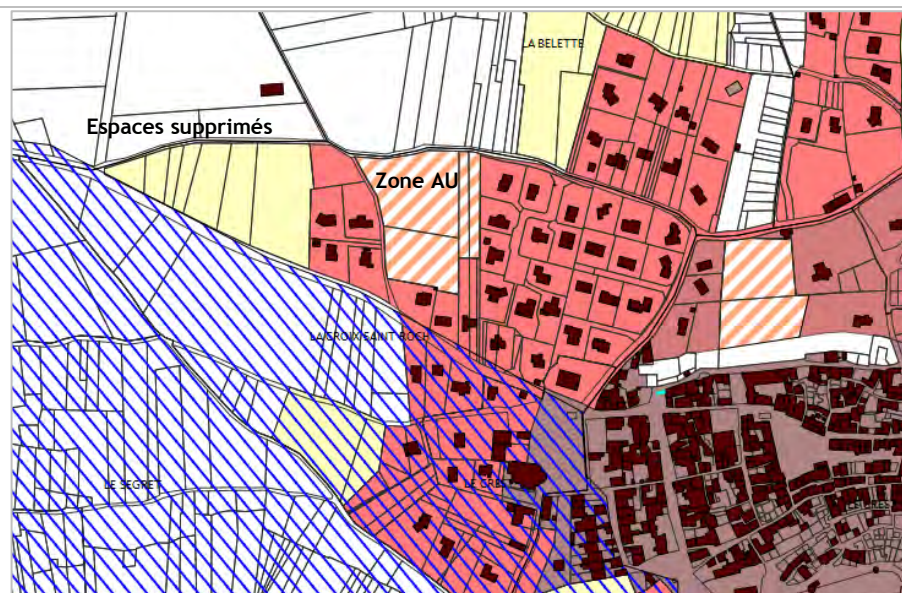
Compatibilité du PLU et du DOCOB :



Un zonage naturel N a été appliqué sur l'emprise du site Natura 2000.

Ce que dit le DOCOB	Traduction au PLU
<p>Les objectifs majeurs pour la protection des oiseaux</p> <p>La mise en oeuvre de ces objectifs repose :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur la base du volontariat (V) (contrat, charte), - soit sur des mesures réglementaires (R), - soit sur une gestion volontariste des acteurs locaux (G). <p>Limiter la mortalité des oiseaux par destruction directe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les incidences des projets éoliens (R) - Limiter les collisions sur les lignes haute-tension (G) - Enfouir ou équiper les poteaux dangereux des lignes moyenne tension (G) - Remplacer le traitement à la Bromadiolone par le piégeage des rats taupiers (G) - Maintenir quelques mètres carrés de céréales non récoltées autour des nids de Busard cendré (V) - Faucher les grandes prairies de façon centrifuge (V) 	<p>La commune du Crest n'a pas de projet éolien.</p> <p>Le PLU n'a pas de compétences réglementaires concernant les lignes HT et MT, le traitement des nuisibles, la manière dont sont gérés les parcelles agricoles</p>
<p>Limiter la mortalité des oiseaux par destruction des milieux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire l'incidence des carrières en zone de falaise (R) - Limiter l'urbanisation des terres agricoles et forestières dans les documents d'urbanisme (R) - Réduire la pratique de l'écobuage (V) - Restaurer des zones d'eau libre dans les lacs de chaux (G) (V) - Augmenter les gros bois en forêt (V) (G) 	<p>La commune n'a pas de carrière et ne projette pas d'en créer.</p> <p>L'urbanisation des espaces agricoles et naturels a été fortement limitée. Le PLU a supprimé 24 ha d'espaces prévus au POS pour l'urbanisation future, lesquels ont été rendus aux espaces agricoles (20 ha) et aux espaces naturels (4ha).</p> <p>Le PLU n'a pas de compétences réglementaires concernant l'écobuage.</p> <p>La commune n'est pas concernée par des lacs de chaux.</p> <p>La mise en place d'Espaces Boisés Classés devrait permettre un enrichissement de la biodiversité.</p>
<p>Favoriser la production de ressources alimentaires pour les oiseaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rechercher une solution alternative à la fermeture des décharges et au ramassage des animaux morts pour les oiseaux nécrophages (G) - Restaurer la population de lièvres (G) - Mettre en place des jachères (V) (G) - Planter des haies (V) (G) 	<p>Le PLU n'a pas de compétences réglementaires concernant de nombreuses thématiques de ce paragraphe.</p> <p>Cependant, des mesures du PLU peuvent favoriser, ou en tout cas, n'empêchent pas la mise en place des actions du DOCOB.</p> <p>→ Les EBC et les haies identifiées avec</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Conserver des arbres sénescents (V) - Irrégulariser les peuplements forestiers (V) - Créer une réserve ornithologique locale volontaire avec une gestion expérimentale (G) - Maintenir des fleurs dans les prairies de fauches (V) - Favoriser le pâturage extensif sur les coteaux en déprise et les pré-bois (V) - Favoriser les techniques culturales simplifiées (V) - Aider à développer l'agriculture biologique (V) - Conserver les haies, pré-verger et les murets (V) 	<p>l'article L.123.1.5.7^e peuvent participer à conserver des arbres sénescents(*), conserver des haies,</p> <p><i>(*) sénescents : Atteint de sénescence. Les vieux-bois (de 100 ans à 500 ans et plus selon les essences) que sont les arbres sénescents, comme les bois-morts encore debout ou couchés au sol ont un intérêt écologique majeur pour la biodiversité.</i></p> <p>→ Les EBC se sont limités à la couronne boisée encadrant le plateau. L'objectif n'était pas de protéger tous les espaces forestiers, mais essentiellement les massifs stratégiques. Ainsi, les autres espaces forestiers, semi forestiers, landes et friches présents sur les pentes de la butte du Crest, peuvent être gérés par des vocations agro pastorales. Les zonages et les règlements des zones N et Anc du PLU ne bloquent pas les usages.</p>
<p>Limiter le dérangement en période de nidification</p> <ul style="list-style-type: none"> - Faire un plan hiérarchisé des zones et périodes sensibles (aide à la décision pour la localisation des manifestations sportives) (G) - Réduire les incidences du schéma de desserte prévu sur la communauté de communes des cheires (G) - Aménager les dessertes existantes (accès limités aux professionnels, panneaux...) (V, G) - Limiter les travaux d'abattage forestier et de taille de haie près des nids des espèces sensibles et/ou en période de reproduction (mesure en cours de discussion) (V) - Etudier l'impact d'une manifestation sportive (G) 	<p>Le PLU n'a pas de compétences réglementaires concernant de nombreuses thématiques de ce paragraphe.</p> <p>Cependant, des mesures du PLU peuvent favoriser, ou en tout cas, n'empêchent pas la mise en place des actions du DOCOB.</p> <p>Les EBC et les haies identifiées avec l'article L.123.1.5.7^e peuvent participer à protéger les espèces et leurs nids.</p>
<p>Valoriser le patrimoine culturel</p> <p>Créer une route des oiseaux reliant 6 pôles thématiques complémentaires (G).</p>	<p>Le PLU n'a pas de compétences réglementaires concernant de cette thématique, mais n'empêche pas sa mise en œuvre.</p>



Nord-ouest du bourg :

Le site Natura 2000 s'étend partiellement sur les zones urbaines du Crest.

Le PLU a ainsi maintenu les limites urbaines existantes, et n'a pas opéré d'ouverture.

Au contraire, les espaces destinés au POS, à être urbanisés à court ou long terme, ont été pour une grande part, supprimés. Le PLU rend 24 ha aux espaces agricoles et naturels.

Les zones AU et AUg conservées au PLU sont situées dans l'enveloppe urbaine existantes, mais en dehors du site Natura 2000.

La mise en place de ces principes de limitation urbaine devrait participer à borner la fragmentation des espaces.

Le hangar positionné à l'entrée du plateau de la Serre est voué à être, à terme, détruit. Ce principe permettra de retrouver une entrée de site, de qualité.

Le PLU ne fait pas de projets particuliers ayant un impact négatif sur le périmètre et à proximité, du site Natura 2000 ZPS.

L'adéquation des zones N, Anc et Av devraient contribuer à préserver les milieux naturels et artificiels nécessaires à la biodiversité et notamment l'avifaune très présente sur le secteur.

Compte tenu de l'attractivité de la commune, de la forte pression foncière, de la localisation de la commune vis-à-vis de l'agglomération clermontoise, et du cadre de vie qu'elle propose, les ambitions démographiques de la commune du CREST sont très raisonnables. Les modifications apportées par le PLU en terme notamment d'ouverture à la construction, sont très limitées.

Section 8

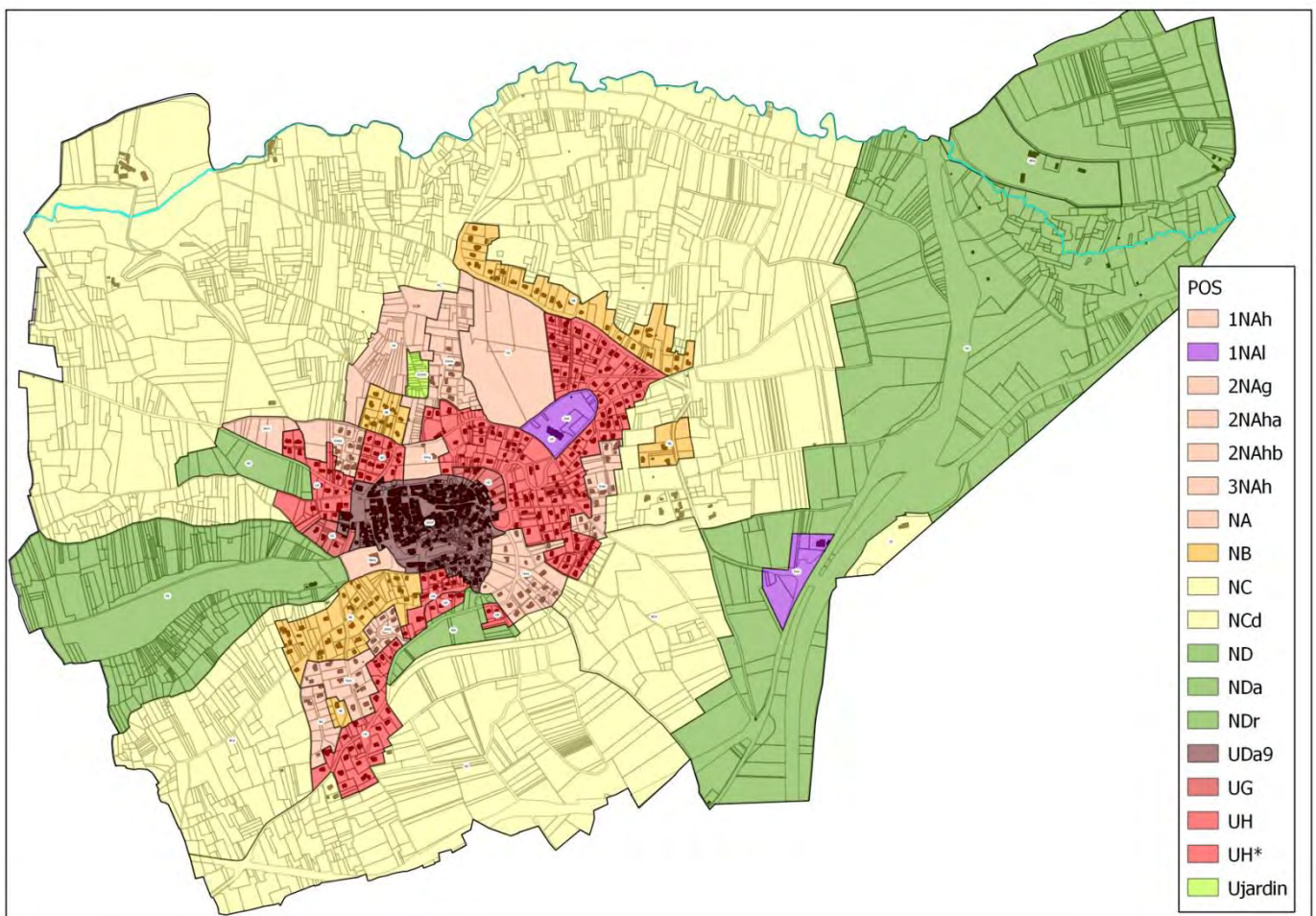
Résumé non Technique



Au sud de l'agglomération clermontoise, la commune du CREST se situe sur une butte rocheuse (à 650m d'altitude environ) à l'extrémité Est de la Montagne de la Serre, et encadrée de 2 vallées. Le bourg du Crest, perché sur la butte, constitue la seule unité urbaine du territoire communal. Autour du noyau urbain ancien, et sur les pentes de la butte, se sont développées, en tâche d'huile, de larges plaques urbaines, depuis le début du 20^e siècle.

L'environnement naturel et paysager de grande qualité, que la commune offre, est un élément très recherché. Le Crest est devenue une commune résidentielle de Clermont Fd.

La commune dispose d'un POS, approuvé en 1994. Une modification n° 1 a été approuvée en 1997.



Un PLU a été prescrit le 30 janvier 2009.

Le PLU se compose de plusieurs documents :

- 1 - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- 2 - Le RAPPORT de PRESENTATION
 - 2.1 - DIAGNOSTIC
 - 2.2 - JUSTIFICATIONS DU PLU
- 3 - REGLEMENT
- 4 - ZONAGE
- 5 - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
- 6 - EMBLEMES RESERVES
- 7 - ANNEXES SANITAIRES
- 8 - PLAN EAU POTABLE et ASSAINISSEMENT
- 9 - LISTE DES SERVITUDES
- 10 - PLAN DES SERVITUDES

Le P.L.U. 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... ;
- ✓ 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 du CREST.
- ✓ Conformément aux dispositions de la loi SRU, les zones NB (constructibles sous conditions) doivent être supprimées et transformées en zones urbaines ou d'urbanisation future.
- ✓ La mise en place d'Espaces Boisés Classés et d'éléments naturels identifiés avec l'Article L.123.1.5.7°.
- ✓ La mise en place d'emplacements réservés, utiles pour la réalisation de projets d'équipements publics d'intérêt général, d'espaces verts,

Le Projet du PLU s'est appuyé sur un Diagnostic, 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.

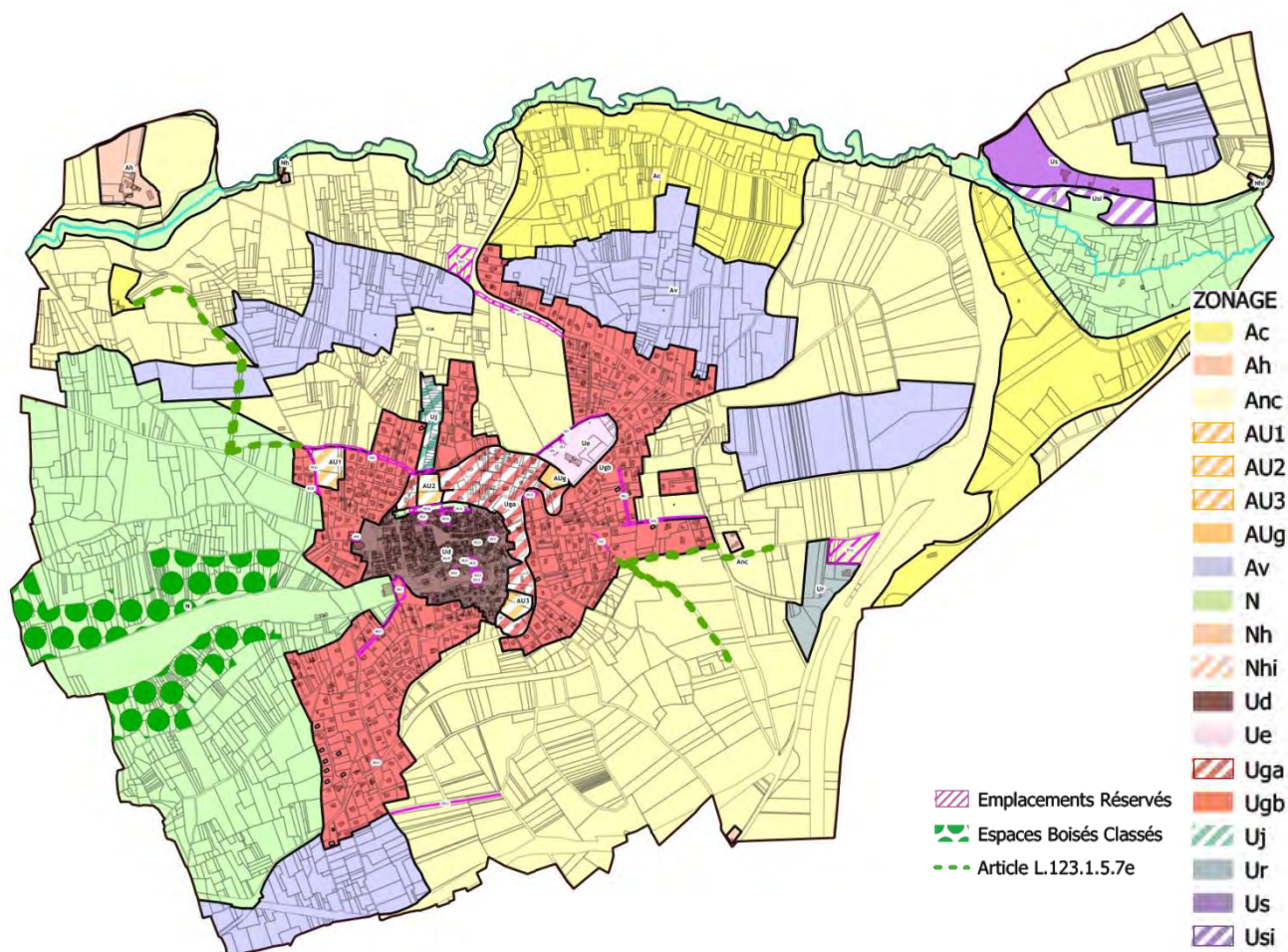
Cet état des lieux débouche pour chaque thématique à la proposition d'objectifs stratégiques environnementaux (ou enjeux environnementaux) pour le territoire.

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 Durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 se sont traduites dans le PLU par un zonage et un règlement spécifique pour chaque zone urbaine, à urbaniser, agricole, et naturelle.



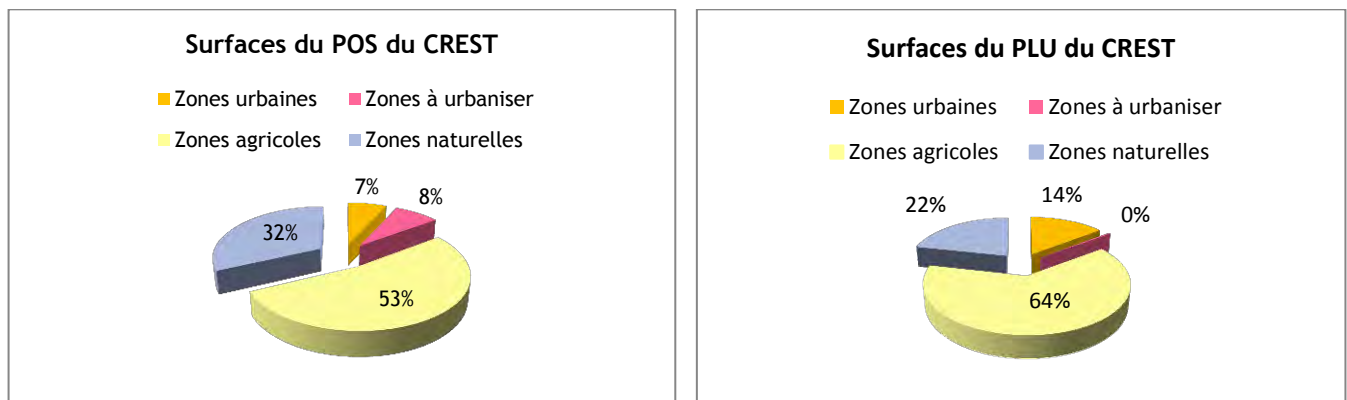
PLU

Les évolutions apportées poursuivent plusieurs objectifs :

- ✓ *permettre le développement de l'urbanisation dans une logique d'épaississement de l'organisation urbaine et stopper l'extension périphérique ;*
- ✓ *définir les conditions d'une optimisation des réserves foncières (zones d'urbanisation future AU) identifiées selon une logique d'économie de sols fidèle aux orientations du PADD et du SCOT du Grand Clermont, et répondant aux objectifs démographiques définis par la commune au PADD.*
- ✓ *L'identification des corridors écologiques (trames bleues et vertes) par une refonte des zones naturelles, la création d'Espaces Boisés Classés et d'éléments naturels en application de l'article L.123.1.5.7°.*

Les modifications majeures apportées par le PLU concernent :

- Une augmentation des espaces dédiés à la vocation agricoles.
- Une redéfinition des zones naturelles.
- La création d'Espaces Boisés Classés et d'éléments identifiés selon l'article L.123.1.5.7°.



Résumé des grands projets de la commune du Crest

Les projets en faveur de l'HABITAT :

La commune connaît une croissance démographique continue depuis plusieurs décennies.

L'attractivité pour son territoire, de la part des arrivants, peut se résumer brièvement à la qualité du cadre de vie que la commune offre à proximité du pôle de Clermont Fd. Les projections Insee annoncent une confirmation pour l'attraction du territoire des Cheires, avec une croissance continue à venir.

La commune du Crest souhaite maintenir les populations en place et poursuivre l'accueil de nouveaux habitants. Ainsi, l'ambition démographique de la commune, pour les 10 à 15 prochaines années (horizon 2030), vise à atteindre les 1500 habitants environ, ce qui correspond à l'accueil d'environ 250 habitants supplémentaires.

La définition de ces ambitions démographiques pour les années à venir, se sont basées sur plusieurs indicateurs (les projections de l'Insee, mais également des directives supra communales, telles que le SCOT du Grand Clermont).

La commune du CREST se situe en effet, dans l'espace périurbain du Grand Clermont. Dans ce cadre, plusieurs directives sont définies par le SCOT, lesquelles doivent être prises en compte dans l'élaboration du PLU.

Une organisation en archipel



Objectifs du SCOT

■ Répondre aux besoins de logements

Le SCOT définit le nombre de logements autorisés par EPCI.

Les Cheires : 1 385 logements dont 515 logements au maximum pour les territoires périurbains ;

En outre, afin de favoriser la densification du tissu urbain, dans les territoires périurbains, il peut être réalisé un nombre de logements supplémentaires en renouvellement urbain ou sur des « dents creuses » dans les limites suivantes :

➔ Les Cheires : 170 logements ;

■ Réduire la consommation foncière

Ainsi, afin de « rendre compatible le développement urbain avec la préservation de l'environnement », le DOG du SCOT fixe comme objectif de porter la densité des nouveaux logements à : 700 m² en moyenne de surface pour 1 logement dans les espaces péri urbains comme Le CREST ;

En considération des objectifs d'efficacité foncière, le SCOT fixe par EPCI des surfaces maximales pour la construction de logements : Les Cheires : 79 ha ;

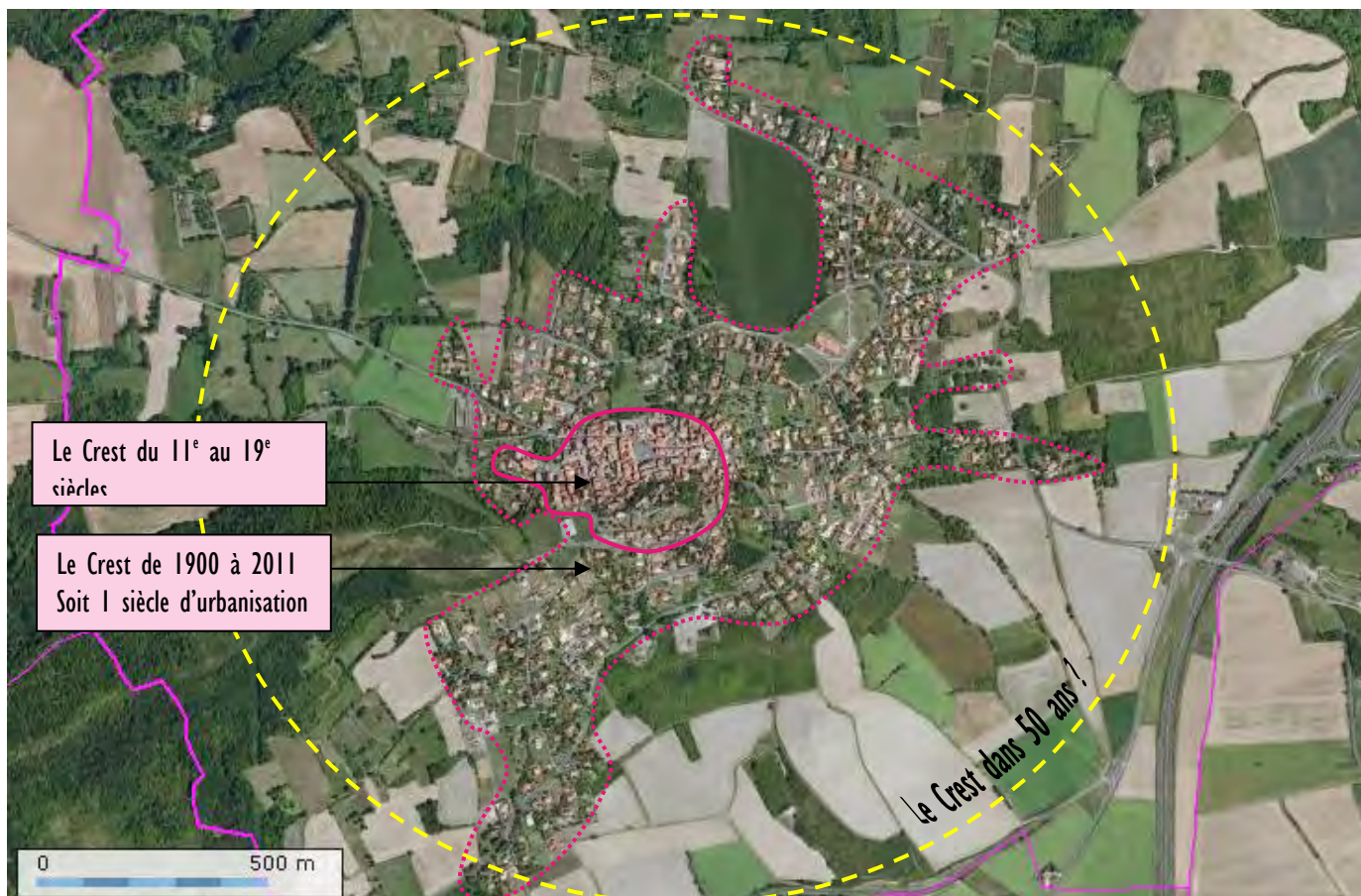
Dans le cadre de la traduction du SCOT dans les documents d'urbanisme locaux, charge aux communautés de communes de répartir les enveloppes « logement » et « foncier » entre les communes d'un même EPCI, rôle qui a été confié au Plan Local d'Habitat. Toutefois, vu le temps relativement long que requiert une démarche de modification du PLH, le Grand Clermont a demandé d'engager l'exercice sans attendre et de le formaliser par une délibération pour l'intégrer dans un second temps dans le PLH.

