

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE DE

SAINT HILAIRE LA CROIX

2.1

Version Octobre
2012 / modifiée
février 2015

TOME 1

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

RACAULT THIBAUT
URBANISTE
Impasse de la Bugeade
63570 ST Martin des Plains
Tel : 07.77.28.01.90
Mail : racault.thibault@yahoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION / Tome 1 : DIAGNOSTIC

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 20/05/2011

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 20/02/2015

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

Table des matières

INTRODUCTION	4
1^{ERE} PARTIE :	6
LE DIAGNOSTIC COMMUNAL	6
1 SITUATION DU TERRITOIRE A DIVERSES ECHELLES	7
2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES SUPRA COMMUNAUX	10
3 DEMOGRAPHIE	15
3.1 LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL	15
3.2 LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE	18
3.3 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	19
4 HABITAT	21
4.1 LES DIRECTIVES SUPRA COMMUNALES	21
4.2 LE PARC DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-CROIX	24
4.3 LA SITUATION DU MARCHÉ	25
4.4 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	27
5 ECONOMIE	28
5.1 L'EMPLOI	28
5.2 LA VOCATION AGRICOLE	30
5.3 LA VOCATION SYLVICOLE	33
5.4 TOURISME	36
6 MOBILITE ET SERVICES	37
6.1 LES POLARITES DE SERVICES, DE COMMERCES ET D'EMPLOI	37
6.2 LES DEPLACEMENTS	38
6.3 LES INFRASTRUCTURES	39
6.4 LES PROJETS ET DIRECTIVES A PRENDRE EN COMPTE	40
7 DEVELOPPEMENT URBAIN	41
7.1 LE BOURG DE SAINT HILAIRE LA CROIX	43
7.2 VALMORT	50
7.3 LA GRAVIERE	53
7.4 LES BAJARIS – LA ROCHETTE	56
7.5 FENEROL	58
7.6 L'ARBRE DE LA RONCE	60
7.7 CHAMALET	63
7.8 BOURNET	67
7.9 MOULIN JOSSE – MOULIN BOURRET – MOULIN MOREL - CEBAZAT	70
7.10 LES PROJETS D'AMENAGEMENT	73
7.11 LES DIRECTIVES A PRENDRE EN COMPTE	74
7.12 ESTIMATIONS DES POTENTIALITES URBAINES RESTANTES	78
2^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	81
1 GEOGRAPHIE DU TERRITOIRE, FONDEMENTS DE SON OCCUPATION	82
1.1 LE RELIEF	82
1.2 LA GEOLOGIE	83
1.3 HYDROGRAPHIE	84
1.4 ESPACES NATURELS, TRAME VERTE ET BLEUE	87
2 LES RESSOURCES NATURELLES	97
2.1 L'AIR	97
2.2 LES ENERGIES	99
2.3 LE CLIMAT	101

2.4 LES SOLS.....	102
2.5 L'EAU POTABLE	103
2.6 L'ASSAINISSEMENT	104
2.7 LES EAUX PLUVIALES ET D'IRRIGATION	105
2.8 LES DECHETS MENAGERS	106
3 LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES SONORES	107
3.1 LE RISQUE SISMIQUE	107
3.2 LE RISQUE D'INONDATION.....	107
3.3 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE.....	108
3.4 LE RISQUE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES	108
3.5 LES RISQUES MOUVEMENT DE TERRAINS, CAVITES SOUTERRAINES	108
3.6 LE RISQUE INDUSTRIEL	109
3.7 LE RISQUE FEU DE FORET ET DE TEMPETE	109
3.8 LE BRUIT	109
4 LES PAYSAGES	111
4.1 LES PLATEAUX.....	112
4.2 LES VALLONS.....	117
4.3 ZOOM SUR DES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU SECTEUR.....	118
5 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET ARCHITECTURAL.....	122
5.1 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	122
5.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL	122
5.3 LE PATRIMOINE VERNACULAIRE	124
5.4 LES CONSTRUCTIONS ACTUELLES.....	129
5.5 LE PETIT PATRIMOINE	130
3^{EME} PARTIE : SYNTHESE DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS.....	132
1 CARTE DE SYNTHESE DES GRANDS ENJEUX.....	133
2 SYNTHESE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS.....	134

INTRODUCTION

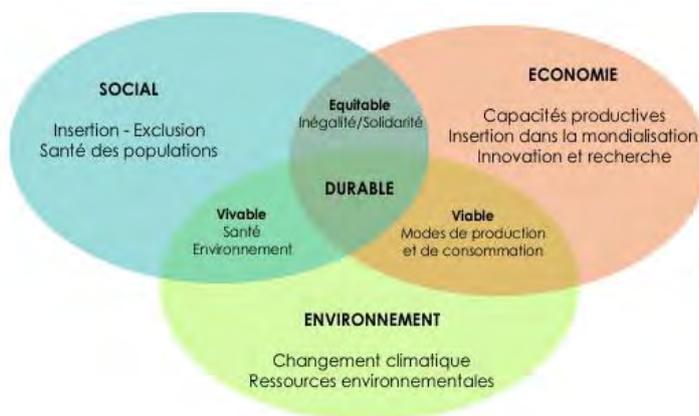
L'objectif principal du rapport de présentation vise à comprendre le territoire dans toutes ses dimensions et composantes – traduit au travers d'un diagnostic - afin d'en dégager des enjeux et orientations.

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.

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.



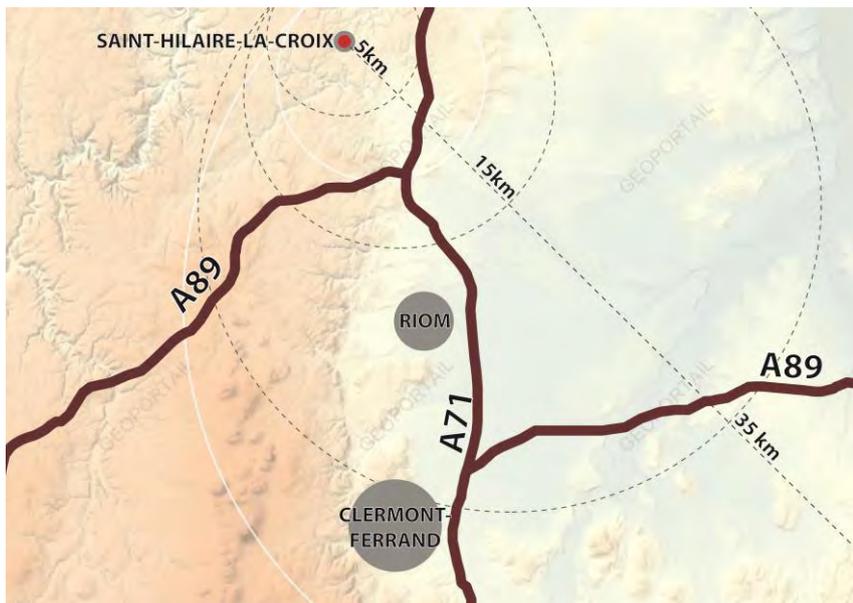
Le développement durable se veut être un processus de développement qui concilie l'environnement, l'économie et le social et établit un cercle vertueux entre ces trois sphères. C'est un développement, respectueux des ressources naturelles et des écosystèmes, qui garantit l'efficacité économique. Une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

1^{ERE} PARTIE :

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

1 SITUATION DU TERRITOIRE A DIVERSES ECHELLES

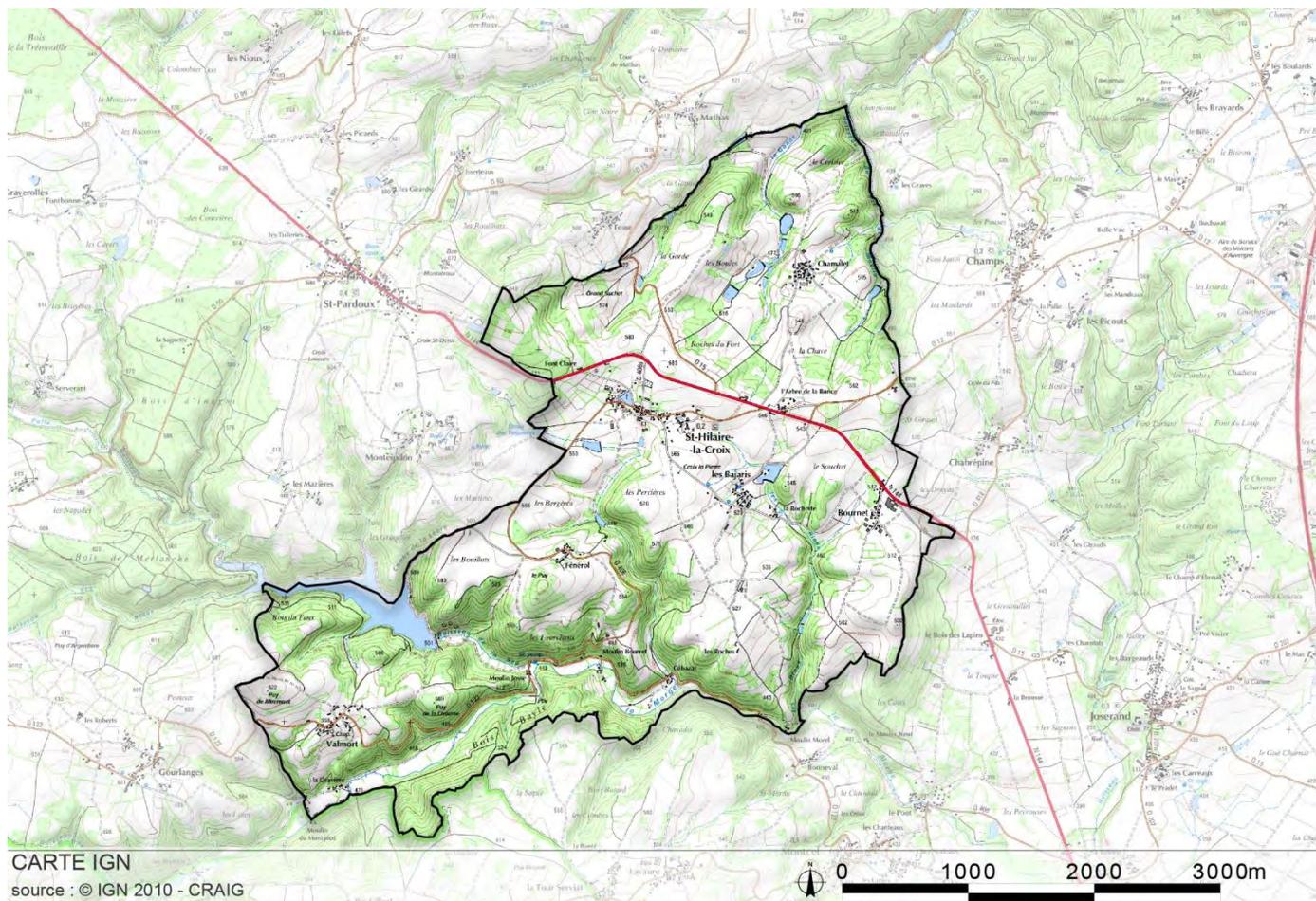
LOCALISATION GEOGRAPHIQUE DU TERRITOIRE



La commune de Saint-Hilaire-la-Croix se situe au Nord du département du Puy-de-Dôme, à l'extrémité est du plateau des Combrailles. Elle est traversée par l'ancienne route nationale N144 la plaçant à :

- 21 km de Riom,
- 41 km de Clermont-Ferrand,
- 35 km de Vichy.

En 2015, la population municipale comptabilisait 316 habitants, pour une superficie de 1621 ha, soit une densité d'environ 19,5 habitants/km². Commune rurale, occupée aux deux tiers par l'agriculture et un tiers par la forêt (selon *Corine Land Cover 2006*), Saint-Hilaire-la-Croix n'en comporte pas moins un caractère habité avec un bourg et 14 hameaux.



LOCALISATION ADMINISTRATIVE DU TERRITOIRE

Les limites communales sont au contact de 8 communes : Blot l'Eglise, Champs, Charbonnières les Vieilles, Joserand, Marcillat, Montcel, Saint-Pardoux, Saint-Quintin-sur-Sioule.

La commune s'inscrit dans plusieurs entités supra-communales.

- Le canton de Combronde et l'arrondissement de Riom.
- **La communauté de communes des Côtes de Combrailles** comprenant 12 communes (Beauregard-Vendon, Champs, Combronde, Davayat, Gimeaux, Joserand, Monctel, Prompsat, Saint-Hilaire-la-Croix, Saint-Myon, Teilhède, Yssac-La-Tourette). Créée en 1997, elle regroupe les compétences suivantes en 2010 :
 - L'aménagement de l'espace communautaire,
 - Le développement économique,
 - La politique du logement de l'habitat et du cadre de vie,
 - La voirie communautaire,
 - L'action sociale d'intérêt communautaire,
 - La protection et la mise en valeur de l'environnement,
 - L'action culturelle communautaire.

- **Le Pays des Combrailles porté par le Syndicat Mixte pour l'Aménagement et le Développement des Combrailles**, créé en 1985, qui comprend 102 communes, et qui a pour missions :
 - l'attractivité et le développement économique,
 - le développement des services,
 - la prospective et la cohésion territoriale notamment via la réalisation d'études telles que le Schéma de Cohérence Territoriale, et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Sioule.