La répartition des enveloppes « logement » et « foncier » par commune proposée est donc la suivante :

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
COURNOIS	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-MARGUERITE	21		21	1,5
TOTAL	515	170	685	48,0
TOTAL COMCOM Les Cheires			1 095	68,5

Dans le cadre du Diagnostic, une analyse urbaine du bourg et une analyse des potentiels constructibles prévus au POS, ont été réalisées. Des éléments ont été mis en avant :

- La forte valeur patrimoniale du fort du Crest
- Les atouts naturels et paysagers de la commune (plateau de la Serre, vallée de l'Auzon, zone humide de la Vernède, mosaïque de cultures sur les pentes mêlant grandes cultures céréalières, cultures vivrières, maraichères, viticoles, ...)
- La forte attractivité de la commune, du fait de son positionnement proche de l'agglomération clermontoise, et de son cadre de vie agréable, se traduit par une forte pression foncière qui s'exerce autour du bourg ancien, sur les pentes de la butte.
- Les possibilités urbaines et à urbaniser, dégagées par le POS actuel, relativement importantes, au regard des valeurs à protéger et des directives supra communale.
- Un territoire non extensible.

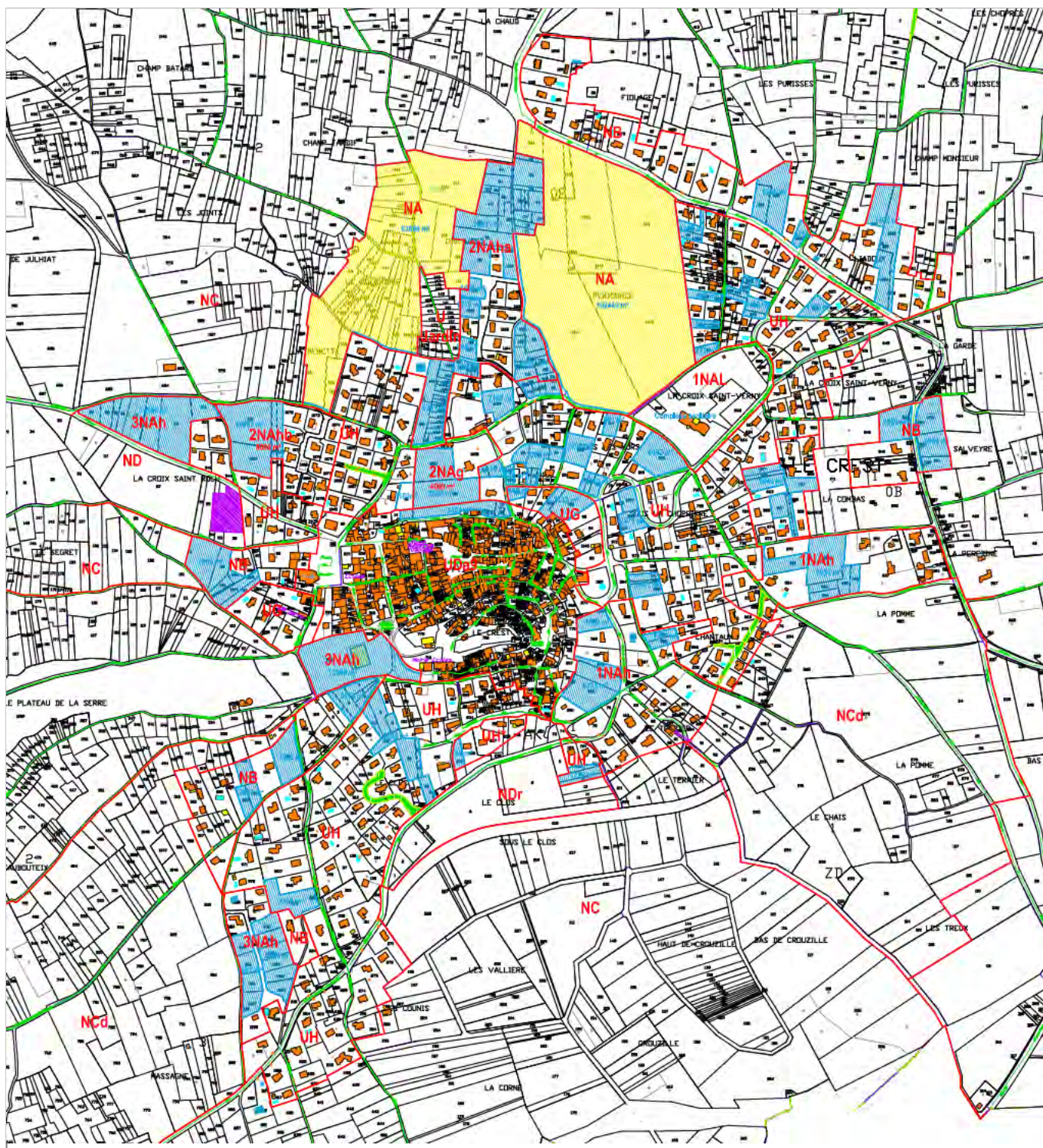


Carte schématique mettant en évidence l'évolution urbaine du bourg et ses risques.

Le bourg ancien n'a pratiquement plus bougé durant plusieurs siècles. Les extensions péri urbaines datent essentiellement de la seconde moitié du 20^e siècle. Le nouveau modèle d'habitat (maison individuelle au milieu de sa parcelle) a profondément modifié la morphologie du bourg. Ces nouvelles constructions, gourmandes de terres, s'étalent en plaques sur les pentes de la butte du Crest. La consommation foncière est très forte. Un des enjeux majeurs pour la commune est de freiner cette pression foncière et surtout la consommation foncière. Des limites à l'urbanisation doivent être définies.

L'analyse des potentialités urbaines dégagées par le POS, réalisée dans le cadre du Diagnostic, met effectivement en évidence un important volume d'espaces à vocation d'Habitat destinés à être urbanisés à terme. Les potentialités urbaines du POS actuel sont estimées à un peu plus de 37 ha.

Potentialités urbaines du POS		373 199 m²
Rétention foncière 50%		Les potentialités mobilisables sont de 186 599 m ²
Application du SCOT : 700 m ² par logement individuel	186599 / 700 = 266 logements	Les potentialités mobilisables peuvent accueillir 266 logements individuels.
La commune compte 2.5 personnes/ménage en 2007 (données Insee publiées en 2010)	266 x 2.5 pers/ménage = 665	Les 266 potentiels logements peuvent accueillir 665 habitants supplémentaires.
Projections : le nombre de personne par ménage va diminuer et passer à 2.4	266 x 2.4 = 638	En tenant compte du desserrement des ménages, la commune peut accueillir 638 habitants supplémentaires avec les potentialités urbaines du POS actuel.
Projections démographiques : En 2007, la commune compte 1206 habitants.	1206 + 665	1870 habitants environ



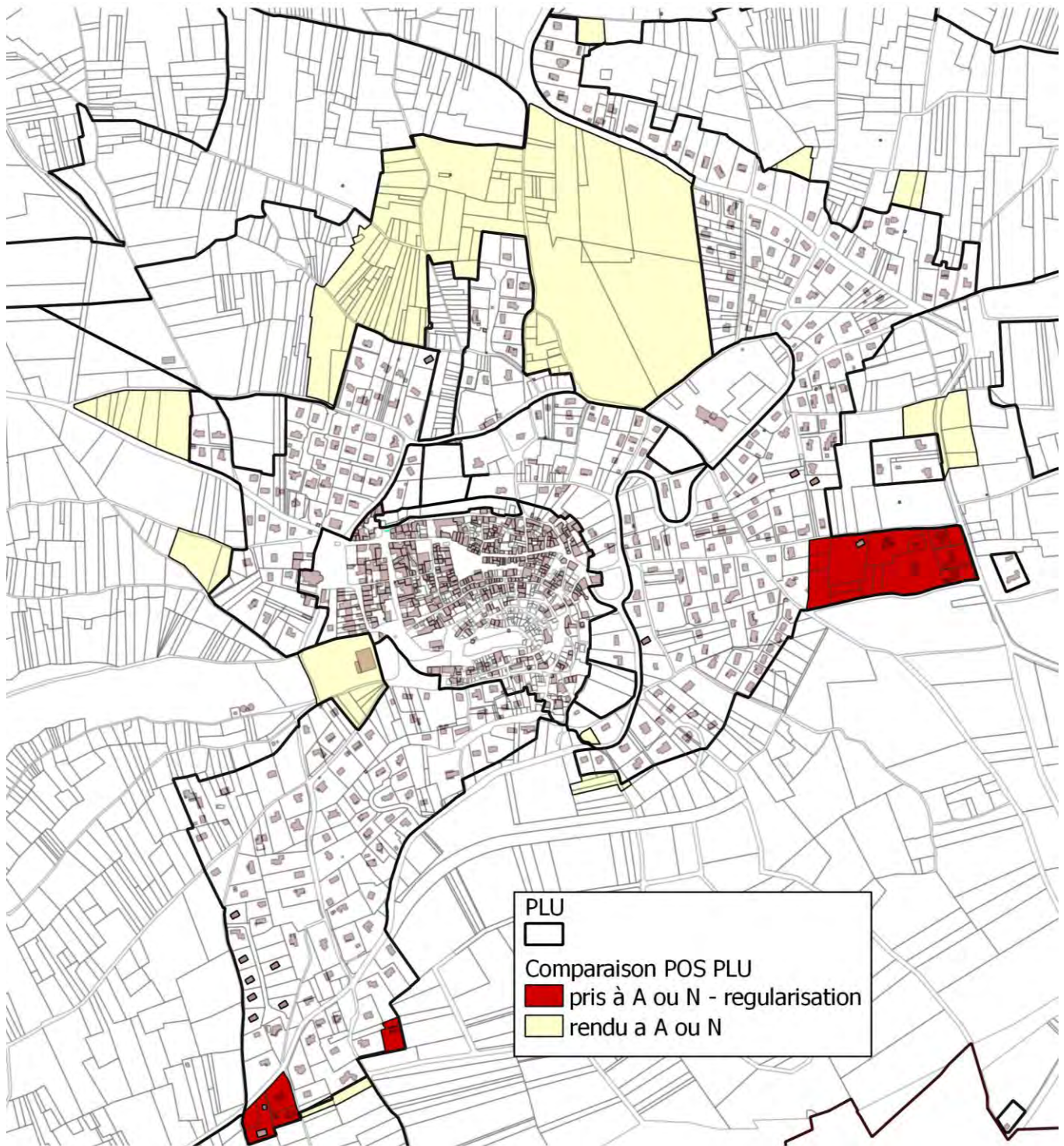
Potentialités urbaines du POS actuel (1ères estimations du 03.11.2011).

Le POS offre de très larges possibilités de construction, notamment en zones d'urbanisation future.

Face aux ambitions démographiques et aux potentialités foncières actuelles au sein des zones urbaines existantes, le PLU a estimé que les potentialités offertes par le POS étaient disproportionnées, et qu'il était plus judicieux de déclasser un certain nombre de terrain.

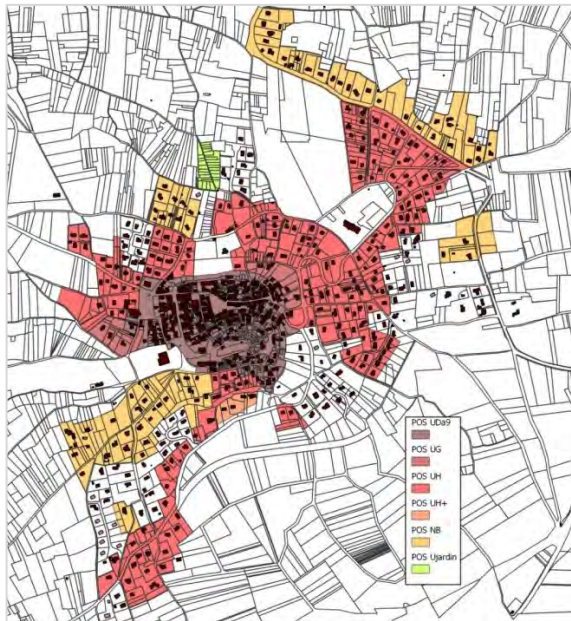
Des directives supra communales telles que les orientations du SCOT du Grand Clermont, les Grenelles, ... sont des outils qui ont été intégrés dans la réflexion du PLU. Ils constituent un poids supplémentaire pour tendre à la baisse de la consommation des espaces.

Le PLU a ainsi retiré 24.55 ha de zones urbaines et à urbaniser. Ces terrains sont retournés soit à la vocation agricole soit à la vocation naturelle.

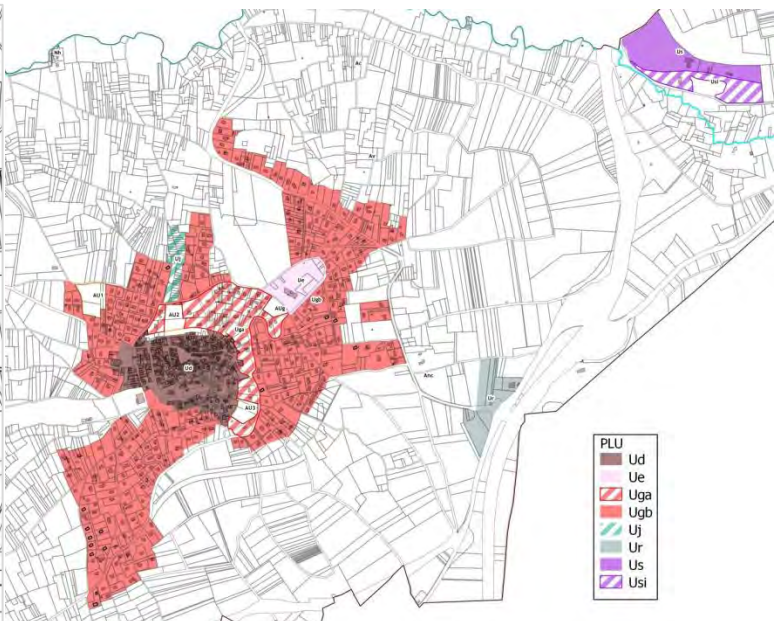


Carte de comparaison des zones à vocation d'Habitat, entre le POS et le PLU.

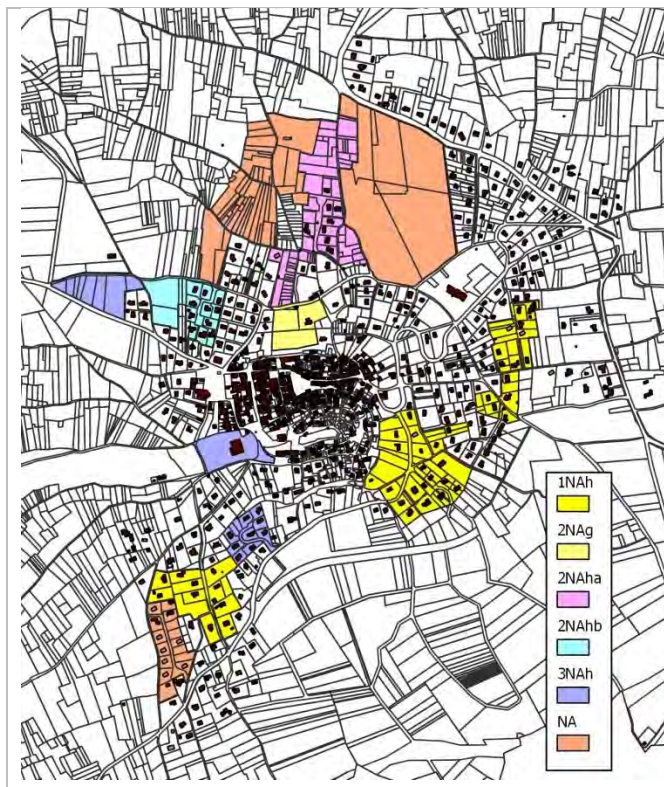
Les potentialités urbaines pour la vocation Habitat se déclinent dans les zones urbaines actuelles (Ud, Ug) et dans les zones d'urbanisation future (AUg, AU).



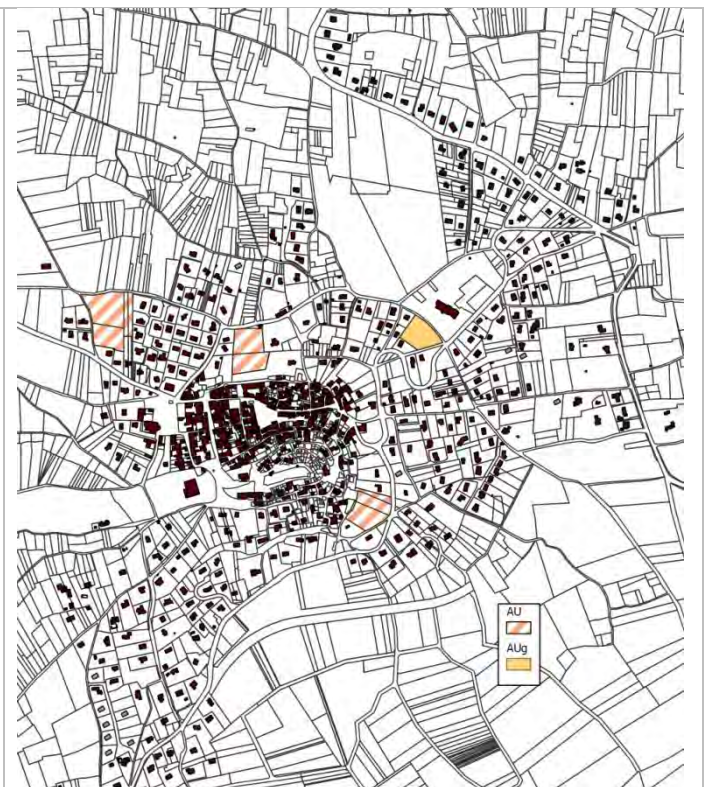
Zones urbaines du POS.



Zones urbaines du PLU.



Les zones d'urbanisation future du POS



Les zones d'urbanisation future du PLU.

Ce qu'il faut retenir :

- ❖ Une réactualisation des zones résidentielles, se développant en couronne autour du fort ancien. Une simplification des zones a été opérée.

- ❖ Une réactualisation des densités des quartiers périphériques. Conformément à la loi SRU, et pour être en compatibilité avec les grandes directives cherchant à réduire la consommation foncière, les zones NB qui, au POS, n'étaient pas censés plus se densifier, sont désormais intégrés dans les zones urbaines classiques du PLU.
- ❖ Un agrandissement de la zone de jardins potagers.
- ❖ Une limitation des zones urbaines à l'existant.
- ❖ Une identification des grands espaces vides au sein des enveloppes construites, et leur exclusion des zones urbaines, pour un reclassement en zone d'urbanisation future, agricole ou naturelle.
- ❖ Le POS identifiait plusieurs types de zones d'urbanisation future.

L'élaboration du PLU a permis de faire évoluer ces zones de développement. Un grand nombre de ces zones d'urbanisation future du POS ont été, depuis, construites, en grande partie. Ainsi, ces secteurs ont nécessité un classement en zones urbaines (Uga et Ugb).

Le PLU conserve 4 zones d'urbanisation future, qui existaient au POS : 1 zone AUg ; 3 zones AU.

Les zones AUg et AU délimitées par le PLU sont destinées à être urbanisées à plus ou moins long terme. Ces zones doivent 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. Elles se situent principalement en continuité d'un tissu urbain existant.

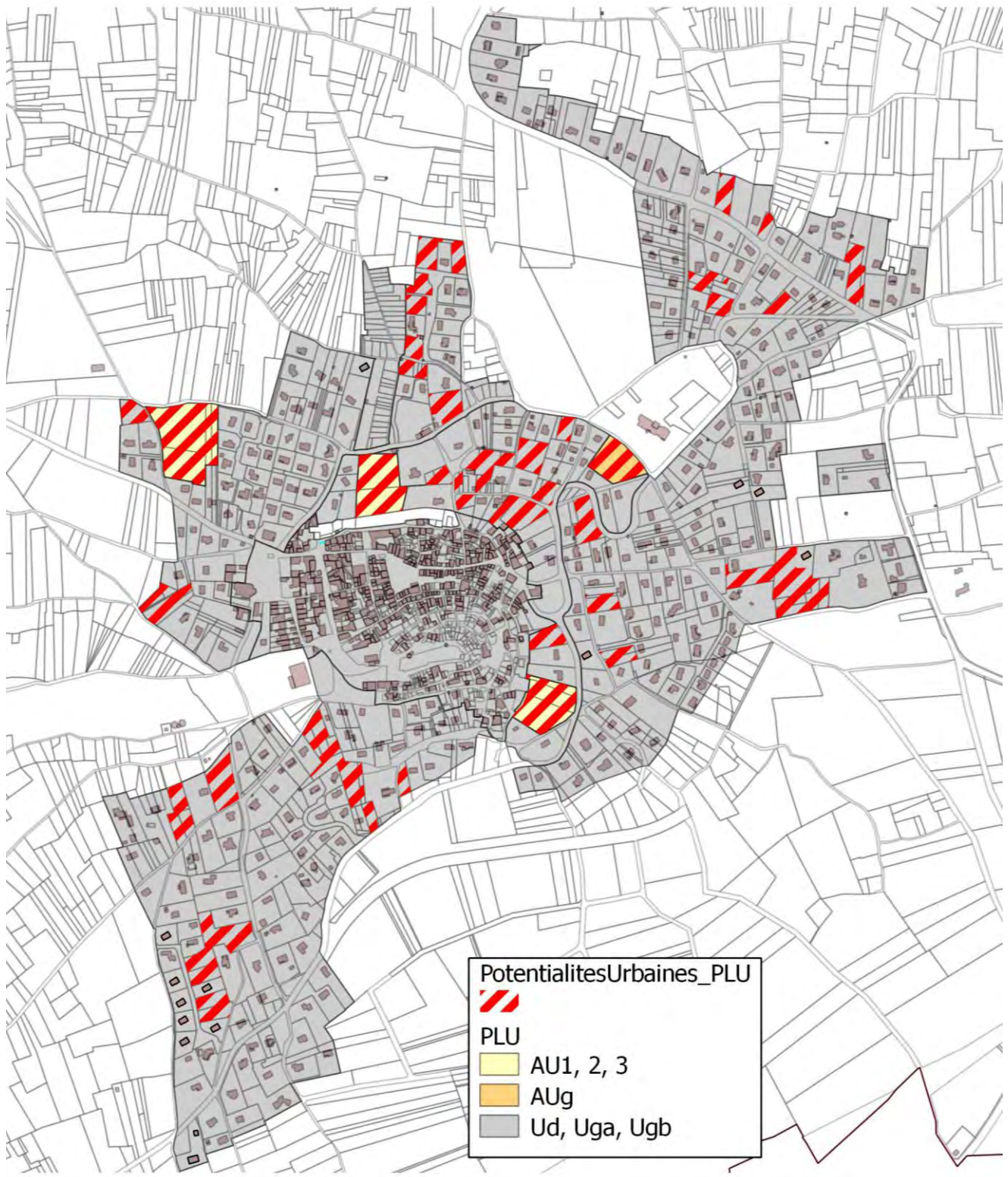
Elles ne seront ouvertes à l'urbanisation, après qu'un maximum de dents creuses situées dans les zones urbaines soit construit. Elles nécessitent une viabilisation des parcelles, une modification du PLU et une Orientation d'Aménagement et de programmation.