La commune adhère à d'autres organismes communautaires :

- SBA : Syndicat du Bois de l'Aumône (déchets ménagers)
- SIEG (électricité et gaz)
- SIAEP Sioule et Morge



Sources : IGN ; SMADC
Réalisation : NF - SIG - SMADC - Février 2011

Les communautés de communes



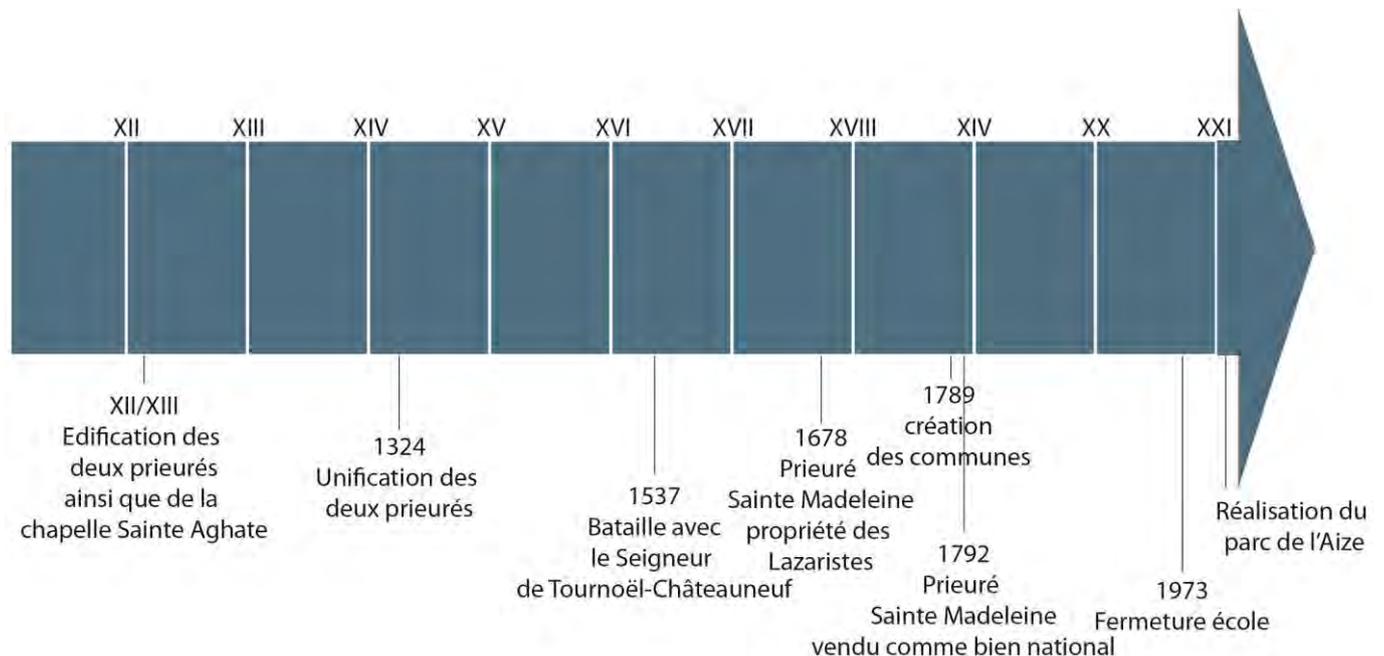
RAPPELS HISTORIQUES

La commune doit son nom aux activités religieuses de la commune, deux prieurés étaient implantés sur la commune au XII^{ème} siècle : le prieuré de Saint-Hilaire-sur-Morge, sur la rive gauche de la Morge à proximité de l'actuel lieu-dit Le Moulin-Bourret, dépendait de l'abbaye de Mozac, et le prieuré de Saint Madeleine du Lac Roy (XII^{ème} siècle) dans le bourg actuel dépendait du chapitre d'Artonne. D'abord appelé Saint Allyre puis Saint Hilaire sur Morge du fait de l'existence du prieuré, la commune doit aussi son nom actuel à la présence du lac au centre-bourg, dénommé Lac Roy, qui donna en premier lieu la terminologie Saint-Hilaire-Lacrocy pour aboutir à Saint-Hilaire-la-Croix. Les deux prieurés furent réunis par l'évêque de Clermont en 1324.

Saint Hilaire était un lieu de passage pour les pèlerins se rendant à Saint-Jacques de Compostelle depuis le bourbonnais. L'actuel tracé de la RD2144 (ex N144) reprend l'itinéraire de la route royale Montluçon-Riom dont les travaux furent entamés sous l'ancien régime.



Carte de Cassini - source : Geoportail



2 ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES SUPRA COMMUNAUX

En application de l'article L 111.1.1 du code de l'urbanisme, **le PLU de Saint-Hilaire-la-Croix** doit être compatible avec un certain nombre de documents et prendre en compte d'autres 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... ».

■ LES TEXTES LEGISLATIFS

- **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
 - Loi Montagne n° 85-30 du 9 janvier 1985 et Code de l'urbanisme, Livre I, Titre IV, L 145, **la commune de Saint-Hilaire-la-Croix étant classée depuis 2008**
- **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 suivants
 - Développement et aménagement de l'espace rural : code rural – Livre I, titre I – L.111.1 et suivants
 - 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

■ A L'ECHELLE SUPRA REGIONALE, NATIONALE

- Le Plan Climat 2004-2012.
- Les lois portant engagement national pour l'environnement (lois Grenelle I et II).
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne.

■ A L'ECHELLE REGIONALE

- Le schéma régional de gestion sylvicole.
- Le Schéma Régional Climat Air Energie de l'Auvergne.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Allier Aval.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Sioule.
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires de la région Auvergne.
- Le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports de la région Auvergne.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Auvergne.

■ A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

- Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés.
- Le plan départemental d'élimination des déchets des travaux publics.

■ A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE ET DU PAYS

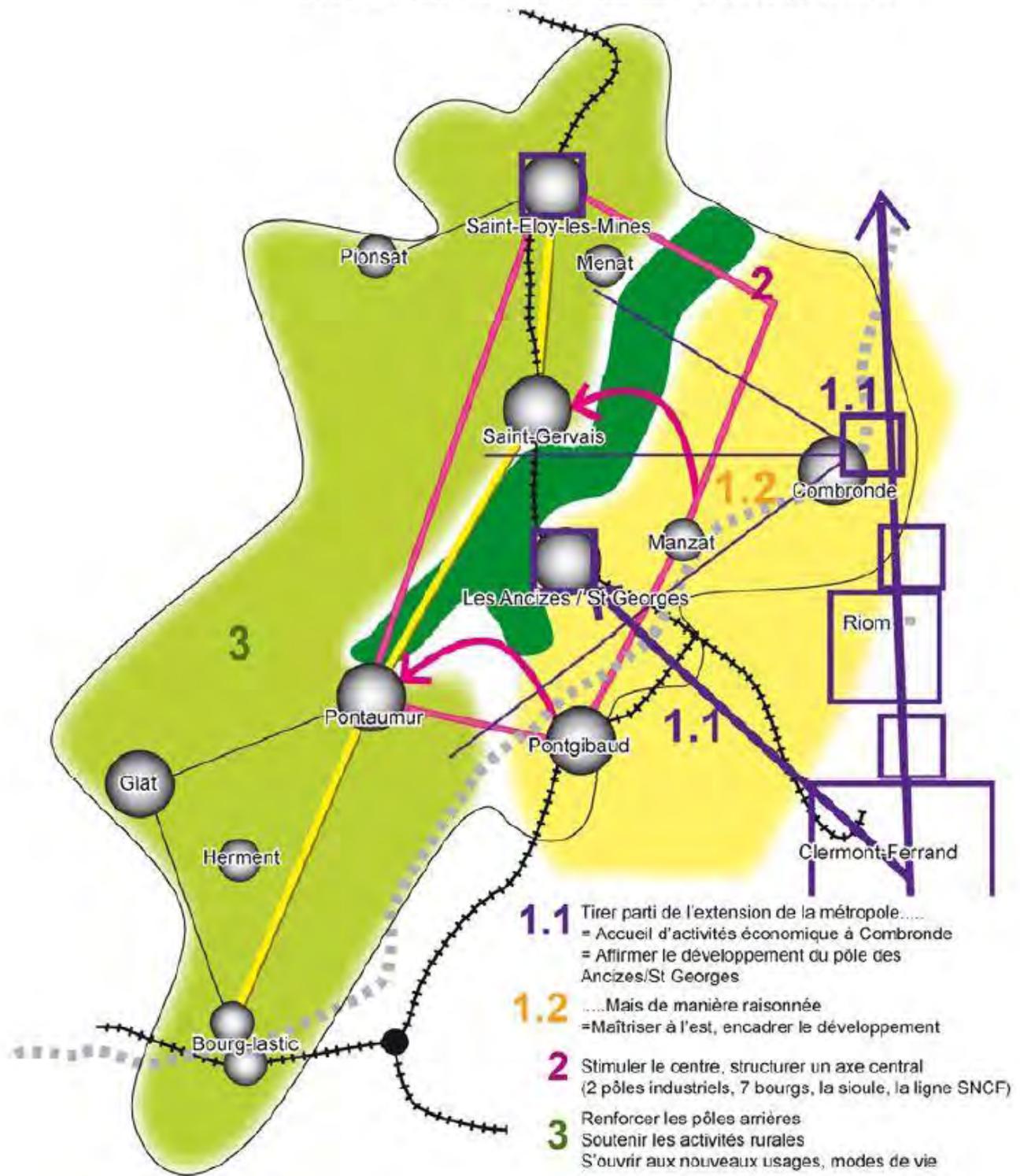
- La charte architecturale et paysagère du Pays des Combrailles et la collection de guides pratiques.

▪ **Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Combrailles**

Le projet du SCOT a été arrêté par le Comité Syndical du 02 octobre 2009. Le Projet d'Aménagement et Développement Durable s'appuie sur les objectifs suivants

- La stratégie spatiale d'aménagement et de développement.
 - Tirer parti de l'extension de la métropole clermontoise à l'Est mais de manière raisonnée.
 - Renforcer le centre des Combrailles.
 - Dynamiser les activités liées aux ressources (agriculture, forêt, éolien, tourisme) en particulier à l'Ouest et au Sud.
 - Un réseau de 12 bourgs maillant finement le territoire.
 - Un tissu de communes rurales.
 - Une qualité naturelle, paysagère, architecturale.
- Les grandes orientations et objectifs des politiques publiques d'urbanisme
 - Assurer du développement économique et de l'emploi.
 - Mener une politique résidentielle différenciée.
 - Rendre durablement accessible les bourgs, les nœuds de la trame des déplacements.
 - Relancer la voie ferrée Montluçon/Clermont-Ferrand et les autres dessertes ferroviaires .
 - Poursuivre l'organisation routière du territoire.
 - Développer un tourisme durable en lien avec les atouts patrimoniaux du territoire.
 - Protéger et gérer les espaces naturels remarquables.
 - Prendre en compte la ressource en eau, les énergies et les déchets.

STRATEGIE SPATIALE D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT



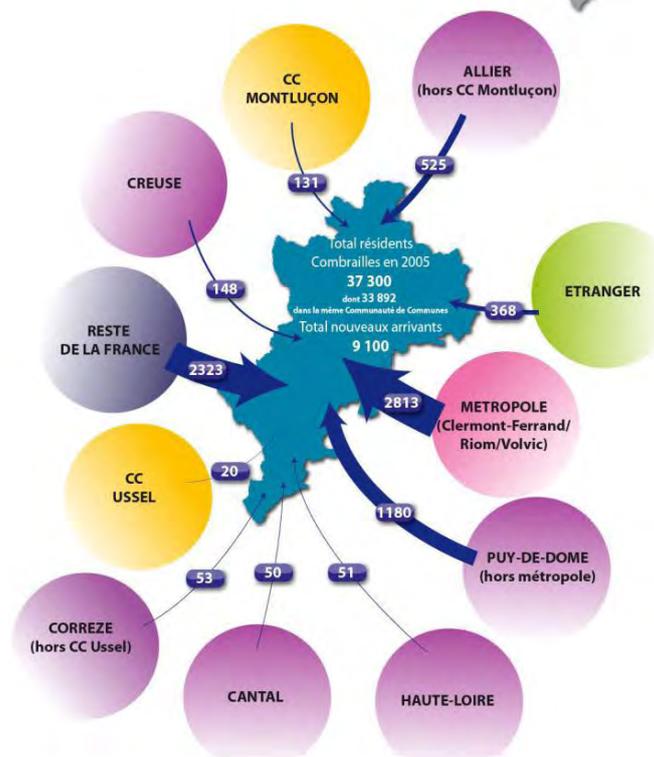
■ **Le Programme Local de l'Habitat du Pays des Combrailles**

Le Programme local de l'Habitat est actuellement en cours de réalisation. Le diagnostic a fait ressortir les éléments suivants :

- Un vaste territoire de moyenne montagne bordé et connecté à de grands axes de communication.
- Un territoire qui bénéficie principalement sur sa « frange est » des effets du desserrement urbain de la métropole clermontoise.
- Un territoire mal desservi par le réseau de transport collectif, situation qui laisse une place importante à la voiture.
- Une croissance démographique retrouvée à maintenir.
- Une certaine stabilité économique.
- Une organisation urbaine spécifique : une absence de ville centre, deux petits pôles urbains et un maillage de gros bourgs.
- Des perspectives de développement urbain et de l'habitat définies dans le cadre du SCOT qui confortent cette armature.
- Un développement encore limité du parc locatif.
Un délaissement de l'habitat ancien.
- Un niveau de consommation énergétique du territoire élevé mais compensé par une production locale d'énergie renouvelable.
- Des pratiques en matière d'aménagement et de développement urbain et de l'habitat qui s'organisent peu à peu.

Pays des Combrailles

Migrations résidentielles entre 2005 et 2009



Février 2012

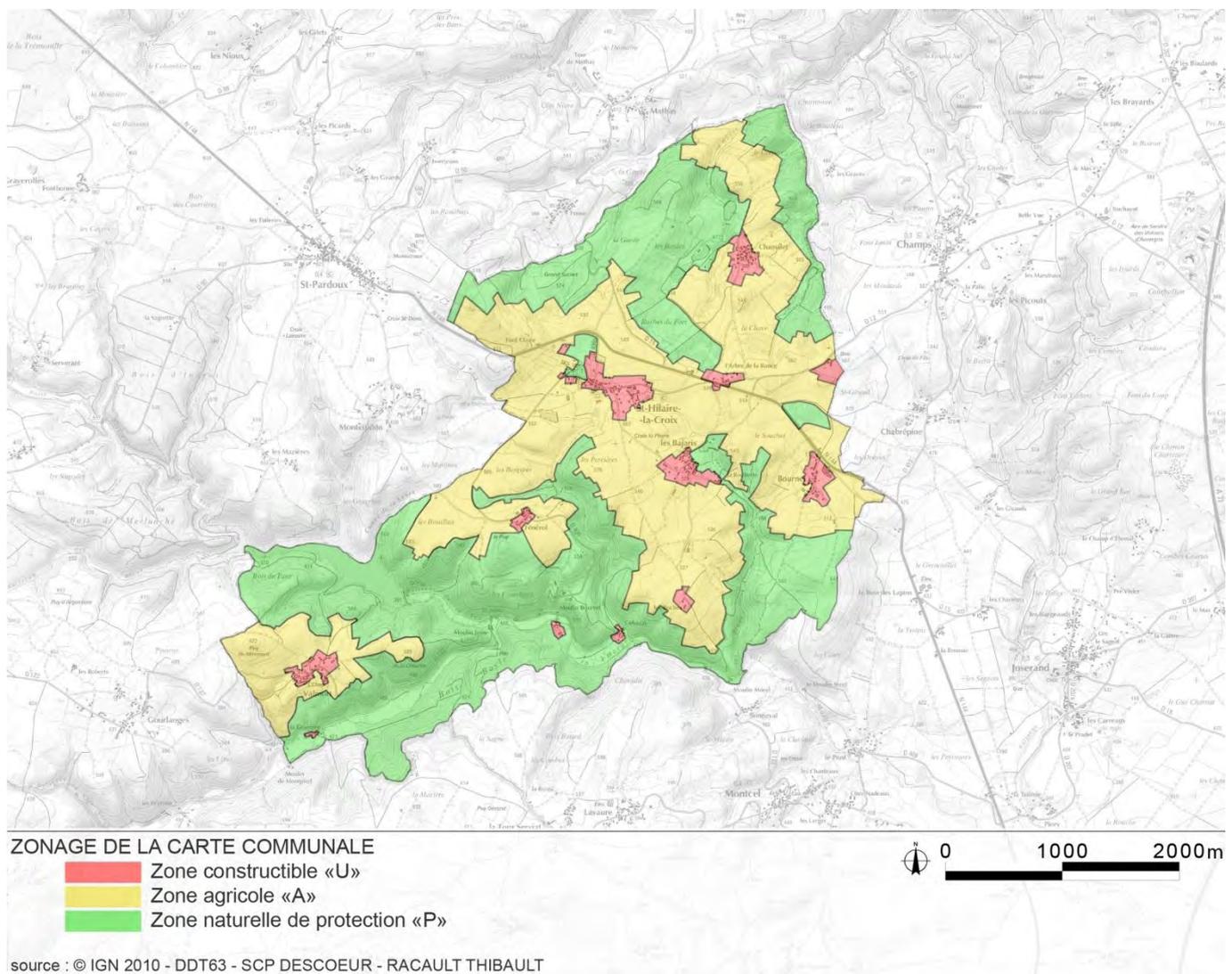
■ A L'ECHELLE COMMUNALE

- Le territoire est régit par un une carte communale approuvée en juin 2004. Trois zones sont spécifiées :
 - la zone constructible "U" qui représente 63,29 hectares,
 - la zone agricole dite "A" qui couvre 736,12 hectares,
 - la zone de protection naturelle dite "P" de 814,27 hectares.

Les objectifs visés par ce document sont les suivants :

- poursuivre une politique de développement d'une offre de logements modérée,
- initier et encourager la restauration du bâti ancien de qualité,
- conforter, maintenir et assurer un développement harmonieux en périphérie des bourgs et villages,
- valoriser le petit patrimoine et les espaces publics,
- préserver les espaces naturels et paysagers.

Un axe oriente également le travail d'urbanisation en continuité du bâti existant et privilégie les parcelles non bâties à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, appelées "dents creuses".



3 DEMOGRAPHIE

3.1 LE CONTEXTE SUPRA COMMUNAL

LE CONTEXTE DEPARTEMENTAL

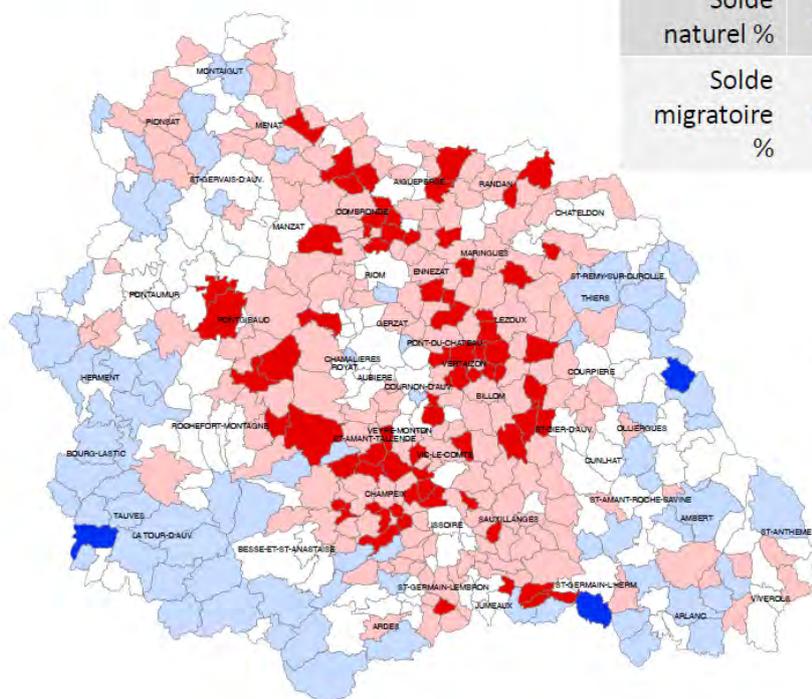
Le département du Puy-de-Dôme connaît une légère croissance avec un taux de croissance annuelle de 0,4% dont 0,3% sont dus au solde migratoire. Cet accroissement profite essentiellement aux communes périphériques et aux pôles urbains en deuxième et troisième couronnes. Saint-Hilaire-la-Croix se situe dans cette tendance bénéficiant du dynamisme des pôles urbains de Riom et de Clermont Ferrand.

Cet attrait du territoire départemental est à mettre en lumière à une échelle plus fine. Quant le pays du Grand Clermont capte l'essentiel des jeunes de 15 à 24 ans grâce à ses équipements d'enseignement du secondaire et du supérieur, les communes dites périurbaines reçoivent une partie des flux des jeunes ménages de 25-40 ans.

L'analyse des emplois renforce ce constat de périurbanisation : alors que le taux d'actifs sur ce type de commune est en nette augmentation, le nombre d'emplois tend à diminuer, ce qui est le cas de Saint-Hilaire-la-Croix.

Péri-urbanisation des 2° et 3° couronnes de l'agglomération

	Gd Clermont	Combrailles	Issoire VAS	Vallée de la Dore	Gd Sancy
Evolution annuelle	0,5%	0,3%	1,0%	0,2%	-0,0%
Solde naturel %	0,3	-0,6	0,0	-0,0	-0,4
Solde migratoire %	0,2	0,9	1,0%	0,2	0,4



Taux d'évolution annuelle de la population 1999/2008

source INSEE

- hausse supérieure à 2,5%
- hausse de 0,5 à 2,5 %
- variation de plus ou moins 0,5 %
- baisse de 0,5 à 2,5 %
- baisse supérieure à 2,5%

Source : observatoire habitat du CG63

LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Le SCOT des Combrailles

Sur les 99 communes qui forment le territoire du SCOT, 46 252 habitants se répartissent inégalement. Le secteur des Côtes de Combrailles auquel appartient la commune de Saint-Hilaire-la-Croix, est identifié comme secteur de concentration de la population présentant un certain dynamisme du fait du desserrement de l'agglomération clermontoise et riomoise. Ce phénomène de périurbanisation induit une forte migration résidentielle entre ce secteur des Combrailles et les agglomérations. Les migrations résidentielles entre la communauté de communes de Riom permettent au territoire du SCOT de gagner 170 habitants entre 1990 et 1999.

A retenir :

- Une population vieillissante (surtout à l'Ouest) et des perspectives de population à la baisse (-20 à 23% selon INSEE d'ici 2030).
- Mais un nombre de ménages qui a légèrement augmenté du fait de la réduction du nombre de personnes les composant, tendance qui devrait se poursuivre.
- Une attractivité résidentielle à proximité de la métropole Clermont-Riom et le long des axes de pénétration.
- Une population aux revenus modestes, et une partie en situation de précarité.

Le Programme Local de l'Habitat est en cours

Le PLH, plus récent que le SCOT, indique le renforcement de l'effet du desserrement urbain de l'agglomération clermontoise sur le territoire des Combrailles :

- "Une arrivée de 2800 personnes au cours des 5 dernières années, issues de la métropole clermontoise (soit 40 % des nouveaux arrivants) venus s'y installer, principalement en accédant à un coût moins élevé tout en bénéficiant d'un cadre de vie de qualité et des services. 70% de ces nouveaux arrivants se sont installés dans une commune des 3 communautés de communes proches".
- "Une évolution de 8,2% du nombre des ménages actifs alors que l'emploi n'évoluait que de 1.1%, renforçant le niveau de dépendance de ces ménages à l'emploi des agglomérations proches. Chaque jour, ce sont plus de 5000 actifs des Combrailles qui vont travailler dans la métropole".

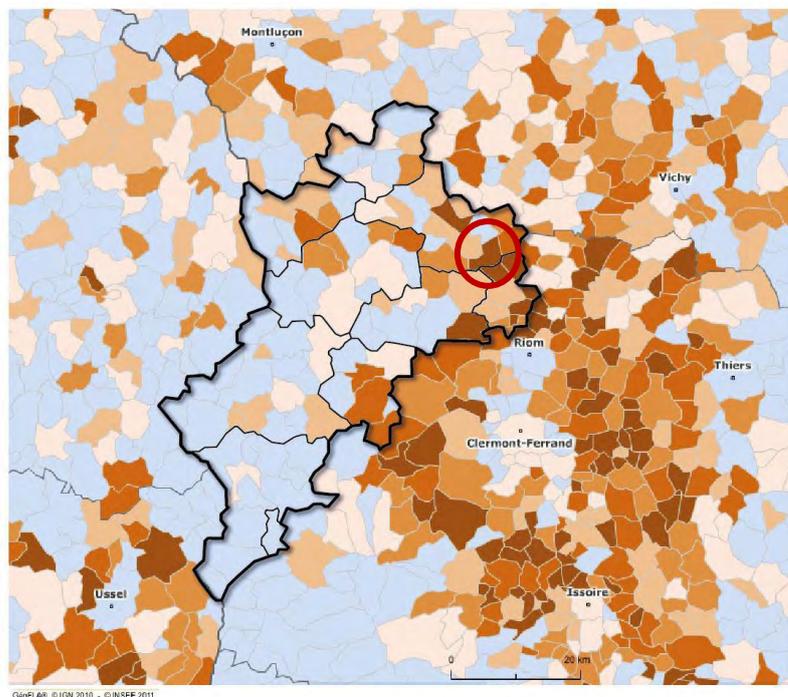
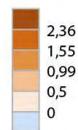
Le déclin annoncé dans le SCOT serait remplacé par une légère croissance démographique de l'ordre de 0,2% par an.

La commune de Saint-Hilaire-la-Croix bénéficie dans ce contexte d'une croissance annuelle supérieure à 2%.

Pays des Combrailles

Evolution de la population (variation annuelle) 1999-2008

Évolution de la population
(variation annuelle moyenne) (en %)



Source : Diagnostic PLH - INSEE 2011, IGN Geofla

Données issues du PLH Côtes de Combrailles (en cours) :**Une croissance démographique qui s'est accélérée.****a. Une accélération du développement démographique, depuis le début des années 2000**

Les données démographiques récentes sur le Pays des Combrailles traduisent une inversion de la tendance au déclin perçue depuis les années 1970. Si, le territoire des Combrailles, avait perdu 6 545 habitants entre 1982 et 1999, soit 13%, depuis le début des années 2000, sous l'effet du desserrement urbain de la métropole clermontoise et de l'installation de ménages désireux de s'installer en Auvergne, le territoire a connu une inversion des grandes tendances du déclin du monde rural. Ainsi, entre 1999 et 2009, le territoire a vu sa population progresser à nouveau, gagnant 880 habitants (soit + 2%) sans retrouver toutefois son niveau des années 1990.

Cette évolution reste néanmoins liée à l'accélération de la croissance démographique des Communautés de communes de la frange est, **dont celle des Côtes de Combrailles**, dont la population a augmenté de manière régulière depuis plus de 20 ans et s'est fortement accéléré ces 10 dernières années, sous l'effet du desserrement urbain, (+18% entre 1999 et 2009).

Une dynamique principalement liée au solde migratoire.

Entre 1999 et 2009, sur Côtes de Combrailles, cette dynamique résulte principalement d'un solde migratoire positif (+ 0,8 % par an) qui arrive à couvrir le déficit naturel de population qui reste à un niveau toujours élevé (- 0,5 % par an). Cette dynamique du solde migratoire dépasse celle du département (+0,3%) et de l'Auvergne (+0,3%).

Des évolutions démographiques qui se retrouvent dans toutes les communes.

L'ensemble des Communes des Côtes de Combrailles se caractérise par cette dynamique, qui se retrouve de manière encore plus marquée dans celles localisées à la proximité de l'échangeur et de la métropole.

Une baisse de la population qui s'atténue quelque peu dans le bourg centre de Combronde

Selon les données INSEE, entre 1999 et 2009, seulement 3 bourgs centres dans les Combrailles ont vu réellement leur population évoluer quelque peu, dont **Combronde** (+6 %, mais de manière limitée au regard de la dynamique des communes proches).

b. Des évolutions des caractéristiques spécifiques de la population du territoire

L'évolution des caractéristiques de la population des Côtes de Combrailles a suivi celle des Combrailles, mais de manière moins marquée avec :

Une population qui vieillit moins rapidement que dans les Combrailles

En 2009, les + de 60 ans représentaient seulement 20% de la population de la Communauté de Communes, contre 28% en moyenne dans les Combrailles. Par contre, entre 2000 et 2009, l'évolution des + de 75 ans touche de manière marquée (+ de 25%) l'ensemble des Communautés de Communes.