- ❖ D'autres secteurs ont été supprimés : les vastes espaces libres, situés en limite avec les espaces agricoles ou naturels, et jugés non utiles pour le développement du bourg pour les années à venir.

Cependant, malgré cette forte baisse, le PLU offre des potentialités urbaines suffisantes pour le développement raisonné de la commune.

Tableau récapitulatif et estimatif des Potentialités urbaines du PLU :

Ug	7.25 ha	Total : 10.17 ha
AUg	0.40 ha	
AU	2.51 ha	



Estimation des Potentialités Foncières dégagées par le PLU.

La commune consciente de cette certaine attractivité pour son territoire, a souhaité maîtriser sa croissance, et n'envisage pas d'ouvrir de nouvelles grandes zones constructibles. La disponibilité actuelle est jugée suffisante, par contre la répartition peut évoluer. Ce principe est inscrit au PADD. Les ambitions communales à l'horizon 2030 est d'atteindre les 1500 habitants environ.

Le PLU met en évidence une forte réduction des zones d'urbanisation future. Seules quelques petites poches, en contact direct avec l'urbanisation actuelle, ont été conservées.

Les potentialités foncières dégagées par le PLU, tant dans les zones actuellement urbanisées, que dans les zones d'urbanisation future, sont estimées suffisantes pour répondre aux objectifs démographiques de la commune pour les prochaines années.

Les projets en faveur de la Vocation ECONOMIQUE

La zone Ur est une zone réservée aux équipements liés aux activités routières dans les conditions fixées par le règlement. La zone identifie le site de la Jonchère, situé en entrée de commune, depuis l'autoroute.

Ce site existant, regroupe une station-service et un site de co voiturage.

Le PLU propose un agrandissement du site de la Jonchère, notamment pour répondre à un des objectifs inscrits au PADD, qui est de développer, renforcer le site.

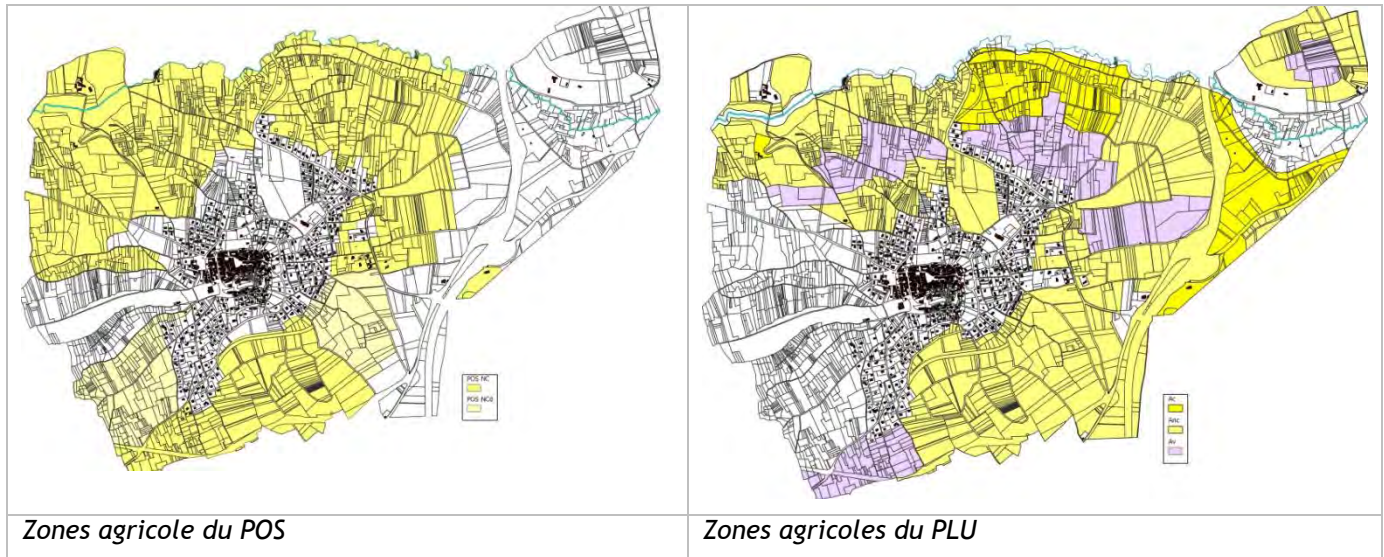
Les projets en faveur de la Vocation AGRICOLE

Les objectifs de la commune sont de :

- ❖ Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.*
- ❖ Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation et des bâtiments de production agricole existants ;*

Le POS identifiait 2 types de zones agricoles (constructibles et non constructibles). Le PLU du Crest conserve ce principe et propose des sous secteurs :

- ❖ Une zone Ac dite classique, constructible par les agriculteurs.*
- ❖ Une zone Anc non constructible.*
- ❖ Une zone Av réservée à la culture viticole, qualifiée AOC.*



Ce qu'il faut retenir :

- ❖ *Les surfaces dédiées à la vocation agricole ont été augmentées.*
La suppression de plusieurs grandes zones d'urbanisation future du POS et la redistribution des zones naturelles, a permis d'augmenter les surfaces agricoles. Plus de 20 ha sont retournés aux zones agricoles.

- ❖ *Une classification des espaces agricoles a été réalisée.*
 - *Afin d'être compatible avec le SCOT et les périmètres INAO, des zonages viticoles ont été définis. Ces espaces se situent généralement sur d'anciens terroirs viticoles, devenus depuis quelques décennies, des étendues de friches, abandonnées par les usages agricoles.*
La destination agricole des parcelles reste sous la responsabilité de l'agriculteur, mais la spécificité viticole de ces secteurs est reconnue.
Une grande partie des espaces classés agricoles sont inconstructibles. Ce principe existait au POS (NCd). Il a été conservé au PLU et enrichi. Les zones agricoles non constructibles couvrent des espaces plus grands.
 - *Les raisons se justifient par une prise en compte de la valeur agronomique des sols, et la recherche de préservation des paysages (paysages de coteaux, mosaïque de cultures, silhouette emblématique du Crest, ...).*
L'agriculteur reste seul décisionnaire de la vocation de ces espaces agricoles. La seule interdiction forte est celle de vouloir préserver ces espaces de toutes constructions.
Les zones agricoles constructibles ont été fortement diminuées. La qualité paysagère et donc agraire du site du Crest, la pression foncière exercée sur les pentes de la butte, la qualité agronomique des sols, le registre parcellaire graphique 2010, la volonté de vouloir préserver ce cadre paysager et ce cadre de vie, ... ont joué dans le parti pris du PLU.

Les projets en faveur du Cadre de Vie

Uj est une zone de jardin où seuls les abris, les fabriques et les constructions à usage horticoles sont autorisés.

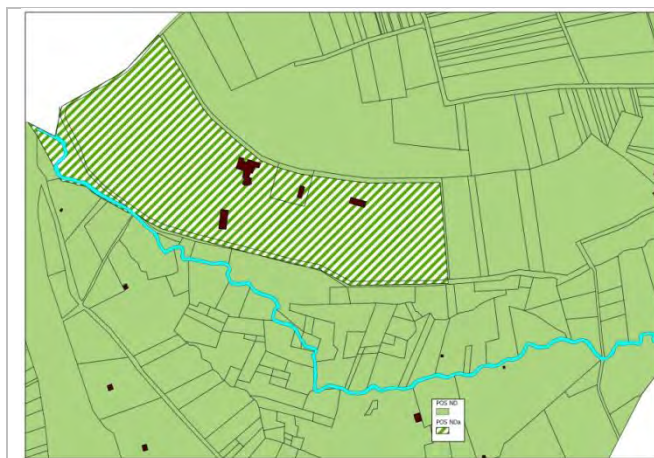
Le PLU conserve le principe de zones jardins et propose d'agrandir la zone par rapport au POS. Cette mesure répond au PADD et peut permettre de conforter les trames vertes, notamment celles internes au Bourg.

Le sous-secteur Us i désigne la partie soumise au risque d'inondation de l'Auzon.

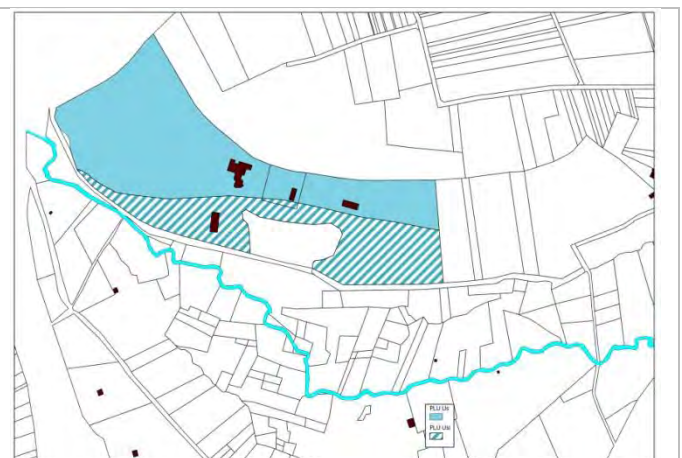


Le PLU du CREST identifie une zone à vocation sportive Us, sur le secteur de la Vernède. Cette zone était déjà identifiée au POS. Elle est représentée par un établissement de loisirs (camping, golf, club house, restaurant, salle de réception ...). Les limites de la zone sont identiques. Le PLU identifie surtout un secteur à risques d'inondation Usi. La définition de ce secteur s'est basée sur les limites du PPRi.

Un secteur a été exclu : il s'agit d'une pièce d'eau classée en N.



POS

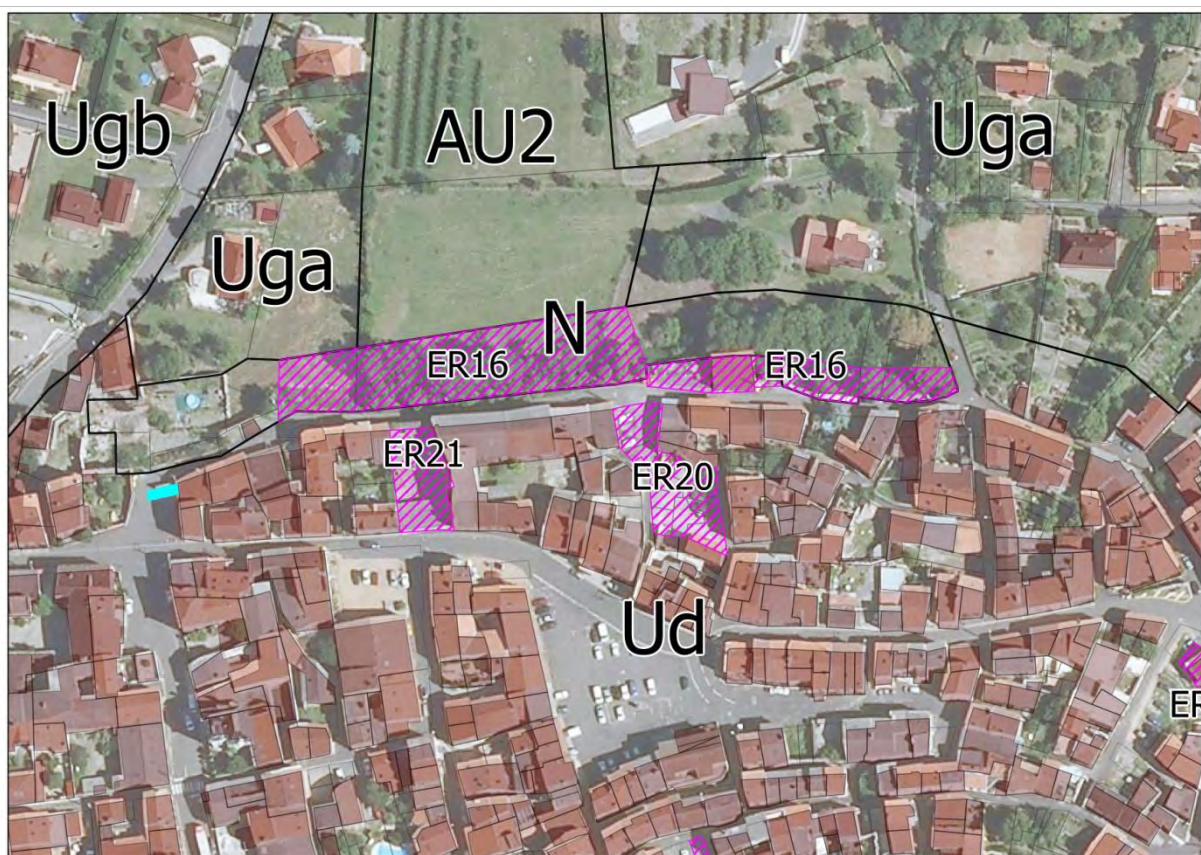


PLU

Plusieurs Emplacements Réservés ont comme objectif de préserver et mettre en valeur les éléments de grande valeur patrimoniale.



En matière de Cadre de vie et de Mise en valeur du territoire, un des souhaits de la commune est de valoriser les abords de l'église. Actuellement, il n'est pas possible de circuler autour du bâtiment. A l'exception de la façade Est, visible, accessible, depuis l'espace public, les autres côtés de l'église sont mitoyens à des propriétés privées. Un des objectifs est de retrouver une certaine circulation. L'objectif de l'ER8 est d'aérer les abords du bâtiment religieux.



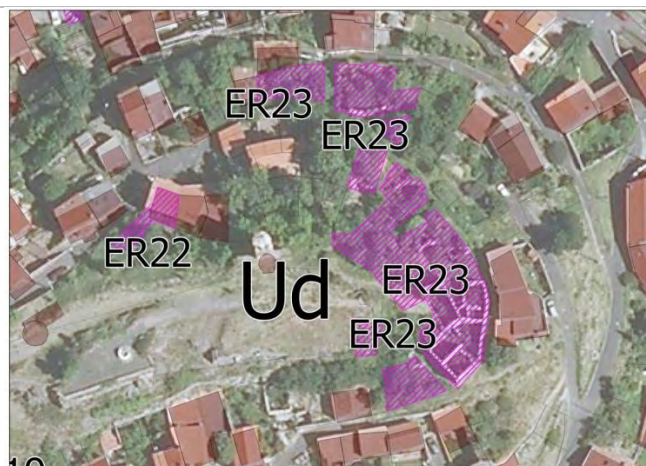


Un des objectifs de la commune, inscrit au PADD, consiste à favoriser la mise en valeur des éléments patrimoniaux. Le 3^e rempart du fort du Crest se trouve partiellement visible à certains endroits, encore libre de constructions. La rue Sous les Murs est un des rares secteurs où les vestiges du rempart sont encore perceptibles.

C'est donc dans l'objectif de les mettre en valeur, que le PLU a défini

- une zone N, linéaire, qui permet d'éviter tout risque de construction. Au-delà de la conception paysagère et historique du lieu, ce secteur présente un très fort dénivelé, dû à la présence notamment des vestiges de remparts, rendant le secteur très difficilement constructible.
- un emplacement réservé ER16 qui facilitera la gestion et la mise en place d'aménagements.

Ce secteur est porteur d'autres atouts confirmant la mise en valeur nécessaire de ce secteur : les vues dégagées depuis cette rue, sur les reliefs environnants.



Ces ER22 et 23 répondent aux objectifs du PADD : Aménager, améliorer l'image de la commune.

Mettre en valeur les éléments du patrimoine : fort, monument historique, constructions vernaculaires ...

Notamment en engageant une réflexion sur l'aménagement des ruines du château, et étudiant la possibilité et le bien fondé de créer un gîte étape dans la Maison de la Serre.

Le tissu urbain du Bourg ancien est très contraint, et répond mal aux besoins actuels en terme de stationnements. La proportion des ménages équipés de 2 voitures ou plus représentent 66% des ménages.

La commune souhaite améliorer les possibilités de stationnements au cœur du bourg, tant pour les résidents que pour les touristes. Ainsi, plusieurs Emplacements Réservés ont comme objectifs la réalisation d'espaces de stationnements.



ER17 : Rue Paul Gaubin. Aménagement de l'entrée de bourg, création d'un parking.



ER19 : Rue Louis Verdier. Aménagement d'un parking.



ER3 : Pied du plateau de la Serre. Mise en valeur de l'entrée du plateau de la Serre : Amélioration du carrefour sous la Mairie ; Elargissement de la voie au pied du plateau de la Serre ; Démolition du hangar ; Parking d'accueil ; Espace de détente.



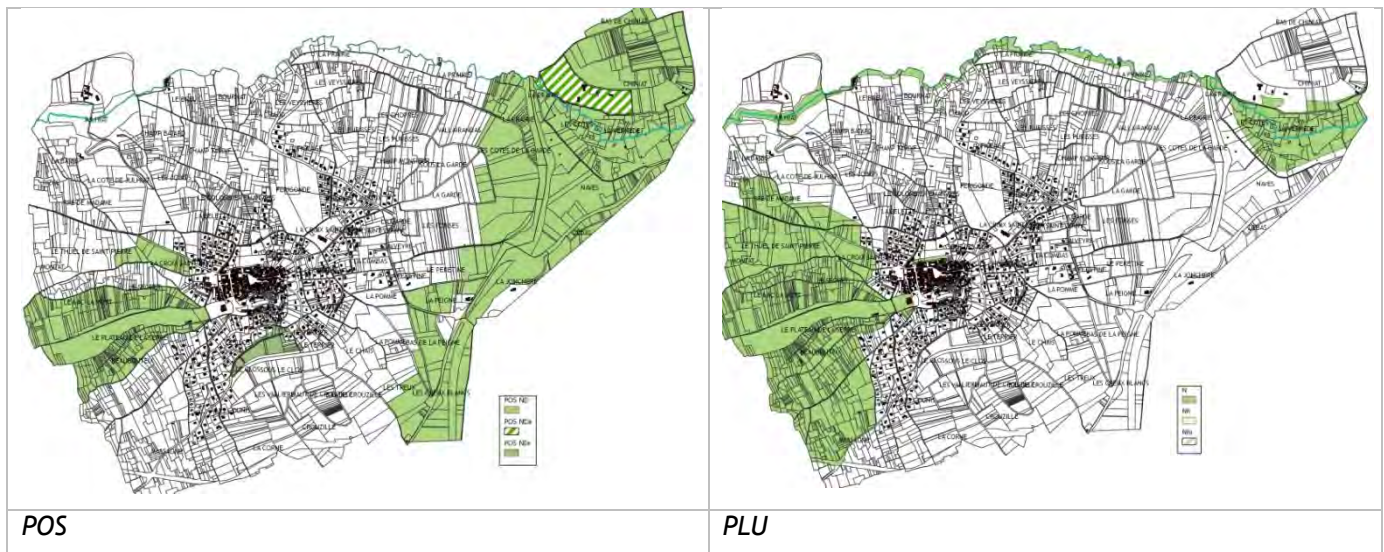
ER19 : Rue Louis Verdier. Aménagement d'un parking.



ER20 : Place R.Georges / Rue des Pavés. Aménagement d'un parking. Mise en valeur de la place Beaudonnat.

ER21 : Rue Rivalier / Rue Sous les Murs. Aménagement d'un parking, accessible depuis les 2 rues. Mise en valeur de la place Beaudonnat.

Les projets en faveur des Paysages, des Espaces Naturels et de l'Environnement



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.

Aucune construction n'est possible.

Les modifications apportées par le PLU par rapport au POS sont majeures :

- Les espaces autour de l'autoroute étaient classés en naturels au POS. Le PLU n'a pas jugé utile de conserver cette protection, tant en termes paysagers qu'environnemental. Ces espaces sont classés au PLU en zones agricoles (constructibles et non constructibles).
- La butte de Chiniat au nord-est, n'a pas été non plus conservée en naturel. Les espaces ont une forte vocation agricole, et sont notamment identifiés par le SCOT comme une zone viticole. L'ensemble de ces espaces est encore à l'heure actuelle déclaré au Registre Parcellaire Graphique 2010.
- La vallée de l'Auzon n'était pas identifiée au POS comme un élément naturel à préserver. Le PLU a cherché à identifier ce corridor écologique majeur.

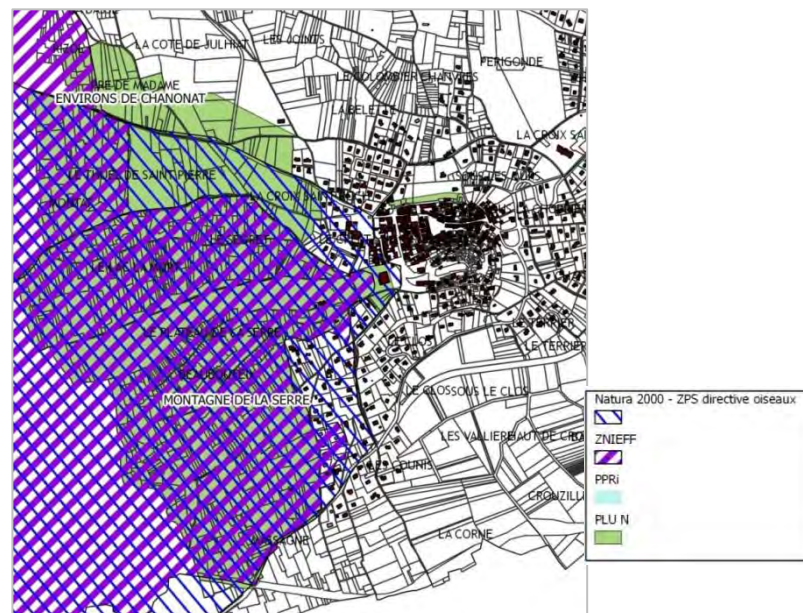
L'identification de la zone N sur l'Auzon s'est construite à partir de plusieurs documents et réflexions :

- ❖ le principe de mettre en place une marge de recul de part et d'autre des berges ;
- ❖ le PPRI de l'Auzon ;
- ❖ la présence de zonages naturels et aquatiques (DREAL),



L'Auzon circule en contrebas du plateau de la Serre et de la butte du Crest.

- Le Plateau de la Serre : ce site naturel majeur était identifié comme zone naturelle au POS. Le PLU a conservé ce principe, mais a agrandi la zone protégée, en se basant notamment sur les zonages naturels présents (Natura 2000, Znieff).



- Une dernière modification du PLU se porte sur le centre ancien. Une bande naturelle a été mise en place entre le bourg ancien et les zones résidentielles. Elle fait office de zone tampon, entre les 2 urbanismes (urbanisme médiéval marqué par les fortifications et urbanisme résidentiel) ; elle souligne une rupture de pente forte, où il n'est guère possible de construire. L'objectif est d'éviter que les constructions futures viennent s'installer contre les vestiges des remparts.



Le PLU utilise 2 outils pour favoriser la préservation de la trame verte sur la commune du CREST.

→ Des Espaces Boisés Classés.

Les espaces boisés classés figurant au plan devront être entretenus et sont soumis aux dispositions des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces articles, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

→ Des éléments naturels préservés au titre de l'article L. 123.1.5.7^e.

La définition de ces éléments s'est basée sur plusieurs documents : diagnostic (localisation des massifs boisés, carte forestière), EBC du POS, terrain (repérage de haies et alignements d'arbres principaux), ... L'objectif de préserver les trames vertes est énoncé au PADD.

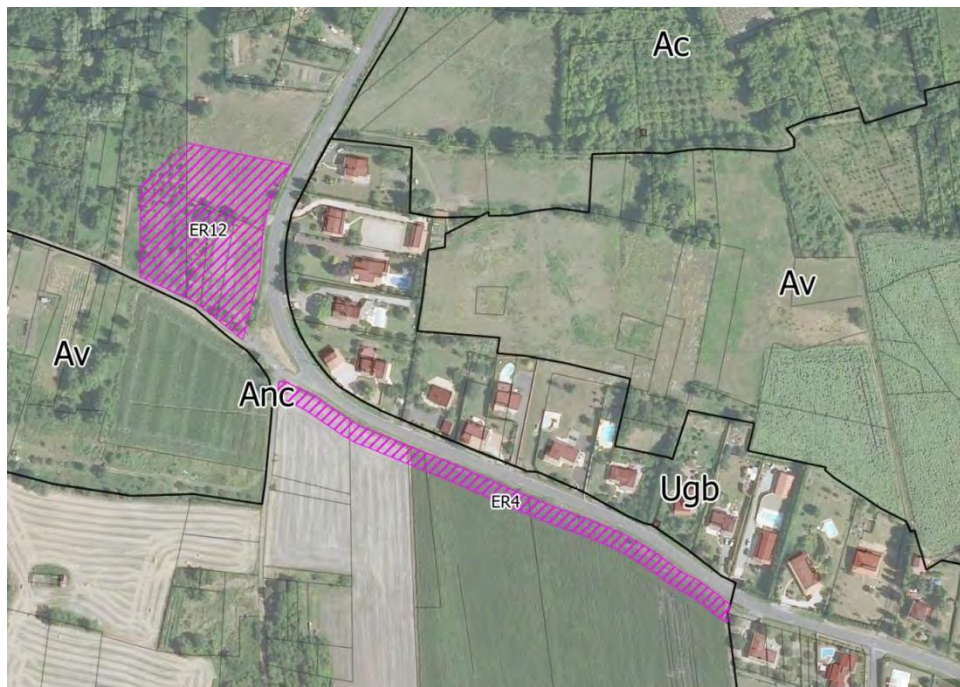


D'autres outils, tels que les Emplacements Réservés, peuvent contribuer à limiter les impacts liés à l'urbanisation du territoire. Plusieurs ER ont pour objectif de limiter, freiner le ruissellement pluvial, ce qui contribue également à préserver l'environnement.