Une importance des populations ouvrières, employées et de retraités, mais un niveau de revenu, plus élevés que la moyenne des Combrailles

La population active ayant un emploi dans les Côtes de Combrailles se caractérise par la forte présence d'ouvriers et d'employés. Ainsi, 55,8% de la population active ayant un emploi, dispose d'un niveau de revenu modeste, au même niveau que celle des Combrailles, contre, 51% en Auvergne et 52% dans le Puy de Dôme. La qualité de vie dans ce territoire se traduit également par l'importance du public retraité. En 2009, 33% des habitants de la Communauté de Communes étaient retraités, au même niveau que les Combrailles contre 27,8% seulement pour le Puy de Dôme et 31% pour l'Auvergne. Cependant, le niveau de revenu moyen net imposable du territoire s'élève à 22 356€, contre 17 100€ pour les Combrailles, 21 677€ pour le Puy de Dôme et 20 365 € pour l'Auvergne.

Enfin, les données de l'Observatoire Départemental de l'habitat pour 2009 traduisent que 58% des ménages peuvent bénéficier d'un logement HLM au regard de leur niveau de revenu contre 69.8% pour les Combrailles et 57.4% pour le Département.

Une arrivée de jeunes ménages et une taille des ménages qui diminue

En 2009, le nombre de ménages sur les Combrailles s'élevait à 21 000. Depuis 10 ans, le nombre de ménages a augmenté de 8% (soit 1 500 ménages en plus) contre 10% pour le Puy de Dôme et 8,8% pour l'Auvergne. Sur la Communauté de Communes, territoire attractif, l'arrivée des ménages issus d'autres régions françaises voire d'autres Pays, mais surtout de jeunes ménages qui ont souhaité quitter la métropole proche a été importante. La part des ménages composés d'une personne à trois personnes a augmenté et représente aujourd'hui plus des 2/3 des ménages, alors que la part des logements de petite taille, ne représente que 20% du parc, De plus, ce parc a diminué de 20% en 10 ans, suivant la même tendance que celle perçue dans les Combrailles.

Une présence moins marquée d'un public précaire

Les données de l'Observatoire Départemental de l'habitat traduisent également l'importance, dans les Combrailles de la présence de personnes et ménages ayant de très faibles niveaux de revenus :

- 24% des ménages ont des revenus inférieurs à 60% du niveau pour bénéficier d'un logement HLM (38% pour les Combrailles) ;
- La part des ménages fiscaux dont les revenus sont inférieurs à 30% des plafonds HLM dans le parc des résidences principales s'élève à 11 % contre 9.4% pour le Puy de Dôme. Ils représentent plus de 13-14% dans plusieurs Communautés de communes des Combrailles ;
- 120 allocataires de la CAF sont sous le seuil de bas revenus, 75 allocataires du RSA.

Un territoire attractif pour des ménages « résidents secondaires ».

Selon les données de l'INSEE, le territoire comptait en 2009, environ 300 résidences secondaires soit 9% du parc de logements, contre 13% pour les Combrailles. Si l'évolution est stable, le nombre a toutefois tendance à diminuer quelque peu, sous l'effet du desserrement urbain.

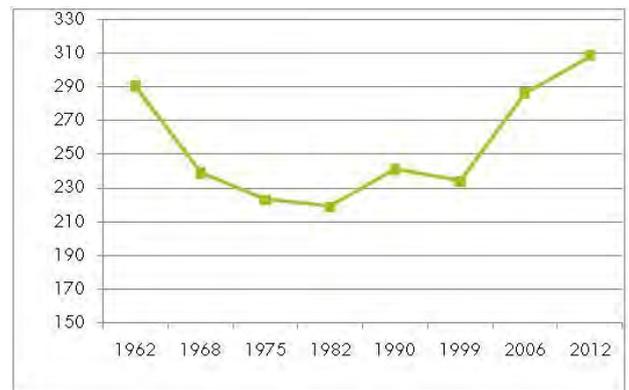
3.2 LE DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

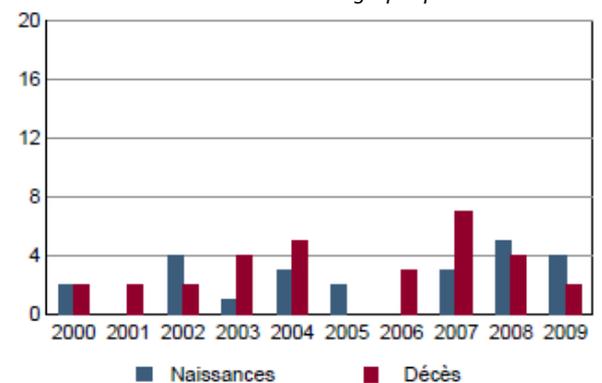
La commune de Saint-Hilaire-la-Croix a connu une certaine déprise démographique suite à l'exode rural qui a suivi la seconde guerre mondiale. En 1936, la population se composait de 487 habitants, pour atteindre son niveau le plus bas en 1982 avec 219 habitants. Selon la mémoire communale, la population atteignait 850 personnes en 1880.

Toutefois, l'attractivité de la commune est retrouvée depuis les années 80, avec une nette croissance depuis 10 ans. Le taux d'évolution annuel atteint 3,16 % entre 1999-2009, alors que celui de la communauté de communes Côtes de Combrailles est à 2,06% et celui du département de 0,42%.

Cette croissance est soutenue très fortement par le solde migratoire de 3,1% entre 1999 et 2008, alors que le rapport entre les décès et les naissances est négatif quant à lui, avec un solde naturel de -0,6% entre 1999 et 2008. La tendance est positive en 2008 et 2009.



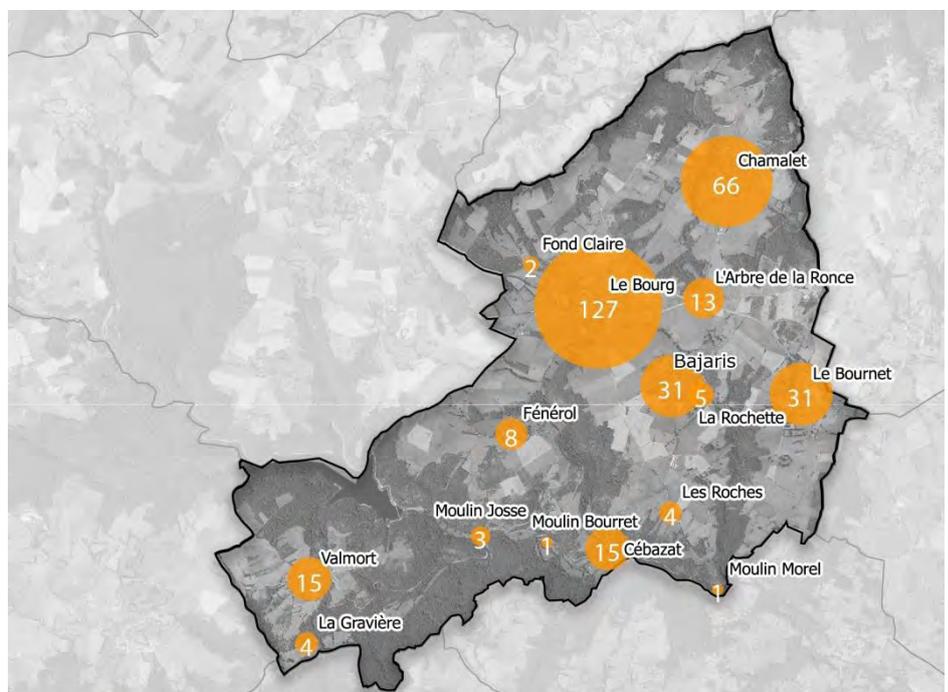
Evolution démographique - source : INSEE



Solde naturel - source : INSEE

La population (2012) se situe majoritairement dans le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix (127 habitants), puis dans les hameaux de Chamalet (66 hab.) et du Bournet (31 hab. et de Bajaris (31 hab.).

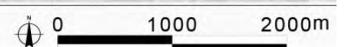
En 2015, la population municipale comptabilise 316 habitants.



POPULATION PAR HAMEAUX EN 2012



Population selon recensement fait par la mairie en septembre 2012



source : données mairie St Hilaire la Croix 2012 - SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION

La population communale, de par l'effet de cette croissance résidentielle, se compose essentiellement d'individus entre 45 et 59 ans (26%), de jeunes actifs entre 30 et 44 ans (21%) et de jeunes enfants entre 0 et 14 ans (17%), classes d'âge qui sont par ailleurs de plus en plus nombreuses.

La forte population âgée de 45 à 59 ans indique un futur vieillissement, dynamique renforcée par un indice de jeunesse (ratio entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans) inférieur à 1 en 2008. Toutefois, ce vieillissement est modéré, la part des personnes âgées tend à diminuer entre 1999 et 2008 et l'indice de jeunesse tend à passer la barre des 1 avec un indice à 1,13 en 2009.

En 2008, la part des moins de 25 ans de 23,78% est inférieure à celle rencontrée sur la communauté de communes (29,50%) et sur le département (29,05%). (*Observatoire de l'Habitat CG63*).

La répartition par sexe est équilibrée avec 151 femmes et 156 hommes en 2008. Les femmes sont en légère surreprésentation pour les 0 à 19 ans et les plus de 65 ans.

LES MENAGES

La taille moyenne des ménages est de 2,35 personnes par résidences principales en 2008 (2,45 pour la communauté de communes Cotes de Combrailles). Ce chiffre est en relative diminution depuis les 2,85 personnes en 1968, dû à la décohabitation des familles ainsi qu'aux familles monoparentales. Toutefois, il faut noter qu'il oscille entre 2,3 et 2,5 depuis 1982. Il semblerait que la taille des ménages soit relativement stabilisée. Parmi les ménages d'une seule personne, il faut noter la part croissante entre 1999 et 2008 des 25 à 39 ans et des 65 à 79 ans.

Les ménages possèdent un niveau de revenu légèrement inférieur avec 19 949 euros par an en moyenne (*INSEE 2008*) au revenu moyen des ménages de la communauté de communes (22 3434 euros) et du Puy-de-Dôme (21 699 euros). Par ailleurs, 52,2% des ménages ne sont pas imposables sur la commune contre 43,6% pour la communauté de communes et 46,8 % pour le département. Le niveau de vie est légèrement plus faible sur la commune.

3.3 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Le premier scénario : tendance actuelle

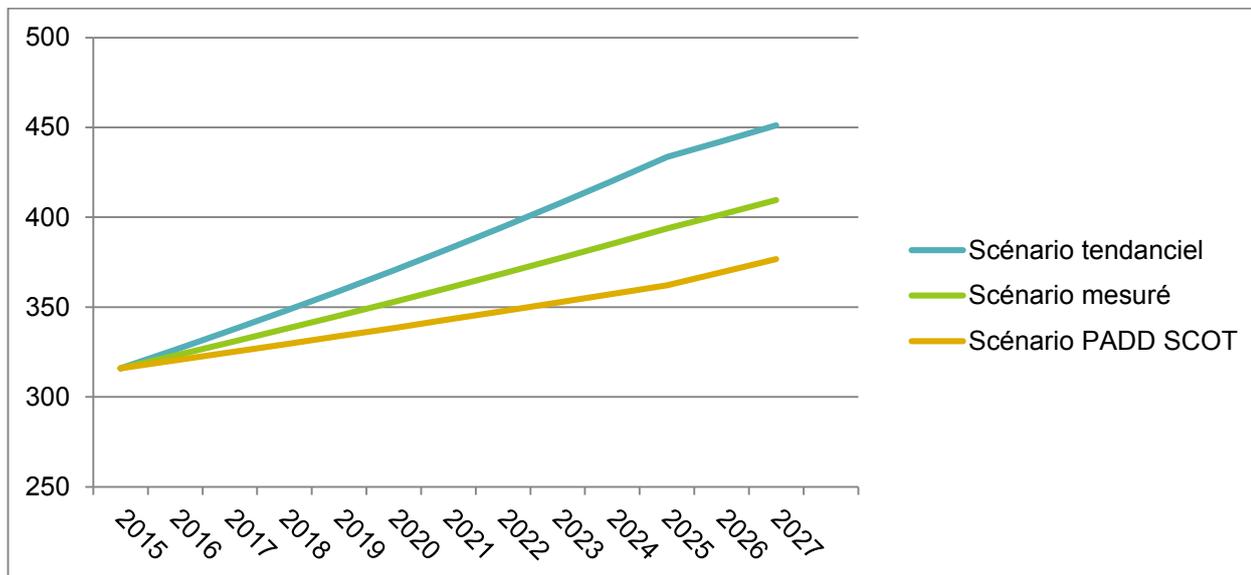
Sur la base de l'évolution actuelle, c'est à dire avec une évolution annuelle de 3% environ, on pourrait estimer la population de Saint-Hilaire-la-Croix en 2025 serait d'environ 435 personnes. (*en considérant une population de 316 habitants en 2015 et en appliquant un taux de croissance annuelle constant de 3 %*)

Le scénario mesuré

En s'accordant une croissance annuelle équivalente à celle de la communauté de communes à 2 %, il serait envisageable d'atteindre en 2025 une population d'environ 395 personnes.

Le scénario du PADD du SCOT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT des Combrailles fixe à 1,14 % le taux de croissance annuelle de la population sur le canton de Combronde. Selon cet objectif de maîtrise de la périurbanisation, la population de Saint-Hilaire-la-Croix à l'horizon 2025 devrait atteindre 365 personnes environ.



ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LE MAINTIEN D'UN DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE
- 👁️ L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE
- 👁️ LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ DEVELOPPER UNE OFFRE FONCIERE MAITRISEE ET MESUREE
- ▶▶ OFFRIR UN CADRE DE VIE AGREABLE POUR TOUS, INTEGRANT PARTICULIEREMENT LE PHENOMENE DE VIEILLISSEMENT
- ▶▶ ACCUEILLIR DE JEUNES ACTIFS AVEC DES LOGEMENTS DE TRANSITION

4 HABITAT

4.1 LES DIRECTIVES SUPRA COMMUNALES

LE SCOT DES COMBRAILLES

Un des L'objectifs principaux du PADD du SCOT des Combrailles est de maîtriser l'étalement urbain à l'Est du territoire des Combrailles. Les ambitions concernant le canton de Combronde visent à accueillir 727 habitants avec 561 nouveaux logements (tenant compte du desserrement des ménages et de la vétusté du parc à renouveler) pour atteindre 6787 habitants en 2017.

Le PADD fixe comme objectifs globaux :

- la remise sur le marché d'au moins **30% du bâti vacant actuel** soit la remise sur le marché de 79 logements vacants,
- la construction de 183 habitations individuelles soit 60 à 70 % des nouveaux logements avec une densité de 10 à 15 log/ha,
- 99 habitations groupées soit 30 à 40 % des nouveaux logements avec une densité pour l'habitat intermédiaire de 25 logements/hectare et pour le collectif de 50 logements/hectares,
- Une consommation foncière maîtrisée soit pour le canton de Combronde : 18,1 ha.

Estimation des besoins en logements d'ici 2017

Secteurs	pop estimée 2007	accueil de nouveaux habitants	Population estimée en 2017	taille des ménages estimés en 2007	deserrement estimés entre 2007-2017	taille des ménages estimés en 2017	nombre de logements pour pallier le deserrement	nombre de logements pour accueillir les nouveaux habitants	nombre de logements pour pallier la vétusté du Parc 0,3% par an	besoin total de logements
Canton de Combronde	6059	727	6787	2,42	-0,15	2,27	166	321	75	561
Canton de Manzat	7916	950	8866	2,37	-0,2	2,17	308	438	100	846
SIVOM Pontgibaud	4997	600	5597	2,47	-0,2	2,27	178	264	61	503
Com com Pays de Menat	3521	176	3697	2,21	-0,15	2,06	116	85	48	249
Com com Cœur de Combrailles	4506	225	4731	2,18	-0,2	1,98	209	114	62	385
Haute Combrailles	4394	0	4394	2,22	-0,25	1,97	251	0	59	310
Com com Pionsat	2339	0	2339	2,12	-0,2	1,92	115	0	33	149
Sioulet Chavanon	4038	0	4038	2,08	-0,25	1,83	265	0	58	323
Canton de Montaiqut	7649	0	7649	2,14	-0,2	1,94	369	0	107	476
SCOT	45420	2678	48098				1976	1222	604	3801

Source : SCOT des Combrailles

LES DONNEES DU PLH

Un Programme Local d'Habitat à l'échelle du SCOT des Combrailles, et par EPCI, est en cours de réalisation. Le PLH des Côtes de Combrailles a été prescrit le 8 avril 2010.

De façon à utiliser au mieux le travail déjà réalisé dans le cadre du SCOT, et de le mutualiser en le complétant, il a été convenu de scinder la démarche d'élaboration de ces PLH en deux, et de la mener dans le cadre d'un groupement de commande :

- **une première étape visant à élaborer le diagnostic**, est menée à l'échelle du Pays en maîtrise d'ouvrage du SMADC. Ce diagnostic complète et affine le volet habitat du SCOT, et permet de définir les secteurs qui partagent les mêmes enjeux, les mêmes problématiques, et qui ont tout intérêt à mener un PLH inter-communautaire.

- **une deuxième étape est menée par les communautés de communes** soit seules, soit à plusieurs. Elle comprend, dans un premier temps, la définition des orientations à mettre en place pour chacun des PLH, et un deuxième temps, l'élaboration d'un programme d'actions à mettre en œuvre à l'échelle communale pour répondre aux besoins identifiés, et résoudre les dysfonctionnements mis en évidence par le diagnostic.

<http://www.combrailles.com>

Prescriptions du PLH Côtes de Combrailles (plan d'actions mars 2013-fevrier 2014) :

Communauté de communes des Côtes de Combrailles
PLH – Plan d'actions**III LES ORIENTATIONS D' ACTIONS****3.1 Les objectifs de développement de l'habitat**

L'analyse de l'évolution du parc de résidences principales entre 1999 et 2007 a montré que le territoire des Combrailles, a été support de construction de 2 850 logements commencés, **soit 260-280/an** pour répondre aux besoins :

- Desserrement : environ 90/100 logements/an : 50% ;
- Renouvellement : environ 40/50 logements/an : 25% ;
- Croissance : environ 50/60 logements/an : 25% ;
- Variation du parc : environ 70/80 logements vacants en plus chaque année.

Globalement, les communautés de communes des Combrailles, souhaitent poursuivre le rythme de développement de ces dernières années et diminuer quelque peu le niveau de production prévu dans le SCOT, soit 2800 logement pour les 10 années, contre 3800.

Les perspectives de répartition des 260 - 280 logements par an en moyenne, à l'échelle des Combrailles.

	Repartition logements commencés par CC entre 1999 et 2007 (%)	Perspectives 280 logements par an selon poursuite répartition	Sur 10 ans
PAYS DES COMBRAILLES	100	280	2800
CC CÔTES DE COMBRAILLES	26	73	730
CC MANZAT COMMUNAUTE	19	53	530
CC DE PONTGIBAUD SIOULE ET VOLCANS	13	36	360
Sous total Frange Est	58	162	1620
CANTON DE MONTAIGUT	8	23	230
CC COEUR DE COMBRAILLES	9	25	250
CC DU PAYS DE MENAT	7	20	200
CC SIOULET CHAVANON	5	14	140
CC DE PIONSAT	4	11	110
CC HAUTE COMBRAILLE	9	25	250
Sous total reste territoire	42	118	1180

Pour la Communauté de Communes Côtes de Combrailles, secteur support de la dynamique, il apparaît que le besoin de logements pour les 10 ans, est, supérieur au rythme du SCOT. Néanmoins, il est prévu de maintenir ce dernier soit 550/600 logements, dans l'attente de l'évaluation du SCOT et du recalage des objectifs.

A. Proposition de la répartition avec un recentrage tel que prévu dans le SCOT : 40% dans le bourg centre

	Logements commencés 2000/2010			Logements commencés 2006/2010			Perspectives SCOT 10 ans			Perspectives PLH 10 ans		
	Total	Soit par an	%	Total	Soit par an	%	Total	Soit par an	%	Total	%	Par an
Total Combronde	202	18	27	90	18	28	229	23	41	280	40	28
Tot communes rurales	556	51	73	230	46	72	332	33	59	420	60	42
CC Côtes de Combrailles	758	69	100	320	64	100	561	56	100	700	100	70

**SCOT en 10 ans : 550/600 logements au total,
220/230 à Combronde et 330/350 dans les autres communes**

Communauté de communes des Côtes de Combrailles
PLH – Plan d'actions**B. Des réponses logements qui portent à la fois sur la production de logements neufs et sur la récupération de logements anciens :**

SCOT : 70% en neuf – 30% des logements vacants actuels à récupérer

→ Côtes de Combrailles : 450/460 neufs et **100/110 logements vacants à récupérer, dont environ 30 sur Combronde.**

	Perspectives SCOT						Proposition PLH			
	Total	%	Par an	Logements vacants 2009	Production en neuf -	Récupération logements vacants- 30%	Total	Par an	Production en neuf -	Récupération logements vacants- 30%
Total Combronde Bourg centre	229	41	23	101	199	30	280	28	250	30
Tot communes rurales	332	59	33	252	256	76	420	42	344	76
CC Côtes de Combrailles	561	100	56	353	455	106	700	70	594	106

C. Des réponses logements qui permettent d'assurer une plus grande maîtrise des opérations d'aménagements et d'habitat intégrant davantage les notions de densité et de formes urbaines.

Préconisations SCOT	Part en individuel neuf (10 à 15 logs/ha)	Part habitat groupé + petit collectif (25/40 logs ha)
Bourg Centre	50%	50%
Communes rurales	65%	35%

	SCOT Total	Nombre logements neufs	Habitat individuel (env 12 log/ha)			Habitat groupé (env 35 log/ha)			Total Besoin Foncier	Avec application tx rétention
			% SCOT	Nombre Logement	Besoin de foncier	% SCOT	Nombre Logement	Besoin de foncier		
Total Combronde Bourg centre	229	199	50	100	8	50	100	3	11	17
Tot communes rurales	332	256	65	167	14	35	90	3	16	25
CC Côtes de Combrailles	561	455		266	22		189	5	28	41

Ce qu'il faut retenir du Plan d'Actions du PLH CC Côtes de Combrailles:

Répartition des objectifs logements	42 logements par an soit 420 logements sur 10 ans pour l'ensemble des communes rurales des Côtes de Combrailles, dont St HILAIRE la CROIX fait partie.	La ventilation par commune n'est pas réalisée.
Production de logements neufs/anciens	70% neuf et 30% de récupération de la vacance.	Selon les données de la DGFIP, les déclarations fiscales 2011 indiquent la présence de 19 logements vacants sur la commune de Saint HILAIRE la CROIX.
Répartition des types de logements	65% de logements individuels (10 à 15 logements/ha) et 35% d'habitat groupé/petit collectif (25 à 40 logements/ha).	Entre 666 et 1000 m ² pour les logements individuels. Entre 250 et 400 m ² pour l'habitat groupé /petit collectif.

LA CLASSIFICATION DE L'OBSERVATOIRE HABITAT

Le rapport commandé par le Conseil Général du Puy-de-Dôme au cabinet Guy Taieb fait ressortir la commune de Saint-Hilaire-la-Croix au sein de la troisième couronne à développement récent.

4.2 LE PARC DES LOGEMENTS DE LA COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-CROIX

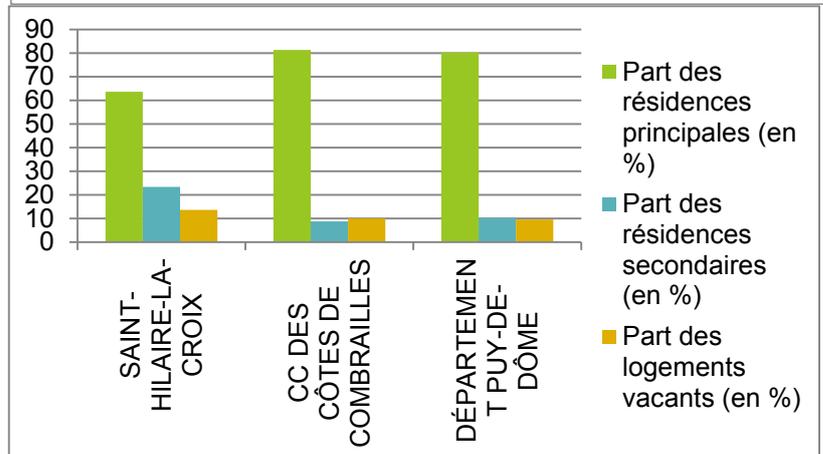
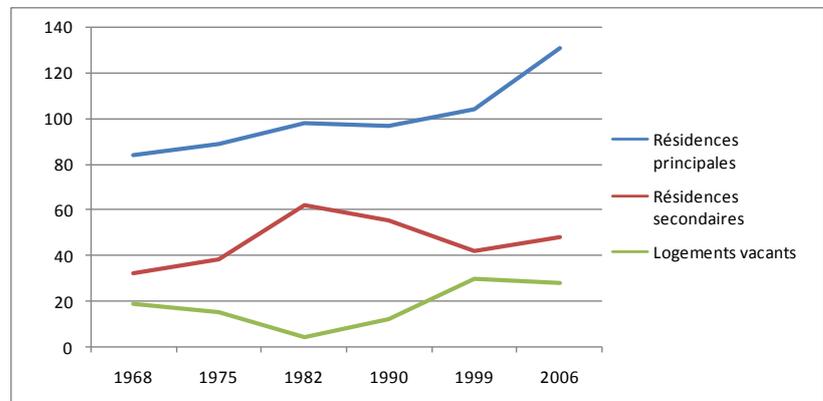
EVOLUTION DU PARC DES LOGEMENTS

Le parc immobilier tend à augmenter continuellement, même pendant la période de décroissance démographique. L'augmentation du nombre de résidence tend à s'accroître depuis 20 ans avec l'arrivée d'une dynamique démographique.

En 2008, 131 résidences principales sont implantées sur le territoire communal dont 97 % sont des maisons individuelles et occupées à 83 % par des propriétaires (81 % pour la communauté de communes, 61% pour le département).

La majorité des logements se situe sur le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix, puis dans les bourgs de Chamalet, Bajaris, le Bournet et Valmort.

Le nombre d'appartements, bien que réduit est passé de 0 à 6 entre 1999 et 2008.



Source : INSEE 2006 - Observatoire de l'habitat CG63

LES LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

La commune dispose de cinq logements sociaux communaux :

- dans le bourg de Saint-Hilaire : un T2, un T3, un T4 et un T5, sous forme de duplex disposant chacun d'une terrasse et d'un jardin privatif
- dans le hameau de Valmort un T2 est en projet.

Trois logements locatifs conventionnés sont disponibles sous forme de maisons individuelles au sein du hameaux des Bajaris et dans le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix.

PUBLIC SPECIFIQUE

Aucun logement d'urgence n'est disponible sur ou à proximité de la commune. Saint-Eloy-les-Mines dispose d'un logement d'urgence. Les pôles urbains de Clermont-Ferrand, de Riom, mais également Châtel-Guyon, Gerzat, Cébazat et Ceyrat ont une offre pour ces situations.

Aucune aire d'accueil de gens du voyage n'est disponible sur la commune. Les plus proches sont situées à Riom, Volvic, Châtel-Guyon, Gannat. L'actuel Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage ne prévoit aucun équipement sur la commune de Saint-Hilaire-la-Croix.

L'ETAT DU PARC DE LOGEMENT EN 2008

< ce qui indique un nombre important de logements consommateurs d'énergie.

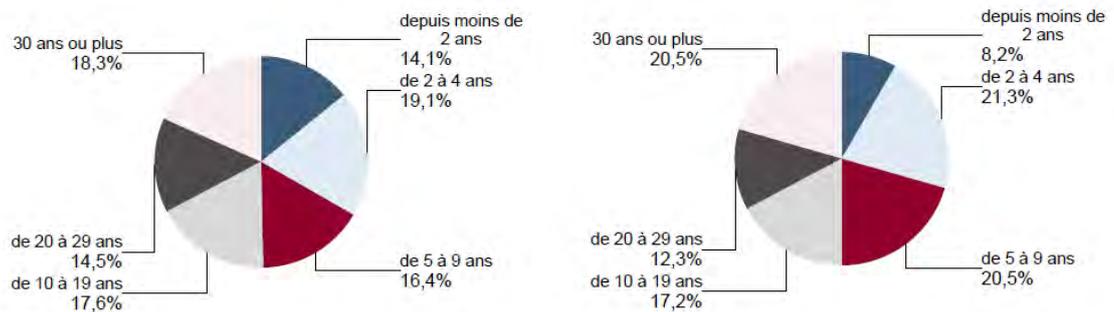
La quasi-totalité des logements dispose de plus de trois pièces, 40% en possèdent 5 ou plus, pour une moyenne de 4,9 pièces pour les maisons et de 3,6 pour les appartements.

LA DYNAMIQUE DES RESIDANTS

La majorité des ménages ont emménagé dans leur logement sur la commune depuis plus de 10 ans, comme c'est majoritairement le cas dans le département. Toutefois, la dynamique de nouveaux arrivants s'est apparemment estompée avec seulement 8,2 % de ménages installés depuis moins de 2 ans (en 2008) contre 14 % au niveau départemental, 10,4 % au niveau de la communauté de communes.

Au sein de la commune, la mobilité résidentielle (passer d'un logement à l'autre sur la même commune), est assez réduite : entre 2003 et 2008, 19 personnes (de plus de 5 ans) ont quitté leur logement sur la commune pour se reloger sur celle-ci, soit 6,6 % des habitants en 2008.

L'origine des nouveaux arrivants se fait majoritairement depuis les autres communes du département, entre 2003 et 2008, 76 personnes (de plus de 5 ans) originaires d'une commune du Puy de Dôme sont venues s'installer à Saint-Hilaire-la-Croix.



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2008: à gauche le département, à droite Saint-Hilaire-la-Croix -Source : Insee, RP2008

4.3 LA SITUATION DU MARCHE

LES DONNEES DU PLH

Des grandes tendances sont observées, avec à l'échelle de la communauté de communes :

- une dynamique de production en dessous des objectifs du SCOT, avec un desserrement des ménages moins important que prévu et une arrivée de nouveaux habitants moindre (40 à 50 logements par an contre 120 logements par an attendus par le SCOT),
- une consommation foncière supérieure aux objectifs du SCOT,
- une présence importante d'un parc ancien de faible qualité, pas toujours adapté aux besoins modernes,
- une majorité de constructions individuelles représentant plus de 90 % des résidences principales sur les Côtes de Combrailles,
- un prix du foncier élevé sur Combronde (50 à 60 euros/m²) mais plus réduit sur Saint-Pardoux : 20 euros/m²,
- un parc locatif privé réduit avec des loyers relativement élevés,
- une concentration de logements sociaux dans les bourgs et les pôles urbains, avec 3% des résidences principales sur la communauté de communes Côtes de Combrailles,
- une offre en logement sociaux qui couvre les besoins sans répondre aux attentes réelles des résidents, avec une demande croissante sur Combronde du fait du parc de l'Aize,
- un niveau de revenu relativement haut sur les Côtes de Combrailles (22 356 euros par an par ménage contre 17084 à l'échelle des Combrailles en 2008) avec un faible taux de ménage ayant un revenu inférieur à 100 % du plafond HLM : 57 % contre 71% à l'échelle des Combrailles. Toutefois, la commune de Saint-Hilaire-la-Croix connaît un niveau de revenu plus faible de 19 949 euros par an par ménage (2008).

LE BESOIN EN FONCIER PAR LOGEMENT SUR LA COMMUNE

Les parcelles bâties lors de ces dix dernières années (2000 à 2011) sont comprises entre 850 et 5500 m², pour une moyenne d'environ 3175 m² par logement. Le bourg de Chamalet présente les deux extrêmes avec la plus petite parcelle bâtie de 840 m² et la plus grande de 6700m².

LES PRIX DU MARCHÉ

Le foncier constructible se vend environ entre 20 et 25 euros/m². Selon les données du PLH, les biens immobiliers d'occasion sur le secteur des Combrailles se vendent à hauteur de 97 800 € en moyenne (147 100 au niveau du département) avec des terrains en moyenne de 2 151 m² (1136 m² à l'échelle du département).

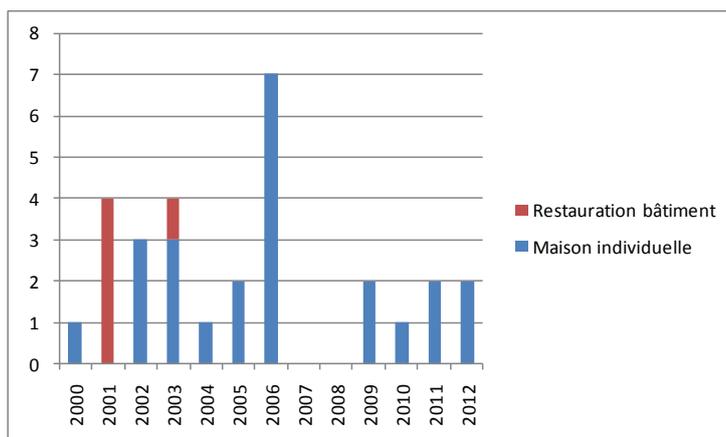
LA VACANCE

Selon les données de l'INSEE, la commune comptait en 2008, 28 logements vacants, soit 13,6% du parc de logement. Selon les données de la DGFIP, les déclarations fiscales 2011 indiquent la présence de 19 logements vacants sur la commune, répartis comme suit :

- 3 au village de Bajaris
- 3 dans le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix
- 2 sur le hameau de Font Claire
- 2 sur le hameau de Fénérol
- 2 dans le hameau de l'Arbre de la Ronce
- 2 sur Valmort
- 2 sur Gravière
- 2 au Bournet
- 1 erreur (parcelle non bâtie)

DYNAMIQUE DES PERMIS DE CONSTRUIRE

Une analyse depuis 2000 permet de faire ressortir une dynamique d'environ 2 permis de construire concernant de nouvelles habitations par an. La totalité de ces permis concerne des maisons individuelles, à l'exception des 6 appartements. Il faut noter également des demandes ponctuelles de rénovation de grange en habitation (5 sur la période).



4.4 LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Afin d'estimer les évolutions possibles d'ici 2025, il est envisagé trois scénarii dont la variable principale est le taux de croissance annuelle de la population, comme évoqué dans la partie 3.3. Certaines variables sont constantes pour les trois évolutions envisagées :

- une taille des ménages de 2,2 personnes par ménage en 2025,
- un desserrement des ménages faible, la taille des ménages étant stable depuis 20 ans (entre 2,2 et 2,4),
- une occupation de 30% des logements vacants soit 7 logements,
- une densité des maisons individuelles de 10 logements/hectare, 30 logements/hectare pour le groupé,
- une rétention foncière de 30 %, un besoin en espaces publics de 20%
- une population en 2015 de 316 habitants.

Horizon 2025	Scénario SCOT	Scénario mesuré	Scénario tendanciel
Nouveaux habitants 2015-2025	+42	+76	+119
Nouveaux logements nouveaux arrivants	+17	+32	+50
Nouveaux logements pour le desserrement	+6	+7	+7
Nouveaux logements pour renouvellement	+3	+3	+3
Logements vacants remis sur le marché	7	7	7
TOTAL NOUVEAUX LOGEMENTS	+20	+35	+53
Dont habitat individuel	14	24	37
dont habitat groupé	6	11	16
BESOINS FONCIERS (ha)	1,64	2,83	4,33
Besoins fonciers + rétention + espaces publics (ha)	2,45	4,24	6,49
Rythme construction	2 logements/an	3,2 logements/an	5 logements/an

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ UN ACCUEIL RURAL ET UN CADRE DE VIE DE QUALITE
- 👁️ UN PATRIMOINE BATI IMPORTANT
- 👁️ UNE PRECARITE ENERGETIQUE DANS LES ANCIENS LOGEMENTS
- 👁️ UNE CONSOMMATION FONCIERE IMPORTANTE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ DEVELOPPER UNE OFFRE MESUREE EN PETIT LOGEMENT DE TRANSITION POUR LES JEUNES ET LES PERSONNES AGEES
- ▶▶ PROPOSER UN HABITAT AUX CARACTERISTIQUES RURALES
- ▶▶ DEVELOPPER UNE OFFRE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS VALORISANT LE CADRE RURAL TOUT EN LE RESPECTANT
- ▶▶ PROPOSER UN URBANISME ECONOMIE EN FONCIER

5 ECONOMIE

5.1 L'EMPLOI

LES DIRECTIVES SUPRA COMMUNALES

Un des objectifs majeurs du SCOT des Combrailles en termes d'emploi est de rétablir l'équilibre entre emplois sur le territoire et actifs résidents. La mesure qui touche directement la commune de Saint-Hilaire-la-Croix est le développement du parc de l'Aize à Combronde qui à terme recevra environ 1200 emplois sur 160 hectares projetés. L'objectif à l'échelle du SMAD est de créer un troisième pôle industriel à proximité de l'échangeur autoroutier.

Au delà d'autres mesures concernant la commune de Saint-Hilaire-la-Croix :

- garder des activités agricoles et forestières et développer des activités liées aux ressources locales sur tout le territoire, notamment en préservant la pérennité des espaces agricoles, et le maintien de la fonctionnalité des exploitations,
- aménager les zones d'activités : la stratégie est de concentrer ces projets sur les 12 bourgs des Combrailles dont ne fait pas partie Saint-Hilaire-la-Croix.

UNE COMMUNE DONT L'EMPLOI EST TOURNE VERS L'EXTERIEUR

La carte ci-contre illustre la polarisation des emplois sur les pôles urbains de Clermont-Ferrand et Riom.

Les pôles d'activités

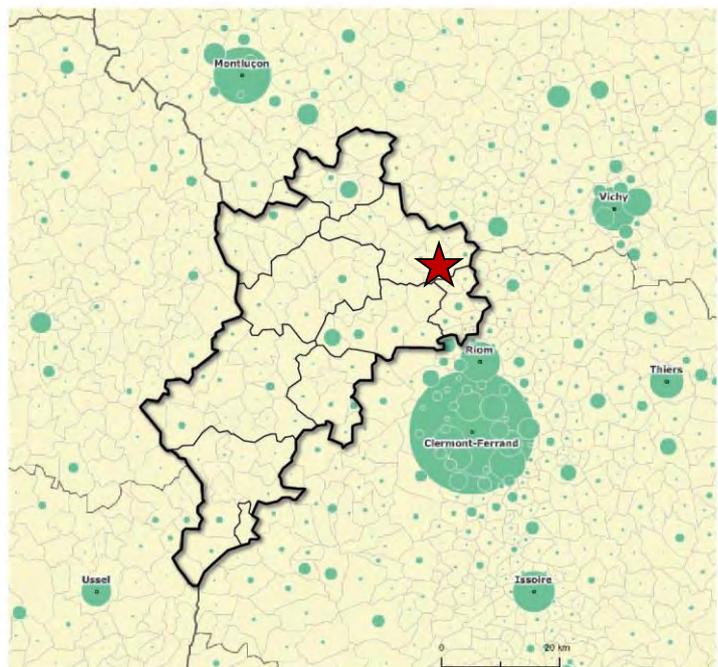
Deux sites permettent d'accueillir des entreprises :

- ZA de l'Aize : Industrie / Logistique sur une surface totale de : 160 ha (dont 110 commercialisables),
- ZA Saint Pardoux : Zone artisanale sur une surface totale : 2,8 ha (dont surface disponible : 2,03 ha).

Pays des Combrailles

Nombre d'emplois en 2008

Nombre d'emplois en 2008
(cercles proportionnels au nombre d'habitants)



LE CONTEXTE COMMUNAL

L'emploi

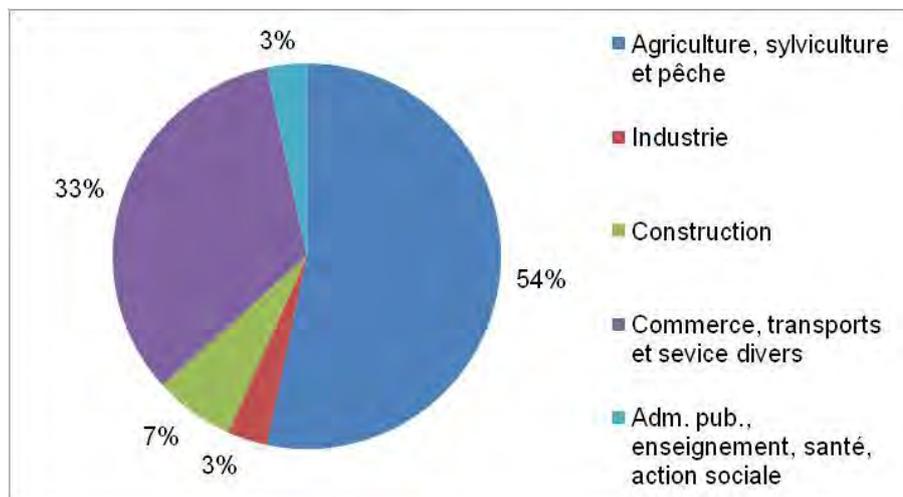
56 emplois sont présents sur la commune sur 142 actifs habitants la commune. Cela indique un taux de concentration de l'emploi relativement faible (rapport du nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone).