Un des axes du PADD est de « Rendre les choix de développement compatibles avec les risques naturels. Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels et technologiques. »

La pression foncière est très forte sur le territoire communal. L'accueil de nouvelles populations et l'urbanisation de nouveaux quartiers génèrent dans certains secteurs, des risques de glissement de terrain, de ruissellement pluvial, ... plus ou moins forts.

Afin de réduire ces risques, la commune met en place des Emplacements Réservés œuvrant dans ce sens.



ER4 Périgonde : Linéaire paysager et végétal pour participer à freiner le ruissellement pluvial. Emprise 10m.
En lien avec l'ER12 destiné à un bassin d'orage.

D'autres ER ont le même objectif, de réduction du ruissellement pluviale : ER13, ER14.

Le PLU ne fait pas de projets particuliers ayant un impact négatif sur le périmètre et à proximité, du site Natura 2000 ZPS.

L'adéquation des zones N, Anc et Av devraient contribuer à préserver les milieux naturels et artificiels nécessaires à la biodiversité et notamment l'avifaune très présente sur le secteur.

Compte tenu de l'attractivité de la commune, de la forte pression foncière, de la localisation de la commune vis-à-vis de l'agglomération clermontoise, et du cadre de vie qu'elle propose, les ambitions démographiques de la commune du CREST sont très raisonnables. Les modifications apportées par le PLU en terme notamment d'ouverture à la construction, sont très limitées.

Section 9

PLU POUR APPROBATION

PLU pour APPROBATION

Modifications apportées au PLU suite à l'enquête publique

La commune a prescrit la révision de son POS en PLU le 30 janvier 2009 et en a arrêté le projet PLU le 22 mai 2013. Sur cette base, une première enquête publique a été conduite du 1^{er} octobre au 15 novembre 2013. Si les conclusions ont été favorables, l'enquête n'a pas abouti par défaut de publication notamment. Une seconde enquête a donc été réalisée du 28 août au 27 septembre 2014 inclus. Suite à cette dernière, il s'avère que 5 observations ont été inscrites au registre d'enquête, 13 courriers ont été transmis au commissaire enquêteur.

La commission communale d'urbanisme a retenu un certain nombre de ces observations, conformément aux vœux du commissaire enquêteur (*voir en annexes le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur*).

Par ailleurs, des rectifications ont été apportées suite à l'avis des Personnes Publiques Associées. Ces rectifications ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet. Elles concernent :

- des modifications au plan de zonage :
 - * le plan de zonage est complété par le report des zones identifiées par la carte ZERMOS comme soumises au risque de mouvement de terrain.
 - * les zones Ugb et Uj sont étendues à la marge sur la parcelle E144.
 - * une partie de l'emplacement réservé n°9 est supprimé en ce qui concerne son passage sur le lotissement « la Belette ».
 - * classement en N de la parcelle AK319.
 - * extension de la zone Ugb route de St Amant Tallende.
 - * extension de la zone Ugb pour inclure le cimetière et permettre son extension par la mise en place d'un emplacement réservé 25.

- la rectification de données erronées ou non actuelles dans le diagnostic et le rapport de présentation :
 - * la prise en compte du nouveau DDRM 2012 approuvé par arrêté préfectoral du 28 mars 2012 avec la réactualisation des risques sismique et tempête.
 - * la liste des indicateurs permettant d'évaluer les résultats de l'application du plan (article R123.2.1 6°) sont complétés.

- des modifications réglementaires, en particulier :
 - * le règlement de la zone Ah est complété suite à l'identification de deux secteurs situés dans le périmètre du PPRNPi du bassin de l'Auzon.
 - * la liste des dispositions générales est supprimées afin d'éviter toute source de confusions pour les pétitionnaires.
 - * article Ud6 : l'expression « dans la profondeur de la parcelle » est remplacée par « dans un recul de 30m par rapport à l'alignement des voies ».
 - * article Ud7, la règle de la marge de recul de 2m est précisée au « minimum ».
 - * article Ud11 : l'expression « mur d'alignement » est remplacée par « mur de clôture ».
 - * une précision est apportée à l'article 11 des zones Ud, Ug, AUg, A, Ah et Nh en ce qui concerne les clôtures. La mention « sur rue et en limites séparatives » est rajoutée.
 - * l'interdiction des murs de clôtures en limite des zones naturelles ou agricoles est supprimée de l'article Ue13 et intégrée à l'article Ue11.

- * l'article 2 de la zone Ur est redéfini afin de correspondre aux catégories de constructions définies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme.
- * des compléments utiles à la compréhension sont rajoutés à l'article AUg2.
- * la notion d'activités liées à la diversification économique est supprimée de l'article 2 de la zone Ac.
- * conformément aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi du 12 juillet 2010 portant « engagement national pour l'environnement » dite « Grenelle II », le règlement d'urbanisme est complété par les nouveaux articles prévus à l'article R123-9 du code de l'urbanisme (articles 15 et 16).
- * conformément aux dispositions de la loi ALUR, les COS sont supprimés.

- des modifications au plan des servitudes d'utilité publiques :

- * modification du tracé de la servitude AC1 pour le château de la Varvase et ses jardins, et la borne armoriée du lieu-dit « la Jonchère ».
- * Introduction des PPM pour l'église, le château fort et la maison des Moines.
- * l'introduction sur le plan d'eau potable et d'assainissement de la phrase : « *Seuls les tronçons de canalisation sur les terrains privés constituent une servitude* ».

Autre point soulevé par les personnes publiques associées :

- Concernant les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUg :

« *les dents creuses sont principalement des propriétés de familles anciennes du Crest qui ne sont pas intéressées par la vente de leur terrain. Conditionner le démarrage des zones AU à un taux de remplissage des « dents creuses » entrainerait une urbanisation très faible dans les prochaines années. Ce qui n'est pas l'objectif du PLU. Le PLU reste très ambitieux dans la réduction des zones d'urbanisation future et immédiate (de 37ha au POS à 10ha au PLU, dont 2.5ha en zone AU et AUg devant respecter des OAP. L'objectif du PLU d'augmenter la population de 224 habitants en 15 ans ne pourra être atteint que si l'urbanisation commence dès la première année. De conditionner l'ouverture des zones AU et AUg serait un blocage au développement de la commune.* » -Extrait du Rapport du commissaire enquêteur, page 14.

Ainsi, il n'est pas donner de conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUg.
- Concernant l'activité agricole : il n'existe actuellement qu'un seul exploitant agricole domicilié sur la commune du Crest. Six sont domiciliés à l'extérieur. Une réunion avait été organisée avec la chambre d'agriculture au début de l'étude PLU. Trois agriculteurs étaient présents. Cette enquête agricole ne s'est pas avérée concluante : aucune demande particulière de la part des agriculteurs n'avait été formulée. Le chapitre traitant de l'agriculture sur la commune ne peut donc pas être développé plus.
- Concernant le risque inondation, les deux zones constructibles situées dans le périmètre du PPRNPi de l'Auzon étaient bien identifiées au plan. Pour une meilleure compréhension, ces deux zones sont classées Nhi.

L'ensemble de ces modifications a essentiellement permis l'évolution du règlement et du plan de zonage.

Le tableau des surfaces a donc été modifié en conséquence.

SURFACES DU PLU EN hectares

(Surfaces calculées par SIG)

ZONES URBAINES	Ud	11,58
	Uga	7,77
	Ugb	65,88
	Ue	2,81
	Uj	1,58
	Ur	3,28
	Us	4,81
	Usi	2,57
TOTAL		100,28

ZONES A URBANISER	AUg	0,40
	AU1	1,09
	AU2	0,67
	AU3	0,62
TOTAL		2,78

ZONES AGRICOLES	Ac	62,77
	Anc	290,70
	Av	82,79
	Ah	3,67
TOTAL		439,93

ZONES NATURELLES	N	149,65
	Nh	0,09
	Nhi	0,02
TOTAL		149,76

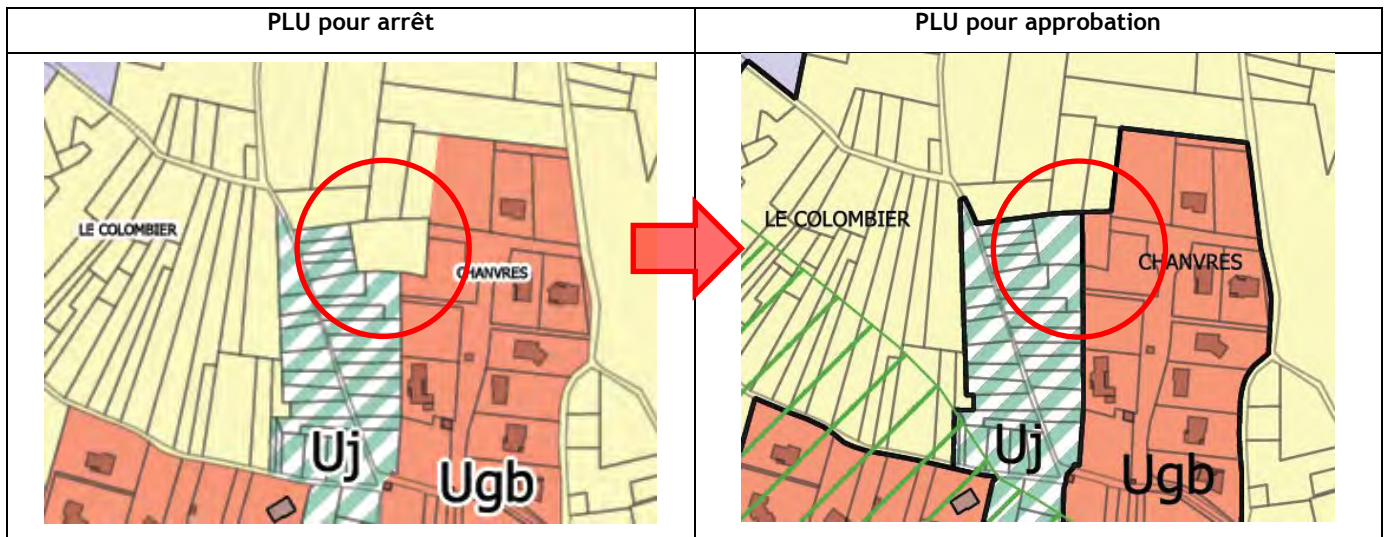
TOTAL : 692.75ha (surface calculée par SIG)

MODIFICATIONS DE ZONAGE APORTEES AU PLU

Secteur de « Chanvres » / « le Colombier » : extension des zones Ugb et Uj.

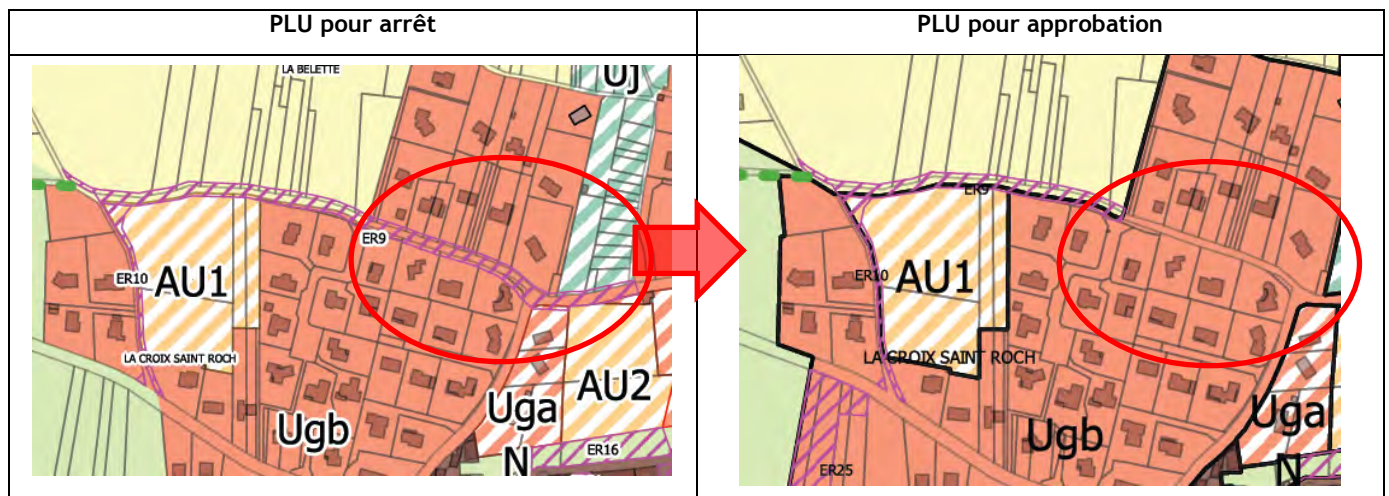
Extension à la marge de la zone Ugb et de la zone Uj sur la parcelle E144 (avis favorable du commissaire enquêteur).

Cette extension représente une surface de 0.12h prise sur la zone Anc.



Secteur de « La Belette » : suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°9.

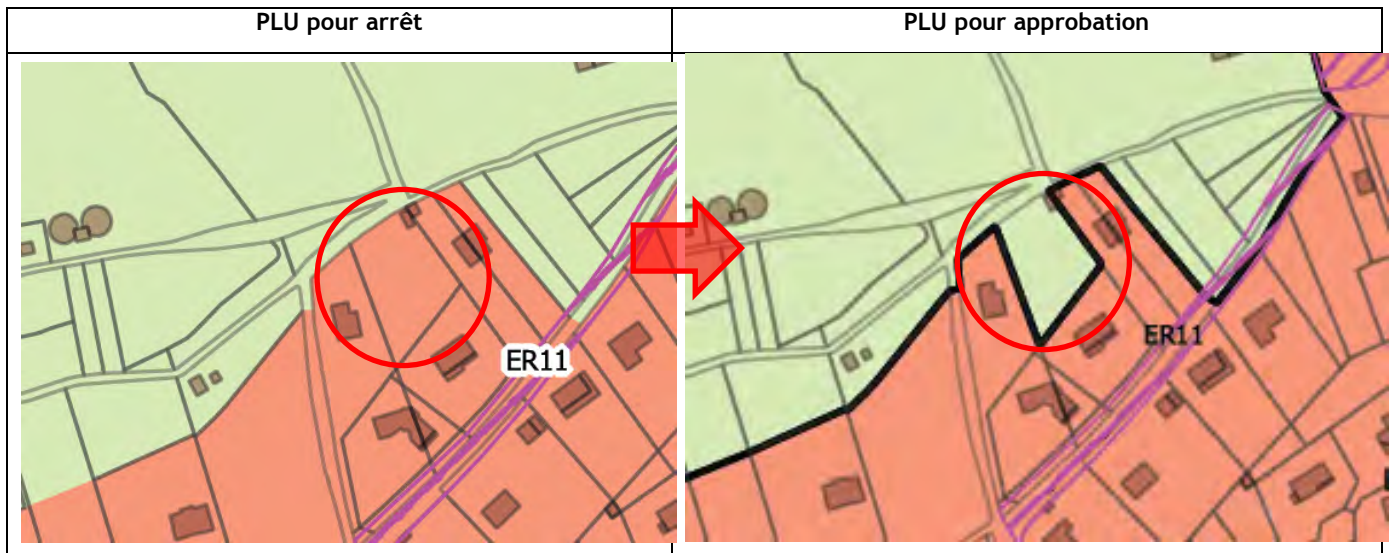
Le lotissement « la Belette » étant entièrement aménagé, une partie de l'emplacement réservé n°9 est supprimé afin de ne conserver que la partie Ouest. Cet ER permettra l'élargissement du chemin de la Fontaine-Vieille. (avis favorable du commissaire enquêteur).



Vue depuis le lotissement de la Belette en direction de l'Ouest (Chemin de la Fontaine-Vieille)

Secteur Chemin de la Serre : extension de la zone N.

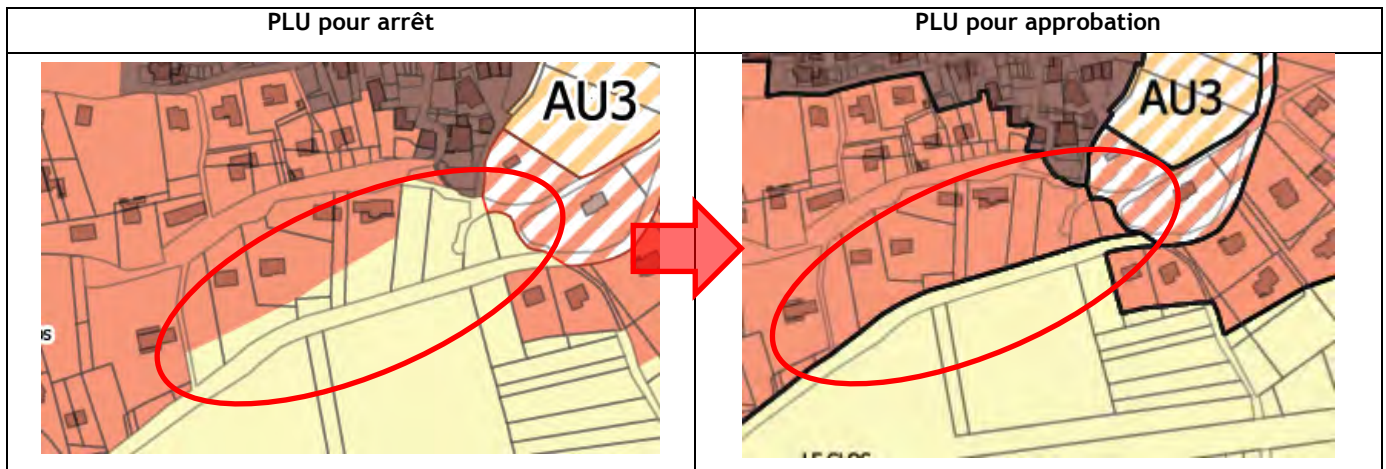
La limite Nord de la zone Ugb a été calée en fonction des parcelles déjà bâties et de leur capacité à être desservies par les réseaux existants depuis le Chemin de Massagne. La parcelle AK319 formait une unité foncière avec les parcelles AK 2 et 3 qui pouvaient être desservies. Aujourd'hui, ces parcelles ne forment plus cette unité foncière et la parcelle AK319 ne peut plus être desservie par les réseaux existants et la commune n'est pas en mesure de pouvoir créer de nouveaux réseaux depuis le Nord. La parcelle AK319 est classé N (avis favorable du commissaire enquêteur).



Source : Google Earth

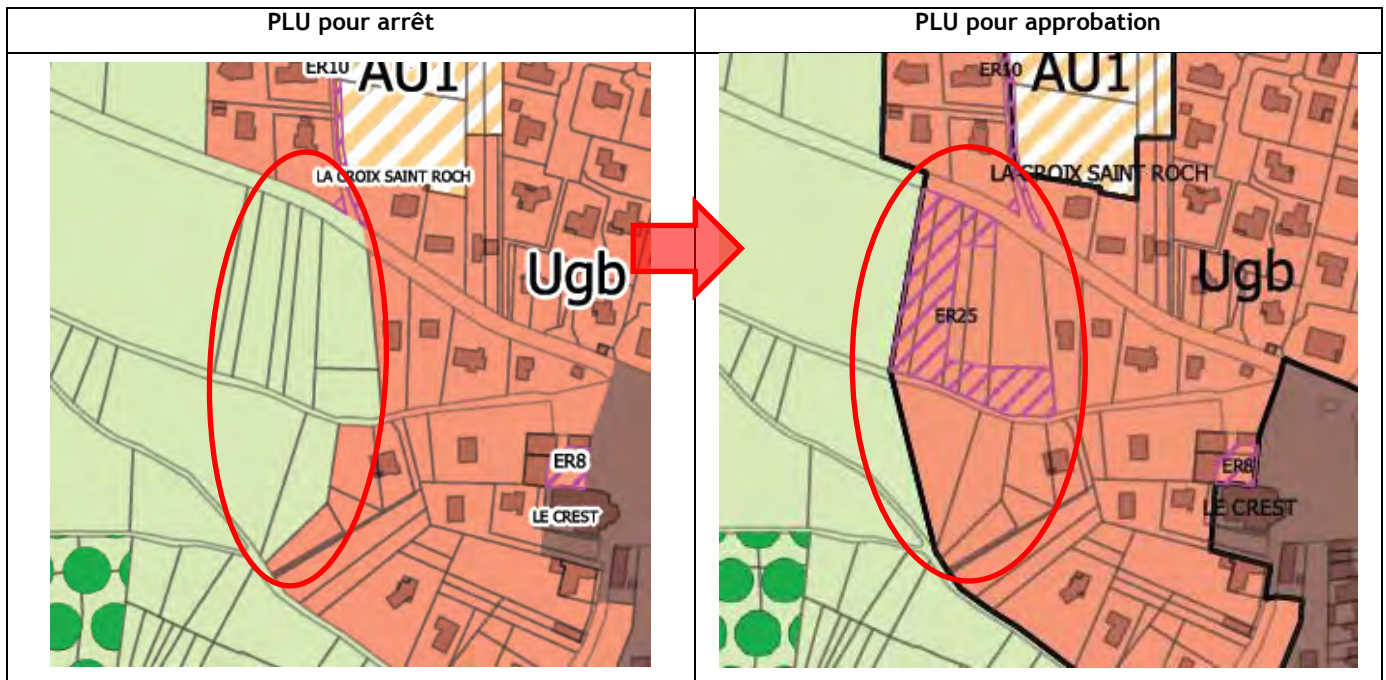
Secteur route de St Amant Tallende : extension de la zone Ugb

L'ensemble des parcelles concernées par l'extension de la zone Ugb présente une topographie marquée. Cependant, l'extension de la zone Ugb apparaît logique sur le plan urbain, d'autant que ces parcelles ne présentent absolument pas un caractère agricole.



Secteur du cimetière : extension de la zone Ugb

Xtension de la zone Ugb pour inclure le cimetière et permettre son extension par la mise en place d'un emplacement réservé 25. Outre l'extension du cimetière, ce dernier permettra l'aménagement d'une zone de stationnement et la valorisation paysagère des abords et du parvis.



Modifications apportées au PLU suite à l'avis du contrôle de légalité

Par courrier en date du 30 avril 2014, le service du contrôle de légalité de la préfecture a émis un certain nombre d'observations.

Concernant le zonage

Point n° 1 : observation du contrôle de légalité :

Un petit secteur situé au Sud de la commune n'a pas été formellement classé dans une des zones réglementaires décrites aux articles R123-5 et suivants du code de l'urbanisme.

Réponse apportée :

Ce secteur est classé Ah.

Concernant les emplacements réservés

Point n° 1 : observation du contrôle de légalité :

Selon l'article R123-11, du code de l'urbanisme les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.

Tel n'est pas le cas, s'agissant de l'emplacement réservé n° 1 défini comme « équipement public ». Cette destination trop imprécise constitue un vice de forme entachant d'illégalité cet emplacement réservé (cf TA Nantes 7 mai 2003 ; Ministère de l'environnement et du cadre de vie : les emplacements réservés dans le POS, fascicule avril 1981), sachant qu'au delà de l'indication de l'objet dudit emplacement réservé, la collectivité doit justifier de l'existence de cet objet, c'est à dire d'un projet répondant à l'une des finalités décrites par l'article R123-11 sus mentionné.

Réponse apportée :

L'emplacement réservé n° 1 permettra l'aménagement paysager et de sécurité des abords de l'école.



Concernant le règlement

Point n°1 : observation du contrôle de légalité :

- L'article Ud11 limite l'emploi du bois en bardage de façades à 30 % de la superficie de ces façades, ou, en d'autres termes, l'interdit sur 70 % de cette superficie.

Or, comme le précise la réponse ministérielle n° 6525 publiée dans le JO sénat du 27 mars 2003, la loi n'autorise pas le PLU à interdire l'emploi de certains matériaux. D'autre part, en application des articles L111-6-2 et R111-50 du code de l'urbanisme, le bois fait partie de la liste des matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions auxquels des dispositions du PLU allant à son encontre de son utilisation, ne peuvent être opposées en cas de dépôt d'une demande d'autorisation de construire.

Réponse apportée :

L'article Ud11 dans ses règles générales, est modifié afin de supprimer l'interdiction édictée.

1 - Règles générales:

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les mouvements de sol seront limités au maximum.
- Les affouillements et exhaussements sont interdits pour les parcelles signalées au document graphique par les aléas O1 et O2 du risque lié aux mouvements du sol et du sous-sol.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie...) sont autorisés.
- Les bardages bois sont autorisés ~~sous réserve d'une proportion de 30 % maximum.~~
- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au minimum.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.
- Les murs de clôtures auront une hauteur minimum de 2,00 m.

Point n°2 : observation du contrôle de légalité :

- Le même article Ud11 interdit le remplacement ou la création de couvertures par des toitures terrasses.

Or, conformément aux articles L111-6 et R111-50 sus évoqués, s'agissant des toitures terrasses végétales qui constituent des matériaux d'isolation thermique en même temps qu'elles constituent des équipements de récupération des eaux de pluie, cette interdiction n'est pas possible (cf réponse ministérielle JOAN 8 janvier 2013, n° 3140).

Réponse apportée :

L'article Ud11 dans ses règles particulières, est modifié afin de supprimer l'interdiction édictée.