Les emplois présent sur la commune sont majoritairement occupés par des salariés à 80%, parmi lesquels les hommes sont largement majoritaires (76 %).

Le taux de chômage (au sens du recensement de l'INSEE), en baisse entre 1999 et 2008, est relativement bas sur la commune avec seulement 11 chômeurs sur la commune, les femmes représentant 70 %. Selon Pole Emploi, le nombre de demandeurs d'emploi est en baisse, avec 20 demandeurs d'emploi en 2010.

Le tissu économique

Les activités en place sur la commune en 2009 étaient largement dominées par l'agriculture avec 16 entreprises sur 30 sièges sociaux actifs. Les activités du commerce, transports et service divers regroupent 10 entreprises. Deux entreprises, une commercialisant du matériel agricole et une entreprise de concassage et de fabrication de palette concentrent l'offre d'emploi communale. Aucun commerce de bouche n'est présent sur la commune, un bar restaurant est en place sur l'Arbre de la Ronce.



Proportion des entreprises par secteur d'activité - Source : INSEE 2009

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ **UN TISSU ECONOMIQUE BASE SUR L'AGRICULTURE ET L'ARTISANAT DE PROXIMITE**
- 👁️ **UNE DEPENDANCE AUX POLES D'EMPLOI**
- 👁️ **UNE MOBILITE FORTE DES RESIDANTS**

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ **ASSURER LA PERENNITE DE L'AGRICULTURE PAR UN URBANISME ECONOMIE EN FONCIER**
- ▶▶ **LIMITER LES GENES ENTRE HABITAT ET EXPLOITATION**
- ▶▶ **PERMETTRE L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES NE NUISANT PAS AU CADRE DE VIE**
- ▶▶ **ORGANISER UNE AMAP**

5.2 LA VOCATION AGRICOLE

CADRAGE DES LOIS ET TEXTES JURIDIQUES

- 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
- loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010.
- loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle du 12 juillet 2010
- loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, 2014.

PREAMBULE

• L'analyse de la vocation agricole de la commune est essentiellement fondée sur l'analyse des éléments statistiques officiels (**Fiche AGRESTE 2010**, Ministère de l'Agriculture et **Recensement Parcelaire Graphique RPG** de 2010). Ces données doivent 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 plus, les fiches AGRESTE comptent également les surfaces exploitées sur les communes voisines par les exploitations ayant leur siège sur la commune. De même, pour le RPG, sont prises en compte toutes les parcelles exploitées sans détailler si elles le sont par des exploitants ayant leur siège sur la commune.

• **Pour les besoins du PLU, la Chambre Départementale d'Agriculture du Puy-de-Dôme a réalisé en 2012, une enquête auprès des agriculteurs de Saint-Hilaire la Croix.** Cette enquête agricole a un double objectif : réactualiser les données agricoles, et connaître les besoins et les projets des exploitants, notamment en termes d'équipements.

LES CONTRAINTES SUPRA COMMUNALES

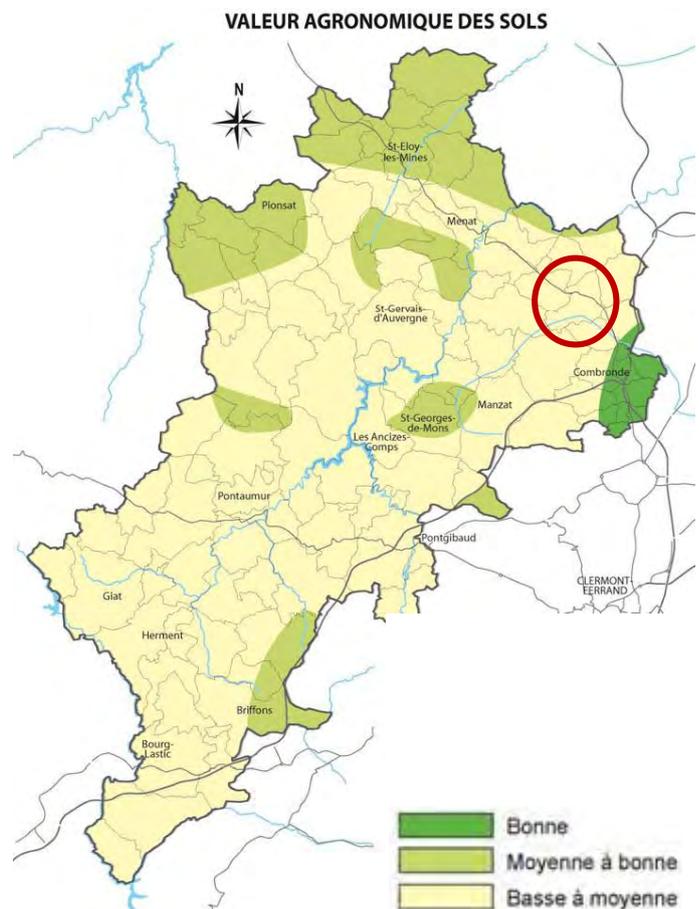
Le SCOT place l'agriculture comme un enjeu fort de conservation du cadre de vie en s'appuyant sur deux axes de travail :

- le maintien de la fonctionnalité des exploitations,
- la pérennité des espaces agricoles, notamment afin de limiter le mitage des terres agricoles et de préserver des espaces agricoles fonctionnels (surface minimale, accessibilité).

LA QUALITE DES SOLS ET LES VALEURS AJOUTEES

Selon les données issues du SCOT, les terres de Saint-Hilaire-la-Croix sont de qualité basse à moyenne.

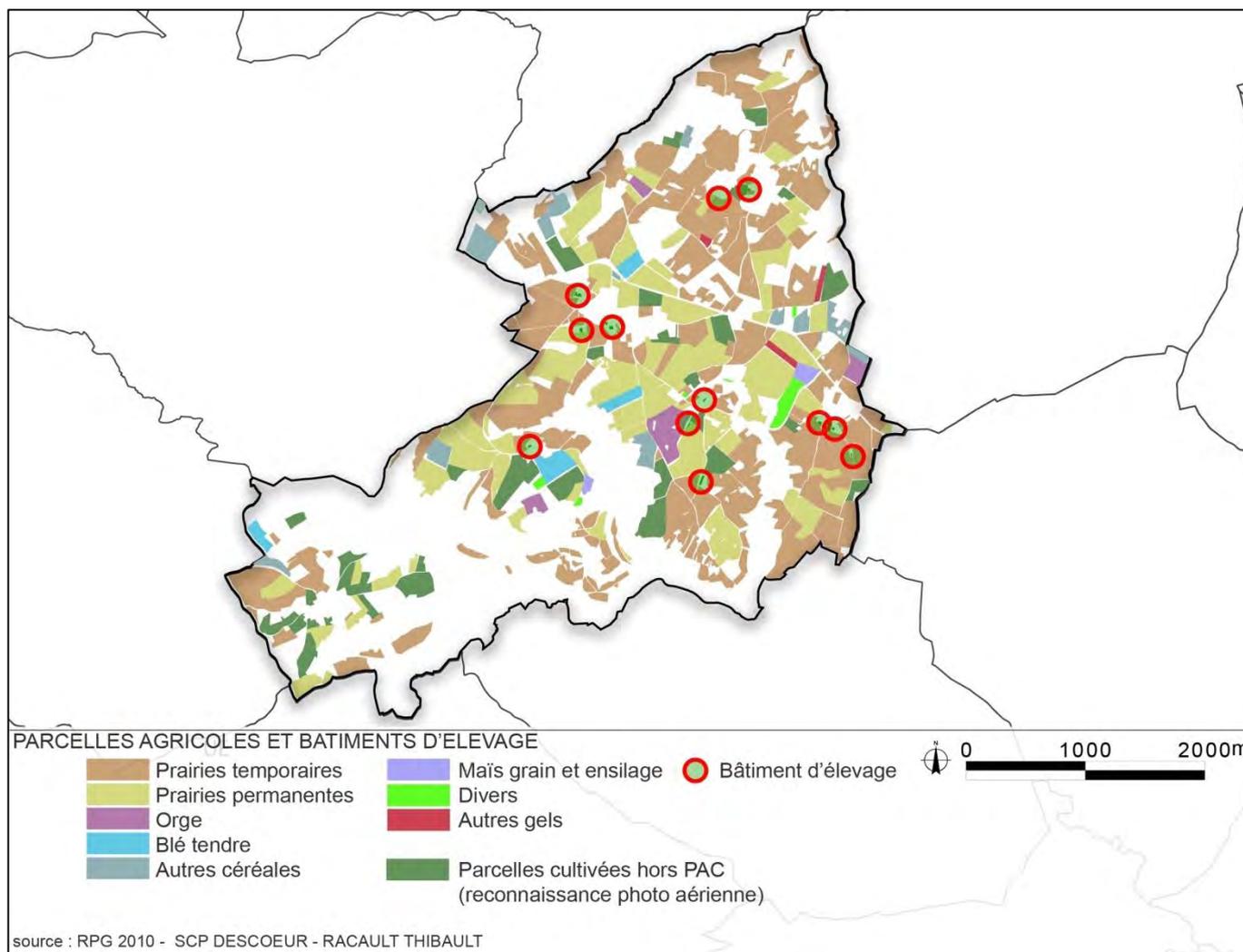
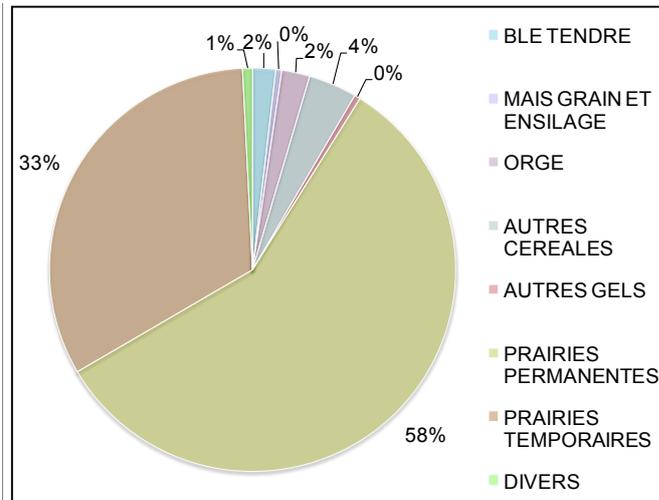
La commune est couverte par 2 zones d'Appellation d'Origine Contrôlée : Bleu d'Auvergne (aire géographique), Saint Nectaire et Cantal (zone d'affinage et aire géographique). Plusieurs indications géographiques protégées sont présentes sur la commune : Porc d'Auvergne, Puy-de-Dôme blanc, Puy-de-Dôme primeur ou nouveau blanc, Puy-de-Dôme primeur ou nouveau rosé, Puy-de-Dôme rosé, Puy-de-Dôme rouge, Veau du Limousin, Volailles du Forez, Volailles d'Auvergne.



LES EXPLOITATIONS

Selon le recensement agricole de 2010 (*source DRAAF*), seules 8 exploitations ont leur siège social sur la commune contre 15 en 2000. La Surface Agricole Utile(SAU) moyenne tend à augmenter passant de 49,6 ha par exploitation en moyenne en 2000 à 56,6 ha en 2010, suivant la tendance départementale (53 ha de SAU moyenne en 2010 contre 45 ha en 2000). Le canton de Combronde atteint en 2010 une SAU moyenne de 48 ha (DISAR 2010), cette moyenne plus faible à l'échelle du canton illustre le caractère agricole de la commune.

Il y a une tendance à la concentration avec moins d'exploitation utilisant des surfaces de plus en plus en grande et un cheptel bovin en augmentation (704 à 775 Unités de Gros Bétail). Selon les données PAC 2010, l'utilisation des terres agricoles est largement dominée par les prairies temporaires et permanentes. La SAU utilisée par les exploitations de la commune totale représente 453 ha en 2010, y compris les parcelles exploitées en dehors de la commune. Les données issues des déclarations PAC (*Recensement Parcelaire Graphique 2010*) indiquent que 757 ha de la commune sont utilisés à des fins agricoles, soit près de 47 % du territoire. Les données satellites (*CLC, 2006*) indiquent une surface agricole atteignant 1091 ha. La majeure partie du reste du territoire étant dédiée à la forêt.



LES PRODUCTIONS

Parmi les exploitants de la commune, il existe différents types d'élevages :

- un poulailler industriel de 27000 poulets,
- un poulailler Label Chair de 4400 poulets,
- plusieurs élevages de bovins allaitants,
- plusieurs élevages de bovins pour la production laitière.

Les exploitations sont majoritairement tournées vers l'élevage de bovins allaitant, pour la production de viande. La présence d'un poulailler (classé ICPE) important fait ressortir cette spécificité d'élevage "hors sol" dans le dernier recensement agricole de 2010.

Dans plusieurs situations, les bâtiments recevant du bétail sont à proximité direct des hameaux. Des règles de réciprocité s'appliquent, le cas se produit au niveau du bourg centre, des Bajaris, de Chamalet, de Fénérol, du Bournet.

STRUCTURE SOCIO-ECONOMIQUE

En 2013, 3 exploitations ont une succession assurée, les 5 autres ne sont pas à un stade de succession. Par ailleurs, en 2010, 4 chefs d'exploitations ont moins de 40 ans, 2 chefs d'exploitation sont des femmes. 2 exploitants sont pluriactifs et 1 possède une formation supérieure.

Aucune exploitation ne fait appel à du salariat, certaines font toutefois appel à une main d'œuvre saisonnière et occasionnelle.

L'activité agricole représente 12 équivalents temps-plein sur la commune, avec une production brute standard en légère baisse depuis 2000, c'est-à-dire une rentabilité moindre par équivalent temps-plein, cependant la production brute standard moyenne par exploitation tend à augmenter (+20% entre 2000 et 2010).