2 - Règles particulières:

*** Constructions existantes :**

- Les éléments architecturaux spécifiques en relation avec l'architecture locale du bâti devront être préservés, notamment les éléments ouvragés en pierre de taille et les génoises en briques ou en tuiles.
- Les toitures traditionnellement à faible pente (maximum 30%) doivent être conservées et restaurées avec des tuiles creuses ou romaines.
- La réfection à l'identique des couvertures en ardoise sur pentes fortes existantes est autorisée.
- 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 et la pente des toitures adaptées.
- ~~Le remplacement ou la création de couvertures par des toitures terrasses est interdit.~~
- Les murs en pierre ou toute autre maçonnerie composite destinée à être enduite seront recouverts d'un mortier de chaux naturelle. Ces mortiers seront talochés ou feutrés à la truelle. Les murs en pierre, bâtis à cet effet, pourront être jointoyés.

- Les pierres d'encadrement, bandeaux, chaînages...seront soit badigeonnées, soit nettoyées avec leurs joints repris avec un mortier de chaux identique à celui du crépi général.

Point n°3 : observation du contrôle de légalité :

- L'article AUg7 impose dans un premier temps, l'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives mais dans un second temps, permet l'implantation en retrait de ces limites, ce que confirme le rapport de présentation (p. 66) pour lequel l'implantation en limite est une possibilité, pas une obligation. Cette incohérence devra être levée.

Réponse apportée :

L'article AUg7 est modifié afin de lever l'ambiguïté liée à sa rédaction. En effet, l'article AUg7 impose l'implantation des constructions sur une ou plusieurs limites séparatives. Ce qui suppose qu'il est possible qu'une partie de la construction ne soit pas située en limite de propriété. Dans ce cas, la partie de la construction ne jouxtant pas l'autre limite devra respecter un recul au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas où les constructions ne jouxteraient pas toutes les limites séparatives, ~~la limite de propriété, la partie de la construction concernée devra respecter une~~ 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 2 mètres.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Point n°4 : observation du contrôle de légalité :

- L'article A6, après avoir édicté une règle d'implantation de principe, prévoit une exception à cette règle, libellée ainsi « des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à règles ».

Selon la jurisprudence administrative, dans le cas où les communes décident d'apporter des exceptions aux règles édictées, la mise en jeu de ces exceptions doit également être subordonnée à l'édition de prescriptions spécifiques.

En d'autres termes, le cadre de l'exception doit être défini avec précision et ne peut échapper au cadre normatif minimal que tout PLU doit comporter, pour ne pas conférer un pouvoir discrétionnaire à l'autorité compétente pour délivrer une autorisation d'occupation des sols (ex. Conseil d'Etat, cne de Maronne 2 mars 1994 ; CAA Lyon 20 décembre 1994 Domenge ; 4 mai 2004 Desvignes ; CAA Marseille 12 février 2004, ville de Marseille...).

Ce n'est pas le cas de la clause rapportée ci dessus.

Réponse apportée :

L'article A6 est modifié afin de définir avec précision le cadre de l'exception.

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies routières.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

~~Des implantations différentes pourront être autorisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle. Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes, à condition que la marge existante ne soit pas diminuée.~~

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Point n°5 : observation du contrôle de légalité :

- L'article Ud2 relatif aux constructions autorisées sous conditions, autorise sans condition aucune, les locaux à usage commercial, artisanal ou de services.

Réponse apportée :

Cette mention est supprimée puis qu'aucune condition ne lui est associée.

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

~~Les locaux à usage commercial, artisanal ou de services.~~

- Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m², en dépendance d'une habitation et à raison d'un seul par unité foncière.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Point n°6 : observation du contrôle de légalité :

- Le règlement propre à la zone agricole A comporte les contradictions suivantes :
 - * l'article A1 interdit sans distinction aucune les maisons d'habitation alors que l'article A2 autorise celles nécessaires à l'exploitation agricole,
 - * l'article A2 autorise dans le secteur Anc certaines extensions de constructions existantes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, alors que le préambule de définition du secteur Anc (non constructible) qui a valeur réglementaire l'identifie « *comme secteur sur lequel toutes les constructions sont interdites* »,
 - * s'agissant du secteur constructible Ac, l'article A2 autorise les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, alors que selon le préambule de définition du secteur, les seules utilisations du sol autorisées correspondent à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs,
 - * cette dernière remarque vaut pour le secteur Av qui selon son préambule de définition est réservé à la culture viticole AOC,
 - * toujours à propos de l'article A2, il autorise dans le secteur Ac toutes activités sans distinction relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ce qui est en contradiction avec son préambule de définition mais également avec l'article R123-7 du code de l'urbanisme selon lequel « *en zone A, peuvent seules être autorisées* :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
 - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Réponse apportée :

- * L'article A1 est modifié afin d'interdire les constructions d'habitation non nécessaires à l'exploitation agricole.
- * L'article A2 est modifié afin d'être conforme au préambule de définition du secteur Anc.

* Le préambule de définition de la zone Ac est complété afin d'être en accord avec l'article A2 qui autorise sur le secteur AC les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. Ces derniers pouvant également être nécessaires aux activités agricoles (transformateurs électriques par exemple).

* Il en est de même pour le secteur Av où les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général peuvent également être nécessaires aux activités viticoles.

* l'article A2, secteur Ac, est complété en ce qui concerne les installations classées pour la protection de l'environnement afin de n'autoriser que les activités agricoles.

La zone A :

Le secteur Ac est un secteur à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le maintien ou la restructuration des activités agricoles nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par des constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole des terrains, à la construction des bâtiments d'exploitation ou d'habitation nécessaires aux agriculteurs et à l'édification des constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

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.

Le secteur Anc à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique des terres agricoles ainsi que pour des qualités paysagères majeures. Ce secteur est identifié comme secteur sur lequel toutes les constructions sont interdites.

Dans Ac, Av et Anc : Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU en application de l'article L123.1.5 7^{ème} du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagement selon l'article R421-23 et L442-2

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1- SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravane et de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de camping-cars.
- Les maisons d'habitation **non nécessaires à l'exploitation agricole.**
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

En zone Ac :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et annexes nécessaires à l'exploitation agricole.
- toutes activités **agricoles** relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration.
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

En secteurs Anc:

- les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- ~~— Les extensions de constructions existantes, sous réserve de ne pas être supérieur à 30% de surface de plancher à la date de l'approbation du PLU.~~
- ~~— les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.~~

En secteur Av :

- les constructions liées à la fonction viticole de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Concernant les servitudes d'utilité publique

Point n°1 : observation du contrôle de légalité :

Le tableau des servitudes fait état de celle codée A5 et relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement, qui pourtant ne figurent au plan des servitudes et à propos desquelles les conventions amiables passées entre la commune et les propriétaires des terrains traversés n'ont pas été produites.

Réponse apportée :

Les canalisations d'eau potable et d'assainissement sont retirés de la liste des servitudes, car il n'existe pas de conventions passées à l'amiable entre la commune et les propriétaires des terrains concernés.

Point n°2 : observation du contrôle de légalité :

L'actualisation de l'acte instituant le périmètre de protection modifié au titre des monuments historiques n'a pas été effectuée.

Réponse apportée :

La liste des servitudes d'utilité publique est réactualisée afin de tenir compte de l'acte instituant le périmètre de protection modifié au titre des monuments historiques.

Concernant le rapport de présentation

Point n°1 : observation du contrôle de légalité :

Contrairement aux exigences de l'article R123-2 du code de l'urbanisme, il expose de manière insuffisante les motifs des règles applicables dans les différentes zones du PLU.

Ainsi, à titre d'exemples :

- pour quelle (s) raison (s) en zone agricole Ae, alors que les installations classées soumises à autorisation sont autorisées, celles soumises à déclaration ne le sont pas ?
- pour quelle (s) raison (s) dans certaines zones constructibles, les habitations légères de loisirs, sont elles interdites par principe, alors qu'en application de l'article R111-32-1 du code de l'urbanisme, leur implantation est soumise au droit commun des constructions ?
- en zone Ugb, il est sous entendu (p. 37) que l'implantation des constructions en limite séparative est possible, alors qu'il résulte de l'article Ug7 du règlement, que tel n'est pas le cas.

Réponse apportée :

L'ensemble des motifs des règles applicables dans les différentes zones est complété.

Principes réglementaires des zones Ud :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

*Rappel : les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées. L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères tels que les risques, les nuisances, la préservation du patrimoine.... L'organisation de ces deux articles a été modifiée par la loi SRU. Si les POS listaient les occupations ou utilisations autorisées (article 1) et celles qui étaient interdites (article 2), les PLU organisent ces règles différemment. **Ainsi, dans le PLU, tout ce qui n'est pas interdit ou bien autorisé dans le respect de certaines conditions (article 2), est alors autorisé sans restriction et dans le respect des autres articles du règlement.***

En Ud, pour renforcer les fonctions de centralité, toutes les vocations sont autorisées à l'exception des activités

industrielles, des entrepôts et des constructions à usage agricole.

Dans un souci de mixité urbaine, cette zone peut donc accueillir des constructions à vocation d'habitat, de commerces, de services, de services publics ou d'intérêt collectif, d'artisanat.

ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine dense.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en centre urbain, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en centre urbain, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ud. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou campings cars	

ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les abris de jardins dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 10m ² , en dépendance d'une habitation et à raison d'un seul par unité foncière	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Ils sont limités à un seul par propriété.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

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.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

Ces cas ne sont pas actuellement recensés sur la commune.

ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ou des voies privées ouverte à la circulation ou avec un retrait minimum de 3m par rapport à cette limite. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture pleine. Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions voisines ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté
- Pour les garages qui pourront être implantés en retrait maximum de 4,50 mètres
- S'il existe déjà une construction édifée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter

Ces règles sont édictées en fonction de l'analyse urbanistique et paysagère de la zone telle que nous pouvons retrouver la description dans le Diagnostic du PLU (Patrimoine bâti, architecture traditionnelle, formes urbaines,...).

Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement afin de conforter et préserver les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée.

Spécificité pour certaines constructions, la règle diffère :

- pour les extensions des bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser dans leur évolution
- pour les garages qui pourront être implantés avec un retrait plus important correspondant à la longueur d'un véhicule (4,5m). Ce retrait permettra le stationnement sur la parcelle d'un véhicule supplémentaire qui, ainsi, n'encombrera pas le domaine public.
- pour les parcelles sur lesquelles existent déjà un bâtiment à l'alignement, possibilité est donnée de construire dans une bande de 30m par rapport à l'alignement de la voie. Il s'agit ici de répondre à une recherche de densité.

dans une bande de 30m par rapport à l'alignement des voies

- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,00m.

Toutefois, les marges de retrait fixées aux alinéas précédents peuvent être modulées de 20cm maximum pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante.

- pour les constructions détruites accidentellement, leur reconstruction est possible à 'identique afin de ne pas pénaliser les propriétaires.

- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.

Afin de répondre aux Grenelles de l'environnement.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

- Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, une marge de recul de 2m minimum devra être respectée.
- Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.
- Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1,00m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Le souhait est d'avoir un tissu le plus dense possible, et donc, en priorité, des constructions qui se touchent.

L'implantation de ce fait, en mitoyenneté sur au moins un côté, est prioritairement demandée.

Du fait des dimensions restreintes de certaines parcelles en centre bourg et afin de répondre à un confort de vie, le côté non mitoyen devra présenter une marge minimale de 2m afin de donner une certaine souplesse à des constructions nécessitant des ouvertures sur les pignons,

Les exceptions sont données entre autre pour les extensions de bâtiments existants ne répondant pas à la règle afin de ne pas pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle afin de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.

Par ailleurs, le cas se retrouve très minoritaire, car les terrains restent petits.

ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL

Non fixée

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Ud10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 9m.
Elle est portée à 2.10m pour les abris de jardin.

Le centre bourg du Crest présente un bâti ancien élevé. Ainsi, le règlement de la zone Ud tient compte de cette particularité et porte la hauteur maximum à 9m à l'égout afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des rues.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.10m afin d'éviter que ces derniers ne soient transformés en habitation et qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.
- Les affouillements et exhaussements sont interdits pour les parcelles signalées au document graphique par les aléas 01 et 02 du risque lié aux mouvements du sol et du sous-sol.	Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie,.....) sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte au caractère des abords des monuments historiques, des lieux avoisinants, des paysages et à leur intérêt esthétique.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables et les bardages en bois sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.
- Les bardages bois sont autorisés.	
- Les descentes d'eau pluviale doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au minimum	Il s'agit ici d'assurer la qualité architecturale et paysagère du bourg, souvent polluée par des éléments techniques pouvant, s'ils sont mal entretenus, créer des désordres visibles.
- Les descentes d'eau usée ne peuvent être apparentes en façade.	
- Les murs de clôtures auront une hauteur minimum de 2.00m.	Cette règle répond à l'existant.

2 - Règles particulières :

-Constructions existantes :

- Les éléments architecturaux spécifiques en relation avec l'architecture locale du bâti devront être préservés, notamment les éléments ouvragés en pierre de taille et les génoises en briques ou en tuiles.

Afin d'être cohérent avec le paysage urbain et afin de préserver et conforter la qualité patrimoniale du centre ancien.

<ul style="list-style-type: none"> - Les toitures traditionnellement à faible pente (maximum 30%) doivent être conservées et restaurées avec des tuiles creuses ou romaines. - La réfection à l'identique des couvertures en ardoise sur pentes fortes existantes est autorisée. - 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 et la pente des toitures adaptées. - Les murs en pierre ou toute autre maçonnerie composite destinée à être enduite seront recouverts d'un mortier de chaux naturelle. Ces mortiers seront talochés ou feutrés à la truelle. Les murs en pierre, bâtis à cet effet, pourront être jointoyés. - Les pierres d'encadrement, bandeaux, chaînages...seront soit badigeonnées, soit nettoyées avec leurs joints repris avec un mortier de chaux identique à celui du crépi général. 	<p>Le choix des couvertures est établi en fonction de ce qui existe à ce jour.</p> <p>Afin de ne pas pénaliser certaines constructions existantes.</p> <p>Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes ne répondant pas à la règle.</p> <p>L'ensemble des murs doit permettre de conforter la qualité architecturale et paysagère du bourg.</p>
<p>* Nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les couvertures seront en tuiles rouge, creuses ou romanes, à pente faible (maxi 45%). - Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés. - Les débords de toit en gouttière sont limités à 40 cm. Les débords en pignon sont interdits. - Les murs gouttereaux seront couronnés par des bandeaux ou corniches rappelant les génoises. - Les chiens-assis sont interdits. 	<p>Afin d'être cohérent avec le paysage urbain existant, le traitement des nouvelles constructions doit être réalisé en accord avec ce qui existe déjà.</p>
<p>* Clôtures (sur rue et en limites séparatives):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant. - Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. - les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques sont interdits. - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les haies seront composées majoritairement d'essences locales. - La hauteur des clôtures est limitée à 2m. 	<p>Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.</p>

ARTICLE Ud12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 :
*1 place de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.

En centre bourg, il apparait difficile d'exiger plus d'une place de stationnements du fait de l'étroitesse des parcelles et de la densité du bâti. Une seule place est donc exigée pour les nouvelles constructions afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent de vastes stationnements.

Le ratio « 1 place pour 50m² de surface de plancher » a été défini par retour d'expérience.

Cependant, pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, 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 que les rez-de-chaussée ne soient petit à petit transformés en garages. Cette exception permettra également aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage.

ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.

Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Les terrains étant souvent très petits, et la volonté politique étant de densifier au maximum, il n'a pas été fixé de COS.

L'absence de COS permet également d'être compatible avec la loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE Ud15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Ud16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires des zones Ug :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Afin de conserver le caractère résidentiel de la zone, il est autorisé principalement la construction de maisons d'habitation. Cependant, dans le cadre d'une certaine ouverture liée à l'animation et l'économie et à une certaine qualité de vie, les vocations d'habitat, d'artisanat et de services sont également autorisées.

De même, et afin de garantir la cohérence architecturale et urbaine du bourg, notamment en lien avec le centre ancien Ud, certaines constructions sont interdites telles que les habitations légères de loisirs par exemple.

Les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont également autorisés.

ARTICLE Ug1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ug, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ug, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ug, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ug. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	

ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les locaux à usage commercial, artisanal ou de services sous réserve qu'ils n'apportent pas de nuisances excessives pour le voisinage.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.
- Les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 15m ² , en dépendance d'une habitation et à raison d'un seul par unité foncière.	
- Les déblais et remblais s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation de travaux de constructions, de voiries ou de réseaux publics.	Certains terrains présentent des dénivelés, il est nécessaire de permettre aux pétitionnaires de construire suivant la pente afin d'assurer une parfaite intégration paysagère des constructions.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ug3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation

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.

peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Uq4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

ARTICLE Uq5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone

considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Uq6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Le recul pourra être réduit à 3m par rapport aux autres voies.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie se substitue à l'alignement.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H=L$). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50m

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Uq7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En Uga, la mitoyenneté est autorisée seulement sur une limite séparative.

Pour la partie de la construction qui n'est pas en limite séparative, 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 2 mètres.

En Ugb, 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 mètres.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations sont possibles en mitoyenneté sur 1 limite, en Uga. En Uga, il est favorisé une plus grande densité, avec une meilleure optimisation des terrains.

Pour la partie de la construction qui n'est pas en limite séparative, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 2m.

Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.

En Ugb, l'implantation en limite séparative n'est pas demandée. Il est ainsi plus favorisée une ambiance paysagère par rapport à un état existant.

Les exceptions sont données pour la reconstruction de bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum de 1,50m

ARTICLE Uq8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ug.

ARTICLE Uq9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Uq10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6m.

Elle est portée à 2.10m pour les abris de jardin.

La hauteur maximum est portée à 6m, ce qui correspond à la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur la zone.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.10m afin d'éviter que ces derniers ne soient transformés en habitation et qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

ARTICLE Uq11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

- Les affouillements et les exhaussements sont interdits pour les parcelles signalées au document graphique par les aléas 01 et 02 du risque lié aux mouvements du sol et du sous-sol.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

- Pour les immeubles collectifs, l'équipement en ce qui concerne les antennes paraboliques sera collectif.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :❖ Toitures et couvertures:

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %).
- La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme.
- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiments existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente des toitures adaptées.
- Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

❖ Façades :

- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

❖ Clôtures (sur rue et en limites séparatives):

- Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant.
- les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales
 - soit d'un muret enduit de 80 cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois horizontales.
 - la hauteur des clôtures est limitée à 2m.
 - les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

Les pentes sont établies en fonction de ce qui existe à ce jour sur le bourg du Crest.

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes ne répondant pas à la règle.

Le règlement reste souple dans son ensemble, laissant ainsi plus de liberté dans l'aspect architectural. Une des obligations est de conserver des pentes de toitures cohérentes avec le secteur (faible pente inférieur à 45%), comme signalé dans le Diagnostic (chap. patrimoines). Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.

Afin de permettre la mise en place des Grenelles.

Afin de permettre la mise en place des Grenelles.

Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.

ARTICLE Uq12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).

Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.

ARTICLE Uq13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle. Dans ce cas les murs sont interdits.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uq14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE Uq15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Uq16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires de la zone Ue :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ue, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ue, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ue. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	
Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions	La volonté du règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.
- Les constructions, aménagement réhabilitation, changement de destination et installations nécessaires à des équipements d'intérêts collectifs ou général : culturels, sportifs, ou de loisirs.	
- Les constructions à usage d'hébergement collectif, d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - Accès	
Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la	Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés. 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

circulation publique.

d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

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.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions devront être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou par rapport à la limite effective de voie privée ouverte à la circulation. Ce retrait est fixé à 5 mètres.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite opposée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L).

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Ce principe n'est valable que pour la voie de desserte de la parcelle concernée.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 cinq mètres.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul (supérieur ou égal à 5m).

Les exceptions sont données pour la reconstruction de bâtiments existants, et pour les extensions des bâtiments existants afin de ne pas les pénaliser, mais également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ue.

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 10m.

La hauteur maximum est portée à 10m afin de permettre la construction de tous bâtiments nécessaires, y compris des bâtiments sportifs pouvant nécessiter une hauteur importante (jeu de ballon par exemple).

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés

Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement...) est autorisée. Il en est de même pour la géothermie verticale et les réserves d'eau sous réserve d'être enterrées ou intégrées au projet architectural.

- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

Pour les immeubles collectifs, l'équipement en ce qui concerne les antennes paraboliques sera collectif.

Pour des raisons de qualité des paysages urbains.

2 - Règles particulières :

- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.

Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

- Les murs en clôture à la limite des zones naturelles ou agricoles sont interdits.

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).

Les autres constructions sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts
Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE Ue15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Ue16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires de la zone Uj :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Uj1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone U, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Uj, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Uj, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Uj. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée aux jardins.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	
- La transformation de cabane de jardin en garage. Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions	La volonté du règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE Uj2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.
- Les cabanes de jardins ou abri de 20 m ² maximum de surface de plancher, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière.	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uj3 - ACCES ET VOIRIE**

La création de voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est interdite. Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.	L'objectif est de ne pas voir la voiture circuler, s'installer, dans ces secteurs de jardins potagers. Ainsi, seules les voies piétonnes sont autorisées. A ce titre, une largeur minimale de 3m assurant l'accessibilité piétons et cycles est demandée.
---	---

ARTICLE Uj4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet	Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général et les cabanes de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.
ARTICLE Uj5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Sans objet.	Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU. En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.
ARTICLE Uj6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de deux mètres par rapport à la limite parcellaire bordant les voies publiques ou privées.	le respect d'un recul de l'alignement de 2m est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.
ARTICLE Uj7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
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 2 mètres.	L'implantation peut se faire soit en limite, soit en retrait de 2m minimum, afin de conserver le caractère paysager des jardins potagers et permettre les plantations en limite de terrains.
ARTICLE Uj8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin ou autres équipements. L'objectif est de laisser une certaine liberté à l'implantation des cabanes de jardin ou autres équipements.
ARTICLE Uj9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8). La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.
ARTICLE Uj10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. Cette hauteur ne peut excéder 2,10 m pour les cabanes de jardins et annexes et 2,50 m pour les serres et abris.	Dans un contexte de jardins potagers, les petites constructions doivent tendre vers une petite hauteur, permettant une meilleure intégration.
ARTICLE Uj11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Les façades et couvertures bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	Cet article comporte une rédaction minimale permettant néanmoins de préserver le caractère paysager de la zone, tout en autorisant les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable. L'objectif est de laisser une certaine liberté à la créativité de ces petits espaces privés.
ARTICLE Uj12 - STATIONNEMENT	
Sans objet.	Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation paysagère de la zone et des très faibles possibilités de construire, exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.
ARTICLE Uj13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
Sans objet.	Il n'est pas apparu nécessaire, ni judicieux de fixer de règle au regard de la vocation de la zone correspondant à des jardins privés et des très faibles possibilités de construire.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Uj14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Il n'est pas fixé de règle dans la mesure où les volumes constructibles sont précisément cadrés par les règles d'implantation et de hauteur et où de très faibles possibilités de construire sont exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général et aux cabanes de jardin.
L'absence de COS permet également d'être compatible avec la loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE Uj15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Uj16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires de la zone Ur :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE Ur1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.

Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.
La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ur, ce qui n'est pas le but recherché.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.

- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,

Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ur, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ur. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.

- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions

La volonté du règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE Ur2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux d'aménagement, d'équipements et de constructions sous réserve d'être liés aux activités routières et commerciales de la zone.

L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité de services.

- Les constructions techniques et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ur3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des

La PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ur4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE Ur5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Ur6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de 5 m

En outre la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$).

Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Ur7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 mètres.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1,50m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.

Les exceptions sont données pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

ARTICLE Ur8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ur.

ARTICLE Ur9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6m.

La hauteur maximum est portée à 6m afin d'éviter la construction de bâtiments trop imposants en hauteur en bordure de la route. Il s'agit de ne pas dénaturer le cône de vue sur le village en arrière-plan depuis la voie d'accès principal au bourg.

ARTICLE Ur11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de

contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :

- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales. Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.
--	--

ARTICLE Ur12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.	Le règlement rappelle que le stationnement lié aux constructions doit se tenir en dehors des espaces publics.
---	---

ARTICLE Ur13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales	Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites	
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.	Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.	

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Ur14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE Ur15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Ur16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires de la zone Us :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Us1 - SONT INTERDITS**

En Us et Usi :

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Us, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone urbaine.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Us, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Us. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.
- Les dépôts de véhicules.	
- Les sous-sols et garages enterrés.	Car le site se situe à proximité, voire dans la zone inondable.
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions	La volonté du règlement est très exclusive sur la destination
En secteur Usi :	
- Les exhaussements et affouillements de terrain.	Afin de ne pas influencer sur la dynamique hydrographique de l'Auzon.

ARTICLE Us2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- En Us : Les travaux d'aménagement ou d'équipement destinés à faciliter l'accessibilité du site aux personnes ou sa mise en valeur, ainsi que les équipements de sécurité éventuellement nécessaires.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité de services.
- En Us : Les constructions, aménagement et installations à la condition d'être spécifique à l'activité sportive, touristiques ou de loisirs de la zone.	
- En Us : Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou	

<p>au gardiennage des activités sportives, touristiques ou de loisirs de la zone.</p>	
<p>- En Us et Usi : Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.

Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Us4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

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.

- Eaux pluviales

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE Us5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Us6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à l'alignement avec un retrait minimum de 5 m

En outre la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($H = L$).

Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Us7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 trois mètres.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de

Compte tenu de la nature des constructions autorisées, elles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en recul.

Les exceptions sont données pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

ARTICLE Us8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Us.

ARTICLE Us9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).
La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Us10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'épave. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6m.

La vocation de la zone ne nécessite pas des bâtiments de hauteur importante. La hauteur maximale est donc portée à 6m.

ARTICLE Us11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie) sont autorisés

Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :

- Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées. Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.

Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

- Secteur Usi :

* les clôtures pleines (murs ou équivalents) sont interdites.

En secteur inondable, les clôtures ne doivent pas bloquer la dynamique hydraulique de la rivière.

ARTICLE Us12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le règlement rappelle que le stationnement lié aux constructions doit se tenir en dehors des espaces publics.

ARTICLE Us13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts
Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Us14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE Us15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Us16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Justifications réglementaires de la zone Aug :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE AUq1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone AUg, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone AUg, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone AUg. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable en zone urbaine car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat, à l'artisanat, aux commerces, et aux services.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	
- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions.	La volonté du règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE AUq2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les opérations d'aménagement d'ensemble (logements, locaux professionnels à usage artisanal, commercial ou de services) sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement.	La zone AUg correspond à une zone future d'habitat. Compte tenu de la superficie de ces zones, il est nécessaire que ces dernières ne partent pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ces secteurs. L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont, et correspond à la volonté d'une centralité d'habitat, de services et d'artisanat.
- Les abris de jardin dont la surface de plancher est inférieure à 15m ² , en dépendance d'une habitation et à raison d'un seul par unité foncière, sous conditions de faire partie d'une autorisation d'ensemble.	
- Les déblais et remblais s'ils sont strictement nécessaires à la réalisation de travaux de constructions, de voiries ou de réseaux publics.	Certains terrains présentent des dénivelés, il est nécessaire de permettre aux pétitionnaires de construire suivant la pente afin d'assurer une parfaite intégration paysagère des constructions.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AUq3 - ACCES ET VOIRIE**

1 - Accès	
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité,	Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés. 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

de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.
Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUq4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE AUq5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE AUq6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissé la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE AUq7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas où les constructions ne jouxteraient pas toutes les limites séparatives, la partie de la construction concernée devra respecter une distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.
- Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de ces quartiers résidentiels, les implantations sont possibles en mitoyenneté sur 1 ou plusieurs limites.

En cas de recul, le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 2m.

Ce principe rejoint très majoritairement les constructions déjà existantes, et, favorise ainsi une continuité bâtie.

La possibilité de se mettre en limite, devrait favoriser la recherche de nouvelles formes d'implantation de la maison dans sa parcelle. Ce principe peut favoriser une meilleure gestion de la parcelle à construire, notamment dans un cadre de diversité des tailles de parcelles.

Les exceptions sont données pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville.

ARTICLE AUq8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone AUg.

ARTICLE AUq9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE AUq10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.
 Cette hauteur ne peut excéder 6m.
 Elle est portée à 2.10m pour les abris de jardin.

La hauteur maximum est portée à 6m, ce qui correspond à la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur la zone Ug au sein de laquelle s'insère les zones AUg.
 La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.10m afin d'éviter que ces derniers ne soient transformés en habitation et qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage urbain.

ARTICLE AUq11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	
- Pour les immeubles collectifs, l'équipement en ce qui concerne les antennes paraboliques sera collectif.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :**❖ Toitures et couvertures:**

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %).
- La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme.
- Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

❖ Façades :

- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau

Les pentes sont établies en fonction de ce qui existe à ce jour sur le bourg du Crest.

Le règlement reste souple dans son ensemble, laissant ainsi plus de liberté dans l'aspect architectural. Une des obligations est de conserver des pentes de toitures cohérentes avec le secteur (faible pente inférieure à 45%), comme signalé dans le Diagnostic (chap. patrimoines). Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.

renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

❖ **Clôtures (sur rue et en limites séparatives):**

- Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant.
- les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales
 - soit d'un muret enduit de 80 cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois horizontales.
- la hauteur des clôtures est limitée à 2m.
- les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.

ARTICLE AUq12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules 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 de stationnement par logement.
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :
*1 place pour 50m² de surface de plancher.

Pour l'habitat, les normes de stationnement portent sur un minimum de 2 places par logement, ce qui correspond aux normes d'aujourd'hui mis en évidence dans les recensements Insee (équipement automobile des ménages).

Les bureaux, commerces et activités sont assorties d'exigences correspondant à 1 place pour 50m² de plancher. Il s'agit d'un ratio établi par retour d'expériences.

ARTICLE AUq13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

naturelle. Dans ce cas les murs sont interdits.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE AUg15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE AUg16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires des zones AU :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - SONT INTERDITS

Toute construction et tout aménagement à quelque usage que ce soit.

Compte tenu de la superficie de ces zones, il est nécessaire qu'elles ne partent pas à la construction sans maîtrise urbaine, sans recherche d'économie foncière. Ainsi, seules des opérations d'ensemble peuvent être menées sur ce secteur.

Les autres articles ne sont donc pas renseignés.

Principes réglementaires de la zone A :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - SONT INTERDITS

- L'ouverture et l'exploitation de carrières

Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, ainsi que pour la protection des terres agricoles (en termes de valeur agronomique), il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone A.

- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs

Si ce type d'activités existait un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone A, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.

- Les constructions industrielles et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules

- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars

- Les maisons d'habitation non nécessaire à l'exploitation agricole.

La volonté du règlement est très exclusive sur la destination

- Toutes constructions nouvelles non autorisées sous conditions

ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS**En zone Ac :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et annexes nécessaires à l'exploitation agricole.
- toutes activités agricoles relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation
- les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Au regard de la vocation de la zone, sont autorisées toutes les activités, construction, travaux et installations nécessaires à la bonne marche de l'activité, ainsi que les divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

En secteurs Anc:

- les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.

Ce secteur se révèle non constructible afin d'éviter le mitage des espaces cultivés et de protéger les espaces agricoles paysagers.

A cette fin, ne sont donc autorisés que les exhaussements et les affouillements qui pourraient être également nécessaires à l'activité agricole et au travail de la terre sont également autorisés.

En secteur Av :

- les constructions liées à la fonction viticole de la zone.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

Ce secteur Av identifie un secteur réservé aux activités viticoles. Il est donc nécessaire d'y autoriser les constructions liées à cette activité et les installations techniques nécessaires à la bonne marche de l'activité, ainsi que les divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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. Ainsi, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

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.

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.

Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies routières.

Dans cette zone, les dispositions liées à la recherche d'une structure urbaine cohérente, à la lisibilité d'un quartier ou encore à la préservation d'un cadre de vie agréable, n'ont pas lieu d'être. Ainsi, les différents articles (6, mais aussi 7 et 11) sont définis de manière à limiter l'impact des éléments bâtis dans le paysage naturel.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (10m minimum) afin de :

- Préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public
- Avoir une marge de manœuvre pour les véhicules
- Améliorer la sécurité

Dans le cadre de constructions déjà implantées à moins de 10m des voies et emprises publiques, des extensions restent possibles en prolongement des constructions existantes, à condition que la marge existante ne soit pas diminuée. Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

La règle diffère :

- pour les constructions existantes implantées à moins de 10m de la voie afin de ne pas les pénaliser, à condition que le recul existant ne soit diminué.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissée la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimum d'au moins 5m des limites séparatives de la parcelle. Sur les parcelles situées en limite des zones d'urbanisation actuelles, les bâtiments seront éloignés d'au moins 50m des limites des zones d'urbanisation.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, un recul de 5m est demandé. Celui-ci garantit une largeur suffisante pour le passage des engins agricoles (pour accéder à l'ensemble de la parcelle) tout en permettant de maintenir le caractère paysager de la zone.

Un recul de 50m est également demandé pour les constructions agricoles situées à proximité de l'habitat urbain afin de conforter la qualité paysagère et éviter tout problème inhérent à la réciprocité des bâtiments.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

La règle diffère :

- pour les constructions existantes implantées à moins de 10m de la voie afin de ne pas les pénaliser, à condition que le recul existant ne soit diminué.
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique dans la ville. Ainsi, il est laissée la possibilité d'implanter les équipements avec un recul minimum d'1,50m.

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

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou général, cette marge de recul minimum pourra être ramenée à 1,50m lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone A.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Ces hauteurs correspondent à celles des constructions déjà existantes sur la zone agricole. Elles offrent une latitude qui apparaît suffisante pour l'ensemble des activités agricoles.

Cette hauteur ne peut excéder 6.00 m pour les maisons d'habitation.

Cette hauteur ne peut excéder 8.00 m pour les bâtiments d'exploitation.

Cette hauteur ne peut excéder 15.00 m pour les silos.

La hauteur de 6m pour les maisons correspond également à celle des constructions autorisées sur les zones urbaines (sauf Ud).

Secteur Av : La hauteur est portée à 4 m.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.
- Les affouillements et exhaussements sont interdits pour les parcelles signalées au document graphique par les aléas 01 et 02 du risque lié aux mouvements du sol et du sous-sol.	Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux sont interdits.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés	Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.
- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.	Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :

Constructions à usage d'habitation :

*** Toitures :**

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %).
- La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme.
- Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Dans le cadre d'extension ou de réfection de toitures existantes, des matériaux similaires à ceux d'origine devront être utilisés et les pentes adaptées.

*** Façades :**

- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

*** Clôtures (sur rue et en limites**

Les règles particulières font apparaître une construction qui développerait du développement durable, notamment avec façades bois, et des toitures terrasses végétalisées.

Dans le cas d'éventuelles constructions, celles-ci seront probablement de maîtrise d'ouvrage public, et pourra être ainsi exemplaire par rapport à la démarche.

séparatives):

- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant,
- Les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits.
- Elles seront constituées soit par des murs pleins (1,50m maximum de hauteur), soit par un grillage (1,50m maximum de hauteur) accompagné d'une clôture végétale de proportion maximum en essences locales.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.

Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.

Constructions à usage agricole :

- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés
- L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit.

Les constructions à usage agricole doivent également pouvoir répondre aux Grenelles de l'Environnement.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans un souci de sécurité publique, le PLU rappelle que les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être situées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan (Ac,Anc,Av) sont soumis aux dispositions de l'article L123.1.7^{ème} du code de l'urbanisme.
- L'utilisation de conifères est interdite dans la composition des haies formant clôture. Celles-ci seront composées d'essences locales.

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts. Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE A15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.
----------------	---

ARTICLE A16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAU DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.
-----------------	---

Principes réglementaires de la zone Ah :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Ah1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ah, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ah, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Ah, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ah. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat dans un cadre agricole et paysager de qualité et riche en diversité architecturale.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	
- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions.	La volonté de règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE Ah2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont et correspond à la volonté de conservation d'un habitat existant au sein de la zone agricole, mais sans lien avec elle.
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.	La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, admis de manière limitée en termes d'extension. Un pourcentage de 30% reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.
- la réalisation de garage ou annexe	

<p>dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et d'un par unité foncière.</p> <p>- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.</p>	<p>Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.</p>
--	--

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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.

Ainsi, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

ARTICLE Ah4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement

- Eaux usées

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.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE Ah5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Ah6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**1 - Recul**

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter les règles édictées à l'article Ah12.

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

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Ah7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent pas 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 deux mètres.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

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

Lorsque cela est justifié par des

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations doivent se faire en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. La partie de la construction ne jouxtant pas la limite séparative doit respecter un recul minimal au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 2m.

Les exceptions sont données pour les bâtiments existants ne respectant pas la règle générale ou ayant été détruits accidentellement afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.

impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

ARTICLE Ah8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Ah.

ARTICLE Ah9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).
La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Ah10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6m.

Elle est portée à 2.10m pour les abris de jardin.

Les nouvelles constructions d'habitation étant interdites, la hauteur maximum autorisée pour les garages et annexes est calquée sur celle des constructions d'habitation autorisées sur les autres zones, soit 6m.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.10m afin d'éviter que ces derniers ne soient transformés en habitation et qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

ARTICLE Ah11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

- Les affouillements et exhaussements sont interdits pour les parcelles signalées au document graphique par les aléas 01 et 02 du risque lié aux mouvements du sol et du sous-sol.

Afin d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :❖ Toitures et couvertures:

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %).
- La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme.
- 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 et la pente des toitures adaptées.
- Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

❖ Façades :

- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

❖ Clôtures (sur rue et en limites séparatives):

- Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant.
- les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales
 - soit d'un muret enduit de 80 cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois horizontales.
 - la hauteur des clôtures est limitée à 2m.
 - les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

Les pentes sont établies en fonction de ce qui existe à ce jour sur le bourg du Crest.

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes ne répondant pas à la règle.

Le règlement reste souple dans son ensemble, laissant ainsi plus de liberté dans l'aspect architectural. Une des obligations est de conserver des pentes de toitures cohérentes avec le secteur (faible pente inférieur à 45%), comme signalé dans le Diagnostic (chap. patrimoines). Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.

Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.

ARTICLE Ah12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le zonage Ah correspond à des identifications de bâtiments existants ayant des espaces pour stationner. Les nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas autorisée, il n'est pas nécessaire de détailler cet article.

ARTICLE Ah13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle. Dans ce cas les murs sont interdits.
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts
Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE Ah15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE Ah16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Justifications réglementaires de la zone N :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - SONT INTERDITS

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.
- Les maisons d'habitation
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage

La préservation du caractère paysager de la zone N nécessite d'interdire toutes les constructions, travaux, aménagements et dépôts de quelque nature que ce soit.

agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules

- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars

- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions.

La volonté de règlement est très exclusive sur la destination

ARTICLE N2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone. Leur autorisation ne doit cependant pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages, et aux activités agricoles, pastorales ou forestières.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques satisfaisantes au regard de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès devra être réalisé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les principes retenus sont ceux relatifs aux exigences de sécurité publique. Les caractéristiques techniques des voies de desserte nouvelles seront appréciées au regard du projet.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Sans objet.

Toute construction étant interdite (à l'exception des équipements et installations publics ou d'intérêt général), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Sans objet.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des

En revanche, dans un souci de sécurité et de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

voies.

Les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti-refoulement.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite des voies routières ou conformément aux indications portées au plan lorsqu'elles existent.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone. Le principe de base pour leur implantation est le respect d'un recul de l'alignement de 5m afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public. Compte tenu du caractère particulier de ces édifices, ce recul peut être rabattu à ,50m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 trois mètres.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Seuls les équipements et installations publics ou d'intérêt général sont autorisés sur la zone Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone, les implantations peuvent se faire en recul des limites séparatives latérales. Le PLU impose une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieur à 3m.

Compte tenu du caractère particulier de ces édifices, ce recul peut être rabattu à 1,50m.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.

ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non fixée.

Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général, il n'est pas fixées de règles particulières. Seules les règles d'ordre général sont rappelées.

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains. Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il n'est pas fixé de règle au regard de la vocation naturelle de la zone et des très faibles possibilités de construire exclusivement liées aux équipements et installations publics ou d'intérêt général.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.
- Les éléments caractéristiques du paysage figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L123.1.5 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 à L 130-6 du code de l'urbanisme.
- Les haies et les alignements d'arbres existants devront être obligatoirement sauvegardés, entretenus, rénovés et aménagés compte tenu de leur rôle de coupe-vent nécessaire au maintien du microclimat favorable à l'agriculture.

Cet article exprime surtout des exigences qualitatives.

Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

Des mesures précises sont instaurées afin de protéger strictement les espaces verts de qualité, mais également les haies et les alignements d'arbres pour leur rôle de coupe-vent indispensable au maintien d'un micro climat favorable à l'agriculture.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non fixée.

Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES**ARTICLE N15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

ARTICLE N16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.

Principes réglementaires de la zone Nh :**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE Nh1 - SONT INTERDITS**

- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, et incompatibles avec la proximité de l'habitat humain.	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances. La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Nh, ce qui n'est pas le but recherché.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances, il n'est pas envisageable de permettre l'exploitation du sous-sol en zone d'habitat.
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanes et de parcs résidentiels de loisirs	Si ce type d'activités existait en zone urbaine, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Nh, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	Si ce type d'activités existait, un zonage spécifique aurait été réalisé. La vocation de la zone Nh, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Nh. Concernant la zone agricole, un zonage spécifique existe sur ce PLU.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules	Ce type d'activités n'est pas souhaitable car il risque de perturber le fonctionnement de la zone, qui, rappelons-le, est destinée à l'habitat dans un cadre agricole et paysager de qualité et riche en diversité architecturale.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de campings cars	
- Toutes nouvelles constructions à l'exception de celles autorisées sous conditions.	La volonté de règlement est très exclusive sur la destination
- Secteur Nhi : Toutes constructions nouvelles, changement de destination ou extension à quelque usage que ce soit.	En zone inondable, le règlement est rendu plus strict dans un souci de sécurité.

ARTICLE Nh2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, la construction de piscine avec local technique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.	L'ensemble des éléments autorisés l'est conformément à la définition de la zone donnée en amont et correspond à la volonté de conservation d'un habitat existant au sein de la zone naturelle, mais sans lien avec elle.
- L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU et l'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'utilisation de la zone.	La volonté est de laisser vivre les constructions qui se situent dans ces secteurs, admis de manière limitée en termes d'extension. Un pourcentage de 30% reste raisonnable vis-à-vis de cette ambition politique.
- la réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m ² d'emprise au sol et d'un par unité foncière.	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	Il s'agit là de divers éléments type château d'eau, transformateurs électriques, local de relevage, ... dont il serait préjudiciable de ne pas autoriser leur implantation pour le bon fonctionnement de la zone.
Secteur Nhi : l'entretien des bâtiments existants.	Il s'agit ici d'assurer la pérennité des constructions existantes en évitant qu'elles ne tombent en ruine.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE Nh3 - ACCES ET VOIRIE****1 - Accès**

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

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.

Ainsi, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.

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.

ARTICLE Nh4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

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.

2 - Assainissement**- Eaux usées**

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.

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.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'infiltration ou la rétention des eaux pluviales sur le terrain de la construction. En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux pluviales doivent être prioritairement prévues sur la parcelle de construction.

3 - Réseaux divers.

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale, il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.

ARTICLE Nh5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

Cet article n'est pas renseigné par choix du PLU, car il ne peut pas s'appliquer aux 2 exceptions (assainissement autonome, architecture particulière) définies par la loi SRU.

En effet, l'article R123-9 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut fixer

la superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée.

Ces cas ne se justifient pas actuellement sur la commune.

ARTICLE Nh6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières.

Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum d'1,50m.

Le principe de base est celui de l'implantation en recul de l'alignement (5m minimum) afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

Par ailleurs, 5m de recul correspondent à la dimension nécessaire pour réaliser le stationnement nécessaire pour une voiture devant son garage. Ce principe peut faciliter les règles édictées à l'article Nh12.

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

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 10cm au niveau actuel ou futur de la voie.

Afin d'assurer une accessibilité correcte à la construction et un bon écoulement des eaux pluviales, le règlement rappelle la nécessité d'un nivellement étudié.

ARTICLE Nh7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives.

Dans le cas où les constructions ne jouxtent 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 deux mètres.

Des implantations différentes pourront être réalisées pour les extensions de constructions existantes ne répondant pas à la règle sous réserve que la marge de recul existante ne soit pas diminuée.

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

Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront s'implanter avec un retrait minimum

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères des hameaux et surtout de la diversité des tailles de parcelles et de la qualité des espaces non bâtis contribuant à leur caractère verdoyant, les implantations doivent se faire en limite séparative sur au moins une limite. Pour ce qui concerne la partie de la construction qui n'est pas en limite, elle doit respecter un recul minimal au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 2m.

Les exceptions sont données pour les bâtiments existants ne respectant pas la règle générale ou ayant été détruit accidentellement afin de ne pas les pénaliser et pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.

d'1,50m.

ARTICLE Nh8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Il n'est pas fixé de règle. L'ensemble des autres articles -et en particulier les articles 6 et 7- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone Nh.

ARTICLE Nh9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8).

La densité des constructions existantes ne permet pas de définir une particularité quelconque pour les terrains. Le souhait étant d'obtenir une densité maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.

ARTICLE Nh10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Cette hauteur ne peut excéder 6m.

Elle est portée à 2.10m pour les abris de jardin.

Les nouvelles constructions d'habitation étant interdites, la hauteur maximum autorisée pour les garages et annexes est calquée sur celle des constructions d'habitation autorisées sur les autres zones, soit 6m.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 2.10m afin d'éviter que ces derniers ne soient transformés en habitation et qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage.

ARTICLE Nh11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les dispositions prévues dans cet article ont pour vocation d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Il est prévu des prescriptions en matière de couverture et de parement.

Les règles de cet article ont pour objectif de renforcer la qualité urbaine tout en ayant le souci de ne pas imposer de contraintes trop fortes. D'une façon générale, l'ensemble des dispositions qui sont décrites visent :

- à assurer l'intégration des futures constructions dans leur environnement
- à la production de constructions de qualité mettant en œuvre les démarches de développement durable (chauffe-eau solaire, cellule photovoltaïque, réserve d'eau enterrée, géothermie, ...).
- à la diversification du bâti en laissant les concepteurs libres dans le type d'architecture adopté.

1 - Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.

Il s'agit notamment d'éviter les constructions sur talus.

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau enterrée, géothermie...) sont autorisés.

Pour permettre la mise en place des Grenelles, les éléments pour les énergies renouvelables sont autorisés. Cependant, cette autorisation ne doit pas se faire au détriment de la qualité architecturale et paysagère du bourg.

- Les installations techniques (aérotherme, climatiseurs...) ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement installés à l'intérieur des constructions. En cas d'impossibilité technique, ils pourront être installés sur les façades à condition d'être encastrés et habillés d'une grille de métal ou en bois de couleur similaire à celle de la façade architecturale.

Pour des raisons de qualité des bâtiments et des paysages urbains.

2 - Règles particulières :

❖ Toitures et couvertures:

- Les toitures seront à faible pente (inférieure à 45 %).

Les pentes sont établies en fonction de ce qui existe à ce jour sur le bourg du Crest.

- La couleur des matériaux de couverture devra être uniforme.

- Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou

Afin de ne pas pénaliser les constructions existantes ne répondant pas à la règle.

architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et la pente des toitures adaptées.

- Pour les serres et vérandas, les matériaux transparents ou translucides, sont autorisés.
- Les systèmes de production d'énergie renouvelable sont autorisés.
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées.

❖ Façades :

- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

❖ Clôtures (sur rue et en limites séparatives):

- Les clôtures ne devront pas dénaturer le bâti traditionnel existant.
- les claustras, balustres, cannisses, panneaux bois ou bâches plastiques visible depuis l'espace public sont interdits.
- Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales
 - soit d'un muret enduit de 80 cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois horizontales.
 - la hauteur des clôtures est limitée à 2m.
 - les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.
- De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

Le règlement reste souple dans son ensemble, laissant ainsi plus de liberté dans l'aspect architectural. Une des obligations est de conserver des pentes de toitures cohérentes avec le secteur (faible pente inférieur à 45%), comme signalé dans le Diagnostic (chap. patrimoines). Une architecture contemporaine et durable est autorisée, avec notamment les toitures terrasses, qui peuvent être végétalisées.

Les clôtures sont des éléments importants du paysage qui participent pleinement à la qualité du cadre de vie. Leur traitement doit répondre à une qualité architecturale similaire à celle des façades des bâtiments.

ARTICLE Nh12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le zonage Nh correspond à des identifications de bâtiments existants ayant des espaces pour stationner. Les nouvelles constructions à usage d'habitation n'étant pas autorisée, il n'est pas nécessaire de détailler cet article.

ARTICLE Nh13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures ainsi que les réserves d'eau devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.
- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et

Cet article fixe les obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres et notamment d'espaces verts
Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage.

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le

<p>d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturelle. Dans ce cas les murs sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales 	<p>domaine naturel. Ce principe a pour objectif de réduire l'image « sèche » et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles. Il permettra en outre de marquer les limites de l'urbanisation.</p>
---	--

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Nh14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non fixé.	Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.
-----------	--

SECTION 4 - OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE Nh15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.
----------------	---

ARTICLE Nh16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.	Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.
-----------------	---

ANNEXES

RAPPORT d'ENQUÊTE PUBLIQUE pour la révision du POS en PLU et pour la mise en œuvre du PPM sur la Commune de LE CREST

Sommaire :

1 • Objets de l'enquête / Généralités:	p. 2
1.1 Objets de l'enquête	p.2
1.2 Cadre juridique	p.2
1.3 Contexte de la procédure	p.2
2 • Organisation et déroulement de l'enquête:	p.2
2.1 Compositions des dossiers	p.2
2.2 Déroulement de l'enquête	p.3
2.3 La concertation préalable et les mesures de publicité	p.3
2.4 Les observations formulées par le public	p.4
2.5 Les réponses formulées par l'équipe municipale	p.7
2.6 La consultation des Personnes publiques Associées	p.8
2.7 Compléments	p.10
2.8 Clôture de l'enquête	p.10
3 • Rapport d'enquête:	p. 11
3.1 Synthèse et analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public	p.11
3.2 Remarques du commissaire enquêteur sur les autres propositions de la municipalité	p.14
3.3 Remarques du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les Personnes publiques Associées	p.15
3.4 Analyse et observations complémentaires	p.16
4 • Pièces annexes:	p. 18

1 • Objets de l'enquête / Généralités:

1.1 Objets de l'enquête :

L'enquête est conjointe et porte sur deux objets, qui sont:

- ➔ La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), avec notamment sa mise en conformité avec le SCoT du Grand Clermont.
- ➔ La mise en œuvre du Périmètre de Protection Modifié (PPM) qui permet d'ajuster le Périmètre de Protection des Monuments Historiques (PPMH).

1.2 Cadre juridique

La révision d'un POS devenant PLU est une procédure de droit commun qui intervient dans les conditions définies à l'article L121-1 et aux articles L123-1 à L 123-16 du Code de l'urbanisme.

L'enquête concernant le PPM est organisée sous la forme d'une enquête conjointe PLU/PPM dans le cadre de l'article L123 du Code de l'Environnement.

1.3 Contexte des procédures:

La Commune de Le Crest est dotée d'un POS depuis 1995 et a été subie deux modifications, en 1997 puis en 2007. La commune a prescrit la révision du POS et PLU en janvier 2009, et en a arrêté le projet de PLU en mai 2013. Ce PLU est soumis à évaluation environnementale en application de l'article R 121-14 du Code de l'Urbanisme. Sur cette base, une première enquête publique a été conduite du 1^{er} octobre au 15 novembre 2013. Si les conclusions ont été favorables avec recommandations, l'enquête n'a pas abouti par défaut de publication notamment. Aujourd'hui l'enquête a été relancée par la nouvelle municipalité sur la base du même dossier sans qu'il ait subi de modification ou d'ajustement.

En ce qui concerne la mise en place du PPM, le dossier reste également similaire à la première procédure.

2 • Organisation et déroulement des enquêtes

L'enquête a été prescrite par arrêté Municipal du 15 juillet 2014, reçu en préfecture le 17 juillet 2014.

2.1 Composition des dossiers

Le dossier a été dressé par la SCP DESCOEUR F et C à Clermont-Fd

Il est composé des pièces suivantes :

- 1 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (25 pages)

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 2 sur 19

- 2.1 et 2.2 : Le rapport de présentation en 2 tomes comprenant :
 - . Le diagnostic (192 pages)
 - . Les justifications du PLU (150 pages)
 Ces deux pièces constituant en outre l'évaluation environnementale.
 - 3 : Le règlement d'urbanisme (75 pages)
 - 4.1 et 4.2 : Le zonage à l'échelle 1/5000^e pour l'un et 1/2500^e pour l'autre
 - 5 : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (29 pages)
 - 6 : Les emplacements réservés (17 pages)
 - 7 : Les annexes sanitaires (9 pages)
 - 8 : Le plan du réseau d'eau potable et d'Assainissement
 - 9 : La liste des servitudes d'utilité publique (57 pages)
 - 10 : Le plan des servitudes d'utilité publique
- Le dossier comprend également :
- Les réponses faites par les personnes publiques associées
 - Le dossier d'élaboration du Périmètre de Protection Modifié (PPM) (64 pages)
- Deux registres sont mis à la disposition du public : L'un pour l'enquête concernant la révision du PLU, l'autre pour la mise en place du PPM

2.2 Déroulement

L'enquête s'est déroulée pendant 1 mois plein du jeudi 28 Août 2014 inclus au lundi 29 Septembre 2014 inclus en mairie de Le Crest, aux heures habituelles d'ouverture au public.

Deux registres d'enquête ont été mis à la disposition du public en mairie, l'un pour le PLU et l'autre pour le PPM.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public, en mairie de Le Crest:

- le jeudi 28 août 2014 de 9h à 12h
- le lundi 8 septembre de 12h30 à 15h30
- le vendredi 19 septembre de 15h30 à 18h30
- le mardi 23 septembre de 9h à 12h
- le lundi 29 septembre de 9h à 12h.

2.3 La concertation préalable et les mesures de publicité :

Le public a été informé lors de 2 réunions publiques préalables : Les 19 juin 2012 et 29 avril 2013.

Un avis d'ouverture des enquêtes a été publié par voie d'affichage en mairie de Le Crest (voir attestation du Maire).

Un avis a été inséré dans deux journaux régionaux : « La Montagne », le 4 Août 2014 et le 29 Août 2014 et "Le Semeur Hebdo", le 8 août 2014 et le 29 août 2014.

La publication a également été affichée sur le site internet officiel de la mairie dès le 29 juillet 2014. Le dossier était disponible sur ce même site dès le premier jour d'enquête ; (<http://www.lecrest.fr/fr/information/44922/plu-%28plan-local-urbanisme%29>)

2.4 Les observations recueillies au cours de l'enquête :

Si la première permanence n'a attiré aucun visiteur, les quatre autres ont été actives avec **vingt visites, représentants dix-sept propriétaires ou exploitants**, qui sont venus s'exprimer à l'oral et pour certains (la majorité) à l'écrit : **5 observations sur le registre et 13 courriers accompagnant les visites.**

Le 8 septembre 2014 :

1. Observations orales, et par courrier de Mme BATTUT épouse MONDANI, propriétaire des parcelles B 799 et 800 (Lieu-dit Salveyre) :

Ses parcelles ont été classées en secteur Anc (Agricole non constructible) au nouveau PLU, alors qu'elles étaient en secteur NB ou POS. Cette propriétaire conteste ce changement qui induit la non constructibilité de sa parcelle, et désapprouve la forte diminution des surfaces constructibles en général.

2. Observations orales et écrites au registre et par courrier de M. RICHOUX, propriétaire de la parcelle E 144 (Lieu-dit Les Chanvres), accompagné de M. MONTEYRO (acheteur potentiel de cette même parcelle) :

Sa parcelle est située en secteur Anc (anciennement classées en NA). Elle est encadrée entre deux autres parcelles classées à l'ouest en zone Uj (zone de jardin formant coulée verte), à l'est en zone UGb (zone constructible d'habitat). Le terrain est viabilisé. Il demande donc que sa parcelle soit classée pour partie en zone UGb et pour partie en zone Uj, suivant un alignement correspondant à celui du zonage proposé au PLU.

3. Observations orales et écrites par courrier, de M. ORGEVAL propriétaire des parcelles AI 400 et AI 769 :

Ses parcelles sont situées en zone Uga du futur PLU. M. Orgeval conteste le fait que les implantations en mitoyenneté soient autorisées pour les zonages Uga, AUG et AU, considérant que l'augmentation du COS suffit à densifier ces zones.

4. Observations orales et écrites par courrier de M. DAUPHIN, propriétaire de la parcelle ZB 9 en limite de la commune d'Orcet :

Ce propriétaire est gérant d'un centre hippique sur la Commune d'Orcet. Il utilise des réserves de foin sur la parcelle ZB 9, mitoyenne à son centre équestre, ce qui n'est ni esthétique ni satisfaisant en terme de sécurité. Il souhaiterait construire un hangar pour protéger ces stocks, ce que ne permet pas le zonage Anc (Vocation agricole, non constructible). Sa requête concerne donc le passage en zone Ac (Vocation agricole constructible) des parcelles jouxtant la commune d'Orcet au droit de la zone de loisir de cette même commune.

5. Observations orales et écrites par courrier de M. PERSILLIER, propriétaire des parcelles ZB 60, 62 et 137 :

Ces parcelles sont situées en zone Av (Vocation viticole) du PLU mis à l'enquête. M. Persillier souhaite exprimer l'importance de conserver en zonage Agricole l'ensemble des parcelles situées en pourtour de la zone Av dans laquelle sont situées ses parcelles, et ceci jusqu'en limite de la zone Us correspondant au golf, comme cela est proposé au plan de zonage. Il invoque des raisons de qualité de terrain et d'orientation qui en font d'excellentes terres agricoles. En parallèle, il soumet à la

commune, propriétaire d'une des parcelles (Parcelle ZB 56), une demande d'exploitation de cette même parcelle.

6. Observations orales et par courrier, de M. PERRIER Robert et Mme PERRIER Maryse (frère et sœur), propriétaires de parcelles situées dans le bas du lieu-dit "Périgonde" : Leurs parcelles sont concernées par l'emplacement réservé n°4 qui est destiné à être paysagé et planté pour freiner le ruissellement pluvial. Ces propriétaires souhaitent exprimer leur doute quant à cette mesure et s'interroge sur les études qui y ont conduit. Il leur semblerait plus opportun de traiter le problème par des mesures successives allant du haut vers le bas (du centre bourg vers la périphérie). D'autre part, il souhaite exprimer leur désaccord sur une réduction aussi importante des terrains à construire.

Le 19 septembre 2014 :

7. Observations orales (les 19 et 23 septembre) et écrites par courrier de M. et Mme NEBODON, propriétaire de la parcelle D41 (Lieu-dit La Croix St-Roch) : Cette parcelle anciennement classée en secteur NB du POS est proposée en zonage N du PLU en cours.

Les propriétaires contestent ce nouveau classement qui ne leur semble pas justifié compte tenu du positionnement de la parcelle au sein d'un secteur urbanisé. Ils contestent également la perte de valeur de la parcelle ainsi classée.

8. Observations orales et écrites par courrier de M. BOUCHE, fils du propriétaire des parcelles E 832, 1048 et 1051 (Secteur de Périgonde) concernées par l'emplacement réservé n°4.

Comme M. et Mme Perrier, ces propriétaires contestent l'emplacement réservé : La plantation d'arbres sur ce secteur, ne leur semble pas permettre de régler des problème d'écoulement d'eau pluviale. Il propose que des aménagements soient d'avantage étudiés en haut de pente.

9. Observations orales et écrites sur le registre, de M. POUX (Parcelle ZD 197) et M. VENDANGES (Parcelles ZD 327 et 329), au lieu-dit Les Cournis.

Ils souhaiteraient que leurs parcelles respectives soient incluses au zonage UGb mitoyen, plutôt qu'en zonage Anc.

10. Observations orales de M. DESHORS, viticulteur dans le secteur nord de la commune (Lieux-dits Les Vessières, Champs Tardifs, etc...). Ce propriétaire vient se renseigner sur la constructibilité de ses parcelles, notamment en zonage Av.

11. Observations orales et écrites sur le registre, de M. BROCHE Henri au Lieu-dit La Combas. Ce propriétaire a participé aux travaux de branchements de son terrain, il y a plusieurs années (20 ou 30 ans ?). Il souhaite être remboursé de ces frais puisque sa parcelle n'est pas constructible (zone Anc). Il ne conteste pas le zonage agricole.

12. Observations orales (les 19, 23 et le 29 septembre) et écrites sur le registre et par courrier, de Mme LA SELVE Aude, propriétaire de la parcelle 1157 du lotissement dit Les Chanvres.

Cette propriétaire vient émettre des réserves sur la constructibilité potentielle de la parcelle mitoyenne E 144 (voir observations de M. Richoux). Elle émet également

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 5 sur 19

diverses remarques techniques (écoulement des eaux entre autres) et réglementaires sur le dossier de PLU.

Le 23 septembre 2014 :

13. Observations orales (les 23 et 29 septembre) et écrites sur le registre et par courrier, de M. et Mme GIRARD, propriétaires des parcelles A 1009 et 1011 (Lieu-dit Les Purisses), et D 64 (Lieu-dit La Croix Saint-Roch). Ils contestent que leurs terrains soient devenus en partie inconstructibles: ils ont été classés en zonage Av (viticole) pour ceux situés sur les Purisses, et en zone N pour ceux situés sur La Croix Saint-Roch.

14. Observations orales et écrites par courrier de Mme CHATARD épouse de M. CHATARD, propriétaire des parcelles AK 98 (Lieu-dit Le Terrier), E 521 et 522 (Lieu-dit La Belette). Ce propriétaire souhaite que ces parcelles (situées en zone NC et NCd du POS), soient classées en zone constructible du nouveau PLU.

Le 29 septembre 2014 :

15. Observations orales et écrites par courrier de M. et Mme COURRET, propriétaires de la parcelle D 833 (Lieu-dit La Croix Saint-Roch).

Cette parcelle était classée en zonage 2 NA hb du POS pour être maintenant classée en zone AU1 (Ces deux zonages correspondent à des secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat). Ces propriétaires contestent que leur parcelle pourtant viabilisée soit associée aux parcelles voisines non viabilisées, pour en faire un zonage dont la constructibilité n'est possible qu'en passant par un projet global.

16. Observations orales et écrites par courrier de M. Paul BONNICHON, Directeur du Golf du Val d'Auzon. M. Bonnichon souhaite pouvoir utiliser (louer) une partie des parcelles situées en zone AnC et N, pour étendre son activité. Il évoque les difficultés à faire perdurer son activité dans l'état actuel des choses (Pas de possibilités de créer des trous de grande longueur actuellement alors que ces équipements semblent constituer une forte demande actuellement).

Outre les observations émises pendant les visites, **6 courriers supplémentaires** (dont deux hors délai) ont été adressés au Maire ou au commissaire enquêteur :

17. Courrier en date du 1^{er} septembre 2014 de Mme Nelly LEBRUN propriétaire de la parcelle E 514 au lieu-dit "La Belette". Cette propriétaire demande à ce que son terrain soit inclus dans une zone constructible et non pas en zone agricole, et ceci en raison de la proximité des réseaux, et de sa non occupation agricole.

18. Courrier en date du 2 septembre 2014 du Préfet. Ce courrier fait état de plusieurs observations concernant le zonage, les emplacements réservés, le règlement, les servitudes d'utilité publique (Voir également chapitre suivant : Consultation des PPA).

19. Courrier en date du 26 septembre 2014 de Mme Marie MONESTIER propriétaire de la parcelle ZD 334 (Lieu-dit Les Counis). Cette propriétaire demande à ce que sa

parcelle soit incluse dans un zonage urbain ou à urbaniser, plutôt qu'en zone agricole.

20. Courrier en date du 26 septembre 2014 de Mme Mireille VERDIER, propriétaire de la parcelle ZD 333 (Lieu-dit Les Counis). Cette propriétaire demande à ce que sa parcelle soit incluse dans un zonage urbain ou à urbaniser, plutôt qu'en zone agricole.

Deux courriers sont arrivés en dehors des délais d'enquête :

L'un est arrivé avant :

Courrier du 29 juillet 2014 de Mme Noellie Barbecot, propriétaire des parcelles E 686, 687 et 688 (lieu-dit «La Côte de Jullhat»). Cette propriétaire demande que ses parcelles, classées en zone N du PLU, soient intégrées à un secteur constructible pour lui permettre de construire une habitation adaptée à son handicap.

L'autre est arrivé ultérieurement :

Il s'agit du courrier du 1^{er} octobre 2014 de M. Arlindo Rodrigues, propriétaire des parcelles OE 29, 30 et 1072 (Lieu-dit Fiolage). Ce propriétaire demande à ce que ses parcelles numérotées 29 et 30 soient classées en zone constructible au même titre que sa parcelle mitoyenne 1072.

On notera l'absence d'observation concernant le PPM.

Les réponses des élus sont consignées dans le paragraphe 2. 5 ci-dessous.

L'analyse et les observations du commissaire enquêteur sont développées dans le chapitre 3.1,

2.5 Les réponses formulées par l'équipe municipale:

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, un procès verbal consignait les observations du public, a été remis au responsable du projet : M Le Maire de la Commune de LE CREST, le 1er octobre 2014, soit dans les 8 jours après la clôture de l'enquête (Clôture de l'enquête le 29 septembre 2014). Compte tenu que le projet de PLU avait été mené par l'ancienne équipe municipale, M Le Maire a souhaité associer son équipe pour valider et compléter les observations à donner en réponse au procès verbal. Ces observations ont été émises sous forme de courrier, en date du 14 Octobre 2014 (Voir pièces annexes).

Certains points sont donnés en réponses aux observations du public :

. Réponse aux observations n° 7 de M. et Mme NEBODON : La municipalité souhaite effectivement étendre la zone Ugb aux parcelles 41 et 42 pour partie, et voir le cimetière apparaître distinctement sur les plans

. Réponse aux observations n° 2 de M. RICHOUX et n°12 de Mme LA SELVE : La municipalité souhaite classer 300m2 de la parcelle E144 en secteur Ugb.

D'autres points n'ont pas de rapport avec les observations du public, mais constituent des propositions de modifications souhaitées par la nouvelle municipalité. En effet, bien que l'enquête ait été lancée par la nouvelle municipalité, le dossier de PLU a été suivi par l'ancienne équipe. Sans vouloir

remettre en cause le dossier, la nouvelle municipalité souhaite pouvoir effectuer quelques modifications. Ce sont :

- . Prolonger l'emplacement réservé n°9 jusqu'à l'entrée du lotissement La Belette
- . Modifier le classement de la parcelle AK 319 de M. Cuyle de Ugb en N, suite à la vente des parcelles mitoyennes par lesquels il n'est plus possible de la raccorder aux réseaux.
- . Etendre le secteur Ugb jusqu'à la limite de la route de Saint-Amand-Tallande. Cela concerne les parcelles AK 176, 220, 221, 226, 227, 230, 239, 240, 73 et 74.
- . Etendre le zonage Ur (près de l'aire de covoiturage) à l'ensemble de la parcelle ZD 344.

L'analyse et les observations du commissaire enquêteur sur ces points sont développées dans le chapitre 3.2.

2.6 La consultation des personnes publiques associées :

Par courrier en date du 24 juin 2013, M. Le Maire a envoyé le dossier complet, pour examen, aux personnes publiques associées suivantes :

- Le préfet du Puy de Dôme,
- Le président du Conseil Général,
- Le président du Conseil Régional,
- Le président du Grand Clermont,
- Le Service Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Puy de Dôme (SDAP),
- La DRAC Auvergne
- Le président de la Communauté de Communes des Cheires
- Le président du Syndicat Mixte de la Veyre et de l'Auzon
- Les maires d'Orcet, Veyre Monton, La Roche Blanche, Chanonat et Tallende,
- Le président du SIEG,
- L'EPF SMAF,
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAQ)
- Le président de la CCI,
- Le président de la Chambre des Métiers,
- La chambre d'agriculture,
- L'Association Régionale de Santé

Neuf d'entre elles, ont formulé des réponses au travers de **13 courriers**. Ce sont :

→ La préfecture avec 5 courriers, dont un a été formulé lors de l'enquête publique:

. Réponse de la DDT, en date du 4 juillet 2013, signifiant que le projet passe en commission le 18 juillet suivant ;

. Réponse de la DDT, en date du 23 juillet 2013, souligne la qualité du travail et prend acte de la volonté communale de contenir son développement et de s'inscrire dans les objectifs démographiques du SCoT. Cependant il est demandé à la commune de donner des éléments supplémentaires (programmation et condition d'ouverture) en termes de phasage des zones à urbaniser ;

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 – Page 8 sur 19

. Réponse du Préfet, le 29 août 2013, donne un avis favorable mais émet des observations à prendre en compte, notamment une demande de précisions sur le phasage des zones d'urbanisation future, sur l'analyse des exploitations agricoles, sur la prise en compte des risques naturels (sols, inondation, sismicité...). Il souhaite aussi voir préciser les indicateurs permettant de mesurer les résultats. Il émet également des remarques sur certains points du règlement.

. Réponse de la DREAL qui constitue l'avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale intégrée au rapport de présentation, le 2 octobre 2013. La DREAL souligne la bonne description de l'état initial et la bonne prise en compte des impacts potentiels et des mesures pour y remédier, qui font que le PLU est pressenti comme ayant des impacts positifs par rapport au POS en vigueur. Par contre, la DREAL demande à ce qu'un phasage soit défini pour l'ouverture des zones constructibles et que les modalités de suivi des conséquences sur l'environnement soient précisées.

. enfin, **un courrier du Préfet adressé au commissaire enquêteur pendant l'enquête**, et qui fait part des observations suivantes :

- Sur le zonage : Manque de classement d'un petit secteur
- Sur les emplacements réservés : Manque de précision sur l'ER n°1
- Sur le règlement :

. L'article Ud 11 ne permet pas l'emploi de certains matériaux d'isolation

. Demande de précisions sur les conditions d'implantation de certaines constructions dans les articles A6 et Ud2

. Demande de précisions et de cohérence sur les règles de constructibilité en zone A et Av, notamment pour les constructions à usage d'habitation et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt général.

- Sur les servitudes d'utilité publique : Des mises à jour sont demandées concernant la servitude A5 et le PPM.

- Sur le rapport de présentation : Des précisions sont demandées sur les motifs des règles applicables

→ La DRAC qui suggère que le PPM réalisé par le Conseil Général fasse l'objet d'une enquête publique et soit annexé au document d'urbanisme de la commune.

→ Le Conseil Général, le 22 juillet 2014 signale qu'il existe une étude routière sur le carrefour de la RD 213 avec la RD 3.

→ La mairie de Chanonat, le 29 juillet 2013, n'a pas de remarques particulières

→ L'INAQ, le 12 août 2013 n'a pas d'objection puisque le projet n'affecte pas l'activité des A.O.C et I.G.P ;

→ Le SDAP, le 9 Août 2013, signale des erreurs sur le plan et la liste des servitudes et demande à ce que certaines servitudes soient précisées ou complétées. Il propose également la mise en place d'un Périmètres de Protection Modifiés

→ Le Grand Clermont, le 24 octobre 2013, émet un avis favorable et souligne les nettes améliorations. Il demande cependant l'assouplissement de certaines règles d'urbanisme pour faciliter l'application de la RT 2012.

→ La chambre d'agriculture, le 23 septembre 2013, donne un avis favorable mais émet quelques remarques sur :

. le zonage : Suggestion de passer une partie de la zone N du sud-ouest en zone agricole ; Suggestion de créer des zone agricoles constructibles à proximité des zone Av (viticole) ;

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 9 sur 19

. le règlement: Suggestion de rendre possible la construction à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation en secteur Av. Suggestion de porter la hauteur des bâtiments à 8m sur ce même secteur

→ L'ARS, le 31 octobre 2013, souligne le manque de précisions ou de mesures compensatoires sur certains impacts, le manque d'ambition en matière de qualité de vie, de l'air de la santé, des déplacements et du tourisme. Elle rappelle que l'assainissement collectif n'est pas optimal et que l'assainissement individuel doit être réglementé. Enfin, il souligne l'équilibre entre développement démographique, développement urbain et parc de logements.

2.7 Compléments

Pour une meilleure compréhension du dossier, le commissaire enquêteur a rencontré :

. M. Perrodin, Maire de Le Crest

. Les adjoints: M. Viallefont, adjoint aux travaux, et M. Bouniol, adjoint à l'urbanisme

. M. Descoeur, responsable du bureau d'études ayant la mission du PLU.

Il a également consulté par téléphone, M. Prugnard à la préfecture.

Enfin, trois visites de l'ensemble des sites concernés par la modification, ont été effectuées (dont une visite accompagnée de M. Bouniol, adjoint à l'urbanisme).

2.8 Clôture de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur (conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement) a clos et signé les registres d'enquête, le 29 Septembre 2014 à 12h.

3 • Rapport d'analyse:

3.1 Synthèse et analyse du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public (et les réponses données par la municipalité) :

Plusieurs requêtes portent sur des thèmes similaires. Pour permettre une réponse plus précise et tenant compte du contexte dans sa globalité, la synthèse et les réponses apportées par le commissaire enquêteur ont été regroupés comme l' la grille suivante :

	Thèmes	Nbre d'observations	Sous thèmes	N° des observations
A	Réduction des zones à urbaniser et demande de mise en zonage constructible de parcelles situées en zone à Urbaniser du dernier POS	7	Réduction de la zone NB du secteur de Salveye	1
			Réduction de la zone 3NAH du secteur de La Croix Saint-Roch	13
			Réduction de la zone NB du secteur de La Croix Saint-Roch	7
			Suppression de la zone NA de Périgonde	6
			Réduction de la zone NB des Purisses, Fiolage, Liadoux	13
			Suppression de la zone NA de la Belette/Les Chanvres	2 et 12
B	Emplacement réservé n° 4 (secteur Périgonde)	2		6 et 8
C	Certains points du règlement (constructibilité en mitoyenneté)	2		3 et 12
D	Vocation de l'extrémité nord Est de la commune (Secteur Bas de Chignat)	3	Centre hippique d'Orcet	4
			Zone viticole et agricole/ golf (Us et Usj)	5 et 16
E	Demande de rectification entre un zonage U et un zonage AU	1		15
F	Demande de mise en zonage constructible, de parcelles non constructibles au dernier POS (et au PLU en cours)	5 (+2)		9, 14 (2 propriétaires), 19 et 20 (+ 2 courriers hors délai)
G	Autres demandes de renseignements	2		10 et 11

On notera tout d'abord que les remarques portent principalement sur la réduction des zones d'urbanisation future du dernier POS, qui deviennent en grande partie (au moins pour les secteurs NA) des zones agricoles ou naturelles.

Les demandes de classement en zone constructible, de terrains non encore constructibles, représentent également un grand nombre des requêtes, sans que cela soit particulièrement spécifique au PLU de Le Crest.

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 11 sur 19

→ Analyse des requêtes et observations de type A (voir tableau) ; Pour l'ensemble des requêtes ; il faut rappeler que les objectifs de la révision du PLU de Le Crest sont guidés par la mise en conformité avec le SCoT du Grand Clermont , et la mise en cohérence avec le PLH des Cheires : Les éléments de programmation en terme de nouveaux logements (répartition et nombre) , et l'objectif général de limiter l'étalement urbain amène la plupart du temps à revoir les zones jusque là urbanisables.

. Plus particulièrement, en ce qui concerne la réduction des zones NB de Salveyre et des Purisses, Fioliage, Liadoux (Observations n° 1 et 13) : La première zone NB constituait déjà au POS, une pastille sans grande cohérence au milieu d'un secteur agricole. La deuxième, représente une incohérence de l'étalement urbain d'une certaine période. La volonté du PLU de réduire ces secteurs au stricte minimum, c'est à dire aux seules parcelles bâties ou coïncées entre deux autres parcelles bâties pour les classer en zone urbanisable (U), est cohérente.

. Le secteur NB de la Croix Saint-Roch (Observation n°7), présente une problématique différente, car il correspond à une zone d'extension très proche et en continuité directe du bourg dense. Les limites de cet ancien secteur NB paraissent relativement cohérentes dans la mesure où la limite ouest est sensiblement calée sur le fond du cimetière. Cette limite de constructibilité aurait donc pu être conservée quitte à en maîtriser l'urbanisation (par un zonage AU ou AUG) sur les parcelles formant un ensemble encore non bâti.

. En ce qui concerne la réduction de la zone 3NAh toujours au lieu-dit Saint-Roch (Observations n°13), l'urbanisation de ce secteur n'apparaît pas stratégique puisqu'il constitue une excroissance dans un zonage naturel et agricole. Avoir interrompu la zone urbanisable à la limite de l'ancien zonage NB semble donc cohérent et en adéquation avec le bâti existant.

. En ce qui concerne la réduction de la zone NA de La Belette/Les Chanvres (Observations n° 2 et 16). Le fait de supprimer l'ensemble de la zone NA et toute la partie nord de la zone 2NAh, a créé une dent creuse au milieu de la zone Uj destinée aux jardins et de la zone Ugb correspondant au lotissement des Chanvres. Sur le terrain, il est clair que ce petit secteur en majorité arboré, a d'avantage statuf à être intégré à la zone de jardin et/ou au lotissement auquel le tracé de la voie interne le relie. La zone cultivée est située quelques mètres en dessous (au nord) sans qu'il y ait de réelle possibilité de travailler le terrain jusqu'à cette parcelle. Il n'existe pas de rase (contrairement à ce que signalait un des courriers) mais un léger talus et surtout de nombreux arbres empêchant une culture agricole aisée. Cette parcelle pourrait donc être intégrée sans conséquence négative, dans les deux secteurs Uj et Ugb, répartis de façon à créer une continuité de ces secteurs.

. En ce qui concerne la suppression de la zone NA de Périgonde (Observation 13) : Dans une logique de limiter l'étalement urbain (et même si celui-ci a été mal maîtrisé en pourtour de ce secteur jusqu'à maintenant), il est cohérent de ne pas céder à l'urbanisation de l'ensemble de ces parcelles, d'autant qu'elles constituent un tout facilement exploitable par les agriculteurs. Cependant, la partie haute du terrain (au sud) est limitée à l'ouest par la zone Ugb, à l'est par l'équipement public que constitue la nouvelle école et au sud par la zone Uga destinée à devenir une zone dense du bourg. La voirie (bien que peu large) et les réseaux existent déjà. Il me semble qu'une urbanisation d'une bande très limitée de ce secteur pourrait être envisagée, sans que ce soit une priorité et quand l'ensemble des autres secteurs à urbaniser sera rempli ou sur le point de l'être. Mais cela implique une étude fine de

façon à définir un périmètre limité et cohérent dont il n'est pas question dans le PLU actuel.

→ Analyse des requêtes et observations de type B (voir tableau) (Observations 6 et 8): L'implantation du bourg au sommet d'une bute implique de fortes pentes. Ici le secteur de Périgonde constitue une large part du bassin versant nord, et reste le seul vierge de toute construction. Se donner la possibilité de mettre en place un dispositif pour freiner les écoulements au point bas de ce secteur et en amont de la RD 52 et du quartier résidentiel des Fiolage/Liadoux paraît justifié, sans que cela impacte fortement l'agriculture.

→ Analyse des requêtes et observations de type C (voir tableau) (Observations 3 et 12)

Ces observations concernent principalement les autorisations d'implantation en mitoyenneté. Le SCoT auquel se rattache Le Crest fixe comme objectif de résorber les dents creuses et de densifier les zones bâties pour notamment éviter l'étalement urbain. Les possibilités d'implantation en mitoyenneté, sur un côté pour les zones Uga et sur deux côtés sur les zones AU et AUg (rien n'est encore figé pour les zones AU) paraissent cohérentes par rapport à l'urbanisation du centre bourg et de sa couronne proche, sans que cela nuise à la qualité de vie des habitants. Rappelons que cette mitoyenneté n'est pas autorisée en secteur Ugb qui est un zonage urbanisable plus périphérique correspondant à un bâti de type pavillonnaire.

→ Analyse des requêtes et observations de type D (voir tableau) (Observations 4, 5 et 16) :

Trois types d'observations concernent directement la classification en zone agricole non constructible de l'extrémité nord-est de la Commune. S'il est compréhensible qu'une extension du golf soit nécessaire pour sa pérennisation, il n'en reste pas moins que, les terres de ce secteur sont particulièrement riches et adaptées à la vocation agricole (et viticole). De plus, il est pas envisageable que le golf puisse s'étendre (sous certaines conditions) au secteur N en continuité de la zone Usi. Ce qui laisse d'autres possibilités d'extension sans entamer la fonction agricole.

D'autre part, il n'apparaît pas cohérent de rendre constructible la seule extrémité du zonage Anc le long de la rue séparant les communes d'Orcet et du Crest, pour des raisons paysagères. Il serait plus opportun que d'éventuels hangars de stockage se trouvent sur les parcelles attenant l'exploitation, du même côté de la voirie.

→ Analyse des requêtes et observations de type E (voir tableau) (Observation 15) :

La zone AU1 a été définie en tenant compte du tracés du secteur 2NAhb (zone à urbaniser) du POS et de la mise à jour des parcelles construites depuis et qui en ont été exclus. Elle représente donc ce qui reste de ce secteur à urbaniser et pour en assurer la bonne maîtrise urbaine, il est préférable de les conserver en une seule et même entité.

→ Analyse des requêtes et observations de type F (voir tableau) (Observations 9, 14, 19 et 20) :

Ces observations correspondent toutes à des demandes de constructibilité de parcelles qui étaient déjà en zone agricole ou naturelle du POS. Les objectifs très clairs du PLU de réduire l'étalement urbain et de limiter la constructibilité à la couronne du bourg peuvent être rappelés. Alors qu'une bonne part des terrains

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest - Octobre 2014 - Page 13 sur 19

destinés à être urbanisés au POS, est rendue à l'agriculture dans le PLU, il n'y a pas de cohérence à rendre constructibles, des zones qui ne l'étaient pas, d'autant lorsqu'elles sont relativement éloignées du cœur de bourg.

→ Analyse des requêtes et observations de type G (voir tableau) :

Ces observations sont des demandes de renseignements ou des requêtes sans réel rapport avec le PLU.

3.2. Remarques du commissaire enquêteur sur les autres propositions formulées par l'équipe municipale:

- Sur le fond, l'extension de l'emplacement réservé n°9 jusqu'à l'entrée du lotissement, paraît tout à fait cohérente dans la mesure où cette voie étroite est largement empruntée, du fait de la proximité de l'école. Sur la forme, il est regrettable que cette extension ne soit apparue à aucun stade de l'enquête ou de la concertation. Elle concerne de nombreuses parcelles dont on peut supposer que les propriétaires auraient pu souhaiter s'exprimer. Il m'apparaît donc souhaitable de prévoir cette modification dans un cadre réglementaire plus juste.

- Concernant le classement de la parcelle AK 319 de M. Cuyllé en secteur N : La limite nord de cette zone Ugb a été calée en fonction des parcelles déjà bâties mais aussi de la capacité des parcelles à être desservies par les réseaux existants depuis le chemin de Massagne. La parcelle AK 319 formait une unité foncière avec les parcelles AK 2 et 3, qui pouvait être desservie au moment où le PLU a été étudié. Aujourd'hui ces parcelles ne forment plus cette unité foncière et la parcelle AK 319 ne peut plus être desservie par les réseaux existants et la commune n'est pas en mesure de pouvoir créer de nouveaux réseaux depuis le nord. Dans la mesure où le propriétaire a été informé pendant la durée de l'enquête des conséquences de la division de son unité foncière, et qu'il n'a pas émis d'observations suite à ce courrier, cette parcelle pourrait être classifiée en zone N.

- L'extension de la zone Ugb jusqu'à la route de Saint-Amant-Tallende apparaît comme étant logique si on considère uniquement la vue en plan de ce secteur. Cependant plusieurs critères sont à étudier :

. Ce petit secteur présente une topographie très accentuée : Les terrains sont en partie maintenus par un mur de pierre le long de la route

. Ce secteur est repéré comme étant une zone affectée de façon diffuse par des manifestations dispersées mal circonscrites de la carte de ZERMOS

. Il est également repéré comme étant en zone d'aléa fort sur la carte ARGILES.

Si la construction de ces parcelles sur leur partie haute semble envisageable avec les précautions induites par leurs caractéristiques, autoriser les constructions sur le bas des parcelles paraît être une prise de risque que la municipalité ne doit pas négliger. J'émet donc une réserve sur cette possibilité d'extension de zonage sans que soit définies des conditions techniques plus précises.

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest - Octobre 2014 - Page 14 sur 19

- L'extension du zonage Ur de la Jonchère sur l'ensemble de la parcelle ZD 344 ne m'apparaît pas indispensable aujourd'hui dans la mesure où :
 - . le PLU met en place un emplacement réservé (n° 14) permettant d'ores et déjà l'extension de la zone de covoiturage.
 - . que la surface proposée en extension représente plus de 8000m² pris sur des terres agricoles actuellement exploitées, et alors que le zonage Ur du nouveau PLU consomme d'ores et déjà d'avantage de ces terres que le zonage 1NAJ du POS
 - . le PLU affiche clairement ne pas avoir d'objectif de création de zone d'activité
 - . ni la concertation, ni l'enquête n'a permis d'exposer au public ou aux PPA une telle extension.

3.3 Remarques du commissaire enquêteur sur les observations formulées par les Personnes Publiques Associées :

- Concernant les remarques de la Chambre d'Agriculture : Le règlement de la zone Av autorise d'ores et déjà les constructions liées à la fonction viticole. La hauteur y est effectivement limitée à 4m alors qu'elle est de 8m pour les autres exploitations agricoles. Dans la mesure où les secteurs à vocation viticole, ne sont pas plus sensibles en termes de paysage ou de nature de terrain que les secteurs agricoles (à vérifier), cette règle pourrait effectivement être uniformisée.
- Concernant les remarques de l'ARS, sur l'amélioration du cadre de vie : Le PLU de la commune de Le Crest propose d'ores et déjà l'extension de l'aire de covoiturage qui est d'ailleurs fortement utilisée et stratégiquement implantée. On peut effectivement regretter que la liaison piétonne ou cyclable depuis le bourg jusqu'à cette aire soit inexistante, mais elle est rendue difficile du fait de la topographie accentuée et de la distance. L'aménagement d'une telle voie de déplacement doux, impliquerait sans doute des travaux lourds pour une commune de cette taille.
- La remarque du Grand Clermont sur l'assouplissement du règlement pour permettre l'application de la RT 2012 va dans le même sens que l'observation du préfet sur les possibilités d'utiliser des matériaux d'isolation. Ces règles pourraient effectivement être revues dans ce sens.
- Concernant les remarques formulées par la préfecture :

. Effectivement un oubli d'indication d'une petite zone Ah existe sur le plan de zonage qui devra être rectifié.

. L'emplacement réservé n°1 est représenté par deux pastilles qui sont en fait deux petites parcelles privées complètement enclavées dans la grande parcelle de l'école. L'ensemble de ce grand terrain (et des deux petites parcelles) constitue donc une opportunité pour la commune de compléter les équipements publics liés au groupe scolaire. Ceci pourrait être précisé dans le document.

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 15 sur 19

. La limitation des bardages bois à 30% de la façade ne pouvant être acceptable dans le cadre des nouvelles lois liées au développement durable, l'article Ud11 pourrait donc l'autoriser globalement en précisant d'une manière ou d'une autre que ce matériaux devra être utilisé sous des formes architecturales simples et/ou n'engendrant pas des styles n'ayant aucun rapport avec l'architecture locale (style cholet savoyard...). Les mêmes remarques que celles de l'article Ue11 (pas de matériaux blancs ou brillants) pourraient également être reprises.

. La possibilité de toiture végétale pourrait être autorisée sur les constructions neuves ou extension (Article Ud11). Cela semble pourtant moins opportun comme solution de remplacement, sur un bâti ancien de qualité et représentatif de l'architecture locale.

. L'article AuG 7 ne semble pas imposer la mitoyenneté mais bien l'autoriser.

. L'autorisation d'implantation différente pour les extensions, évoquée dans l'article A6, pourrait être conditionnée par un alignement identique à l'existant par exemple.

. Les conditions à évoquer pour les locaux commerciaux ou artisanaux, pourraient être liées aux nuisances que peut apporter ce type d'activité dans un bâti dense d'habitation.

. Il s'avère nécessaire d'éclaircir l'article A2 en ce qui concerne les constructions possibles (voir également les remarques de la chambre d'agriculture), même si on comprend que la volonté du PLU est bien d'autoriser les constructions d'habitation si elles sont liées à l'exploitation agricole.

3.4 Analyse et observations complémentaires du commissaire enquêteur :

Sur la forme:

Les réunions publiques se sont déroulées plus d'un an et demi avant le début de cette enquête. Or, la première enquête (qui n'a pas abouti à l'approbation définitive du PLU) qui a été lancée, avec tous les débats qu'elle a soulevés, a permis en quelque sorte d'effectuer une plus large information du public. On peut donc dire que l'enquête s'est déroulée avec des mesures de publicité suffisantes et dans des conditions réglementaires.

Les permanences ont été fortement fréquentées, et chacun a pu s'exprimer s'il le souhaitait dans des conditions satisfaisantes.

Les dossiers sont très complets et clairs. Ils sont largement illustrés ce qui les rend facilement compréhensibles.

On regrette cependant qu'au moins un des plans de zonage ne comporte pas les numéros cadastraux, pour un meilleur repérage par tout un chacun (Cela impliquera peut-être de changer d'échelle)

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 16 sur 19

Les deux plans de zonage devraient également comporter l'ensemble des noms de lieux (certains se trouvent sur l'un et pas l'autre, et vice versa), des voies principales et du Nord.

En outre deux erreurs, sont relevées sur le rapport de présentation n° 2 :

- page 8 , le tableau fait ressortir que les zones NB d'urbanisation future à vocation d'habitat du POS, sont intégrées au zonage Ug urbaines du PLU. Or, si c'est le cas pour la majorité de ces secteurs, ça ne l'est pas pour certaines parcelles qui sont rendues aux zones agricoles notamment.
- page 103 du rapport de présentation, concernant les surfaces totales du POS et du PLU, qui sont notés comme identiques (655ha) alors qu'elles ne le sont pas. Ceci relève apparemment d'une erreur de données de surfaces inscrites au POS (655 ha : il semble qu'il manque 37ha environ). Les surfaces du PLU qui s'élèvent à environ 692ha (et non pas 655ha) sont justes, mais cela mériterait que quelques explications supplémentaires soient données pour permettre une meilleure comparaison entre des répartitions de surfaces par zonage.

Enfin, des COS (Coefficient d'Occupation des Sols) sont donnés dans le règlement pour certains zonages. Ce qui était possible quand le dossier a été établi. La loi ALUR de 2014, modifie l'Article L123-1-5 du code de l'urbanisme, pour notamment supprimer les COS. Il serait donc nécessaire de revoir les articles concernés du règlement en ce sens. Cela impliquera de préciser notamment l'emprise au sol autorisée pour chaque zonage.

Le dossier du projet de Périmètre de Protection Modifié ne soulève pas de remarque particulière.

Sur le fond:

Outre les remarques particulières déjà évoquées dans l'analyse et la synthèse des différentes observations du public, de la municipalité et des PPA (Chapitres 3.1, 3.2, et 3.3), plusieurs points peuvent être développés de façon plus globale :

Concernant le développement urbain :

Il ressort de ce dossier que l'enjeu principal de ce nouveau PLU est bien de maîtriser la croissance urbaine et l'étalement. Cela passe par une volonté de densification du centre bourg et de résorption des dents creuses, par un ajustement des secteurs potentiellement urbanisables. Ainsi les secteurs d'urbanisation future (AU et AUG) sont globalement réduits à quelques poches proches du centre bourg, et insérées dans le tissu urbain existant. Cela peut paraître restrictif, mais est pourtant justifié par :

la volonté de répondre aux documents d'urbanisme et de programmation à l'échelle du territoire (SCoT, PADD), d'une part. Mais aussi :

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 17 sur 19

. l'élargissement, en compensation, des zones urbaines et leur densification au travers du règlement, qui facilite aujourd'hui la concrétisation de nouveaux projets ;

. la volonté de stopper l'étalement et de sauvegarder un patrimoine paysager déjà largement entamé par une mauvaise maîtrise des implantations bâties de ces dernières années.

Ce principe de densification du centre bourg et de création de quelques zones AU réduites, en remplacement des larges zones à urbaniser du POS, apparaît de surcroît limiter d'avantage les risques liés à la nature des sols (zones d'aléas), mais aussi à la capacité d'assainissement de la commune

Il existe, à la marge quelques ajustements possibles mais qui ne doivent pas remettre en cause cette volonté forte et à mon avis justifiée de maîtrise de la croissance urbaine. Ces ajustements sont évoqués dans la conclusion.

Concernant les zones naturelles:

On apprécie la encore une forte volonté de préservations des paysages, du patrimoine naturel globalement. Si la surface dédiée à ce zonage est légèrement réduit, il apparaît comme étant plus stratégiquement réparti: L'Auzon est maintenant largement protégé sur l'ensemble de la traversée communale. Alors que les pourtours de l'autoroute, ne présentant pas un enjeu naturel stratégique, sont rendus à l'agriculture et la viticulture (qui occupent d'ores et déjà ce secteur). Enfin, le zonage N du plateau de la Serre reconnu comme site naturel majeur, est élargi avec cohérence aux limites de la ZNIEFF et de la zone Natura 2000.

Concernant les secteurs agricoles et viticoles :

La mise en place de ces secteurs est justifiée d'une part par la réduction de la consommation des espaces urbanisés (voir ci-dessus) et de quelques espaces naturels, mais aussi par la volonté de "coller " aux parcellaires déjà occupés par ses activités qui sont d'ores et déjà reconnues et répertoriées comme tel (SCoT, registre parcellaire...).

Concernant le Périmètre de Protection Modifié, les éléments fournis permettent d'apprécier le bien-fondé de ce nouveau périmètre. Il facilite la réalisation de projets sur des secteurs ne présentant pas d'impact sur le patrimoine de la commune, et permet une meilleure maîtrise de l'urbanisation et des projets sur des secteurs beaucoup plus stratégiques.

4 • Pièces jointes :

- . Copie des deux Registres d'enquête publique
- . Copie des courriers reçus pendant l'enquête
- . Copie des parutions dans les deux journaux locaux
- . Copie du certificat d'affichage
- . Copie du procès-verbal des observations fourni à Monsieur Le Maire
- . Copie de la lettre de la Mairie en réponse au PV des observations.

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 18 sur 19

Les pièces jointes au rapport

Rapport d'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de
Le Crest – Octobre 2014 - Page 19 sur 19

CONCLUSION ET AVIS MOTIVÉ

Pour l' ENQUÊTE PUBLIQUE pour la révision du POS en PLU et pour la mise en œuvre du PPM sur la Commune de LE CREST

Sur la base du rapport, et de l'analyse qui vient d'être développée, les conclusions sont les suivantes :

En ce qui concerne la révision du POS en PLU :

Compte tenu des points forts du projet de PLU:

Sur la forme :

➤ Des documents écrits présentant des analyses et des explications précises, claires, ordonnées et abondamment illustrées.

Sur le fond :

➤ Une volonté nette de maîtriser la croissance urbaine:

- En évitant que les zones périphériques urbanisées à tort, avec tous les impacts négatifs qu'elles comportent, ne continuent de progresser ;
- En limitant l'étalement urbain sur des secteurs trop excentrés ou trop vastes en pourtour du bourg

Ces deux objectifs étant aussi ceux du SCoT et du Grenelle de l'environnement.

➤ La volonté de répondre aux objectifs du PLH des cheires en matière d'évolution démographique et de répartition sur le territoire :

Une grande part des zones à urbaniser a été réduite pour éviter un trop grand nombre de logements. Et pourtant le PLU, au travers de son zonage et de son règlement donnent de nouvelles possibilités de constructions :

- . en densifiant les zones urbaines
- . en proposant plusieurs petites zones à urbaniser bien insérées au tissu urbain.

Ce qui permet d'atteindre de façon cohérente les objectifs de nouvelles populations.

➤ La bonne prise en compte des atouts naturels majeurs et du paysage en général , en adaptant le zonage naturel, pour une meilleure protection de ce qui constitue un réel patrimoine communal, notamment le plateau de la Serre mais aussi les rives de l'Auzon.

➤ La bonne prise en compte des contraintes naturelles, en adaptant les zonages en fonction des risques et aléas (Inondation, glissement de terrains, argiles) , et en se réservant la possibilité de traiter de façon efficace des contraintes de terrains, par des emplacements réservés.

Conclusion de l'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 1 sur 3

➤ **La volonté de protéger et préserver les espaces agricoles et viticoles de la commune**, conformément (là encore) aux préconisations du ScoT. Les secteurs agricoles et viticoles sont reconnus, élargis et adaptés au plus juste de l'utilisation des sols qu'il en est faites aujourd'hui.

➤ **Une bonne anticipation des besoins en espaces dédiés aux équipements publics** notamment en cœur de bourg et dans le secteur de l'école, qui reste un des lieux fréquentés de la commune, mai

➤ **En favorisant les modes de déplacements mutualisés**, en se réservant la possibilité d'étendre la zone de co-voiturage de la Jonchère

Considérant toutefois les points faibles suivants :

➤ Les quelques erreurs ou omissions du dossier de PLU,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de **PLU de LE CREST**, avec les **réserves et les recommandations** suivantes:

Liste des réserves :

. que les plans de zonage fassent apparaître le classement en zone Ah du secteur oublié au sud, mais aussi les noms des principaux lieux-dits, des principales voiries et des numéros de parcelles (ce dernier point concerne uniquement le plan à plus grande échelle)

. que les surfaces de zonages POS/PLU, ainsi que leur devenir, soient précisés et rectifiés dans le rapport de présentation n° 2 (p. 8 et 103) , rendant plus clair la nature des évolutions de zonage.

. que la nature des équipements publics de l'ER n° 1 soit précisée, en sachant d'ores et déjà que ces équipements seront liés au fonctionnement et aux activités autour du groupe scolaire.

. que les Coefficients d'Occupation des Sols (COS) de Us 14 et Ug14 soient supprimés, en précisant à contrario l'emprise au sol, pour mettre le PLU en conformité avec la loi ALUR, tout en fixant les règles de densité cohérentes avec les objectifs de ces zonages.

. d'adapter les articles 11 du règlement afin de permettre l'utilisation de matériaux présentant des capacités d'isolation, tout en précisant les conditions d'utilisation pour ne pas dénaturer le patrimoine architectural.

. de préciser les conditions d'autorisations de certaines constructions dans les articles du règlement correspondant aux zones agricoles et viticoles.

(Voir chapitre 3,3 du rapport)

Conclusion de l'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la Commune de Le Crest - Octobre 2014 - Page 2 sur 3

Liste des recommandations :

Elles concernent quelques adaptations mineures mais qui sont susceptibles de rectifier de petites incohérences ou d'améliorer les limites d'urbanisation :

. Le zonage constructible du secteur de la Croix Saint-Roch pourrait être élargi jusqu'à une ligne passant par l'arrière du cimetière (ou selon le découpage de la zone NB du POS). En effet, ce secteur est desservi par les réseaux et la voirie, et constitue un des rares secteurs potentiellement urbanisables très proches du centre bourg, qui pourrait venir en compensation des suppressions de zones à urbaniser du POS.

. Intégrer la parcelle E 144, non utilisable comme parcelle agricole, et enclavée dans les zonages Ugb et Uj, à ces deux zonages selon une découpe rectiligne et cohérente, et ceci dans la mesure où cette parcelle est desservie par la voie du lotissement des Chanvres.

. Vérifier que toutes les parcelles ou unités foncières du zonage Ug soit desservies par les réseaux, et ne constituent pas des enclaves pour lesquelles la commune ne serait pas en mesure de réaliser les réseaux. Si c'était le cas, ces parcelles devront être exclues de ces zonages urbains (mais pas forcément exclus de zonages à urbaniser) Ceci vaut pour la parcelle AK 319 .

Enfin, permettre à l'activité du Golf de se développer sans nuire au patrimoine naturelle ou agricole de la commune : le règlement de la zone N pourrait préciser les conditions d'extension de cette activité.

En ce qui concerne le Périmètre de Protection Modifié:

➤ Compte tenu que ce nouveau périmètre permet de répondre plus finement à la réalité des impacts de projets au regard du patrimoine de la commune, et qu'il incite ainsi à une valorisation de ce patrimoine.

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de **Périmètre de Protection Modifié**.

Fait à Clermont-Fd, le 21 Octobre 2014,

Le commissaire enquêteur,
Dominique DESIREE

Conclusion de l'Enquête publique pour la révision du PLU et la mise en place d'un PPM sur la
Commune de Le Crest – Octobre 2014 - Page 3 sur 3