ENJEUX / ce qui est en jeu	ORIENTATIONS / les actions à mener
<p>👁 UNE AGRICULTURE COMME PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE</p>	<p>▶▶ CONSERVER DES TERRES AGRICOLES EN NOMBRE SUFFISANT POUR PERMETTRE LE DYNAMISME AGRICOLE DE LA COMMUNE</p>
<p>👁 LA REPRISE DES EXPLOITATIONS</p>	<p>▶▶ LIMITER LES CONFLITS D'USAGE ENTRE HABITATIONS ET EXPLOITATIONS</p>
<p>👁 LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES CONFORMEMENT A LA LOI MONTAGNE</p>	<p>▶▶ ASSURER UNE RENTABILITE DES EXPLOITATIONS</p>
	<p>▶▶ DEVELOPPER LES CIRCUITS COURTS</p>

5.3 LA VOCATION SYLVICOLE

LE PLAN PLURIANNUEL REGIONAL DE DEVELOPPEMENT FORESTIER

Validé en janvier 2012, ce document d'objectif a établi pour le massif Ouest (les Combrailles) les éléments suivants :

Résumé des atouts et enjeux :

- premières interventions dans les boisements post tempête de 1982 en Combrailles engagées,
- suivi des plantations de 1999, à assurer pour garantir la durabilité de la ressource,
- feuillus à valoriser,
- état sanitaire du mélèze,
- boisements d'altitude en Cézallier.

Résumé des freins identifiés:

- pression croissante du cerf sur l'ouest du massif,
- périodes de restriction d'usages en zone touristique,
- insuffisance des dépôts,
- structure des chaussées inadaptée (capacité < 15 T /essieu),
- massif oublié jusqu'à il y a peu par les dispositifs d'animation,
- relief en vallées et zone Sancy Cézallier.

LE SCOT

De grands objectifs ont été fixés :

- optimiser la gestion des espaces forestiers,
- accompagner le développement de la filière,
- une partie du territoire à l'Ouest est référencée comme forêt de production.

CHARTRE FORESTIERE DE TERRITOIRE (CFT) DU PAYS DES COMBRAILLES

Réalisée en 2010, la charte forestière établi un plan d'actions autour des objectifs suivants :

- créer une culture forestière sur les Combrailles,
- améliorer la gestion forestière,
- mieux connaître et mobiliser la ressource forestière,
- améliorer et faciliter la transmission du patrimoine forestier,
- soutenir la filière bois locale,
- faire de l'environnement un atout pour le territoire,
- accueillir, aménager et animer,
- assurer la dynamique et le fonctionnement.

En ce qui concerne l'urbanisme, deux éléments ressortent :

- définir et protéger les trames vertes et bleues,
- à l'échelle communale, le classement du bocage dans les documents d'urbanisme.

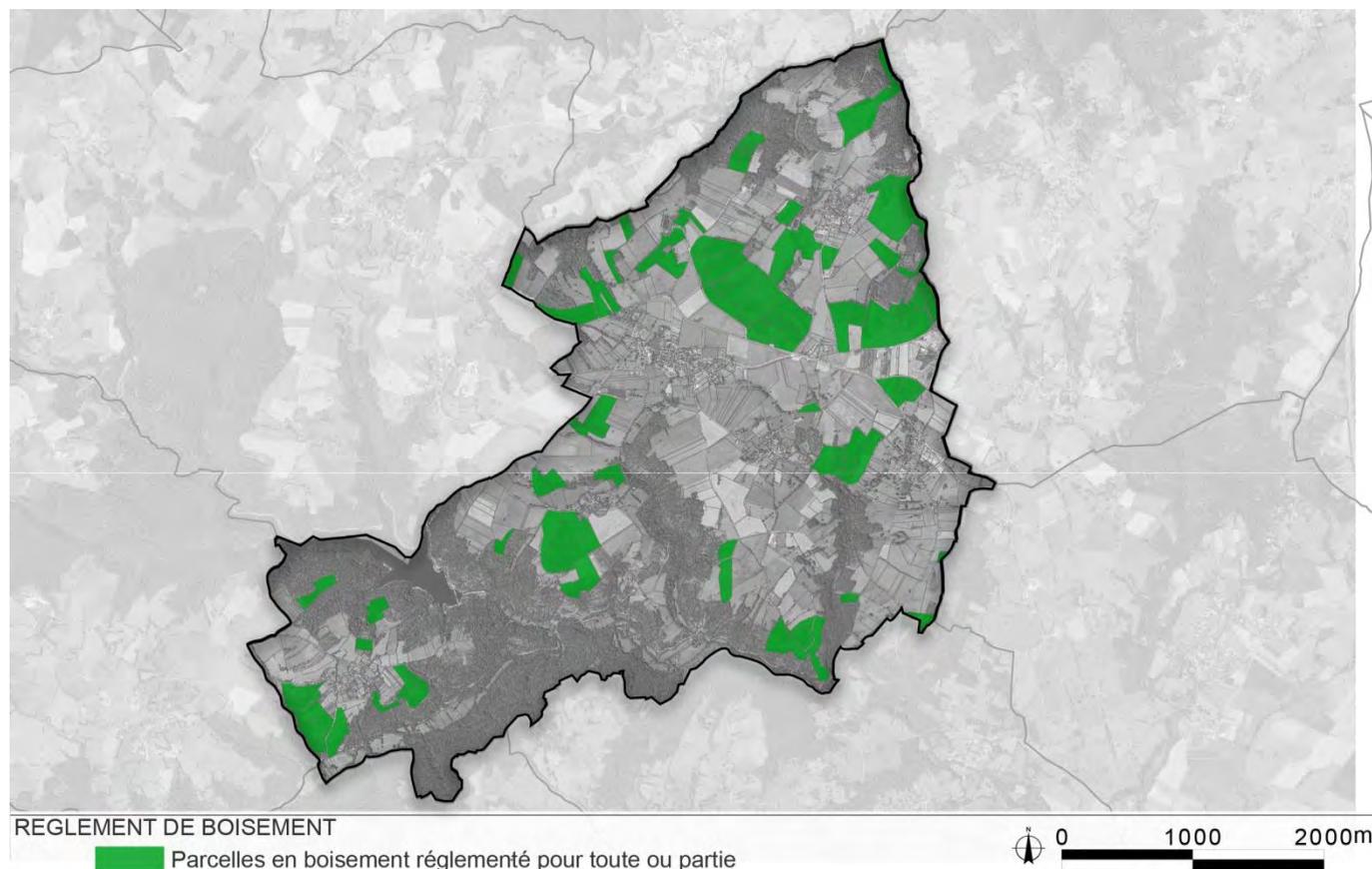
REGLEMENTATION DE BOISEMENT

Arrêté depuis 1996, le règlement de boisement sur la commune s'impose au PLU et aux propriétaires privés de **bois ou de massifs inférieurs à 4 ha** afin d'assurer :

- le maintien des terres pour l'agriculture,
- la préservation des paysages,
- la protection des milieux naturels,
- la protection de la ressource en eau,
- la prévention des risques naturels.

Un zonage a été défini par cet arrêté en séparant en trois zones : boisement interdit, boisement réglementé, boisement libre.

Etant donné que le délai de 6 ans concernant les boisements interdits est dépassé, le zonage ne concerne que le boisement réglementé, qui doit être autorisé après saisi du préfet.



source : Arrêté 1996, Topogeodis Craig 2009 - SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

LA STRUCTURATION DES FILIERES (DONNEES ISSUES DE LA CHARTE FORESTIERE DES COMBRAILLES 2010)

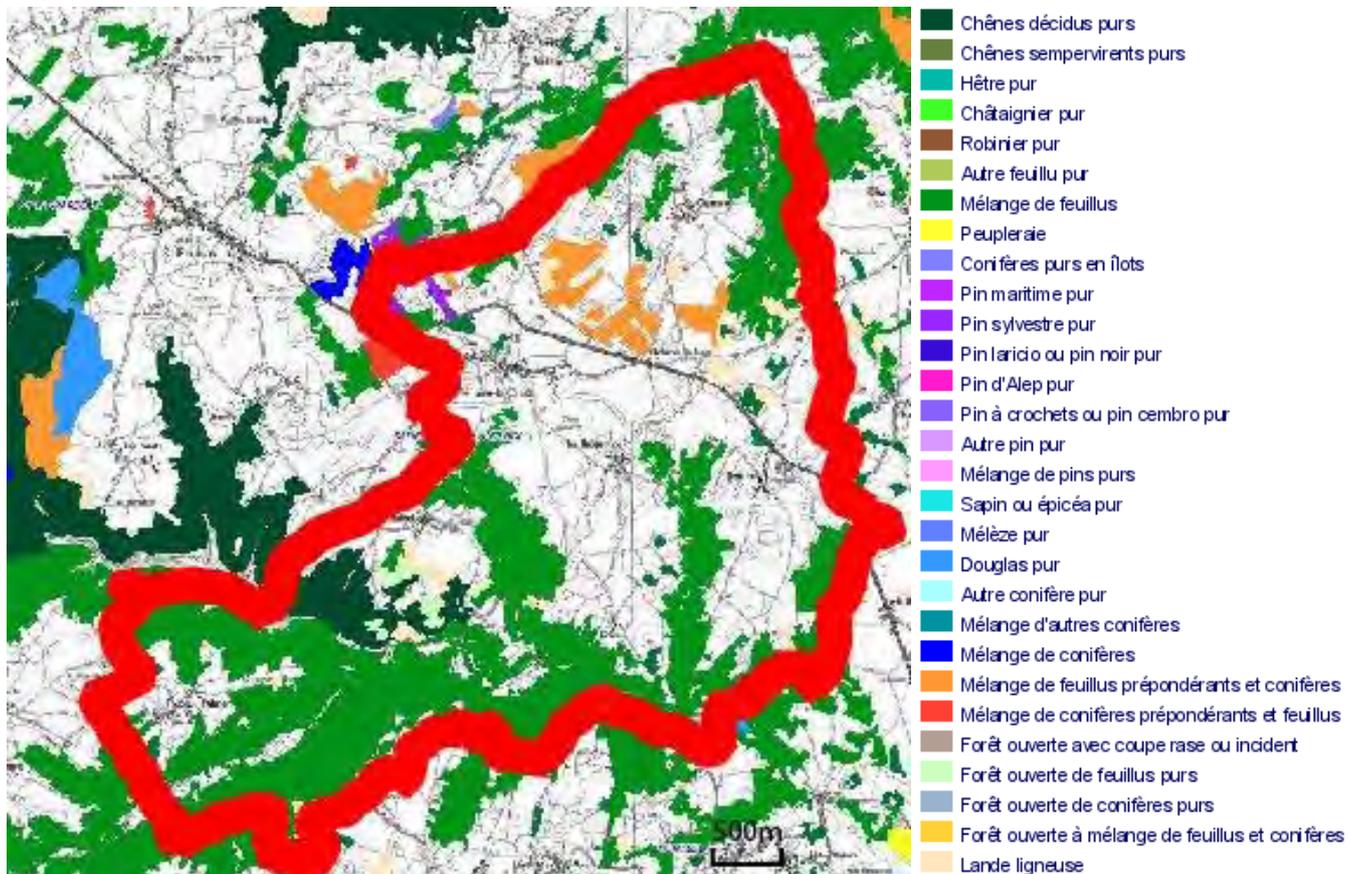
Tous les boisements sont privés sur la commune, aucune propriété forestière n'excède 10 ha. Aucune forêt n'est certifiée PEFC. La plupart des boisements sont peu productifs du fait de la pente, à l'exception des boisements mixtes au Nord de la commune. Il faut noter la présence d'une entreprise sur la commune commercialisant du broyat de plaquettes pour une valorisation énergétique.

Aucun boisement sur la commune ne fait l'objet d'un plan de gestion, ni aucune forêt ne relève du régime forestier.

LES BOISEMENTS EN PLACE SUR LA COMMUNE

Les vallées de la Morge, de la Sep et des affluents communaux sont principalement occupées par :

- des taillis,
 - des mélanges de futaie de feuillus et de taillis,
 - également des boisements de chênes caducs purs,
 - quelques résidus de forêts ouvertes composées de feuillus purs.
- au Nord de la commune :
 - quelques mélanges de futaies de résineux et de feuillus, où ces derniers dominent le boisement,
 - quelques futaies de pins,
 - des landes ligneuses,
 - des mélanges de feuillus.



Type de boisements - Source : IFN IGN

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ VALORISATION DES FORETS DE FEUILLUS
- 👁️ DIFFICULTE D'EXPLOITATION DANS LES VALLEES ESCARPEES
- 👁️ LES BOISEMENTS ET LES BOCAGES COMME CORRIDOR ECOLOGIQUE
- 👁️ LE TISSU DE BOCAGE ET DE BOISEMENT COMME FAIRE VALOIR DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ PROTEGER DE L'URBANISME LES BOISEMENTS D'INTERET
- ▶▶ INSCRIRE LES BOCAGES ET LES BOISEMENTS DANS LE RESEAU DE LA TRAME VERTE ET BLEUE
- ▶▶ ASSURER UNE DESSERTA DES BOISEMENTS

5.4 TOURISME

POTENTIEL TOURISTIQUE

La commune possède un potentiel d'attrait touristique avec :

- un patrimoine architecturale emblématique avec le prieuré du XXII^{ème} siècle,
- un réseau de chemins de randonnée,
- un petit patrimoine (croix, lavoir, etc.) et un patrimoine naturel riches,
- un paysage ouvert sur la Chaîne des Puys et les Combrailles.

ACCUEIL TOURISTIQUE

Aucun hébergement touristique n'est présent sur la commune.

46 résidences secondaires sont présentes sur la commune, soit 23% du parc de logement, ce qui atteste de l'attrait de la commune. Cette dynamique tend à s'atténuer, avec une baisse du nombre de résidences secondaires (62 résidences secondaires en 1982). Cela s'explique en partie par l'installation définitive de ménage logeant auparavant de manière vacancière dans leurs résidences secondaires.



ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LA VALORISATION DU PATRIMOINE BATI, QU'IL SOIT EMBLEMATIQUE OU COMMUN
- 👁️ LA CONTINUITÉ PIÉTONNE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ LIMITER L'URBANISATION AUPRES DES SITES EMBLEMATIQUES DE LA COMMUNE
- ▶▶ PERMETTRE DES CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS CONTINUS SI NECESSAIRE

6 MOBILITE ET SERVICES

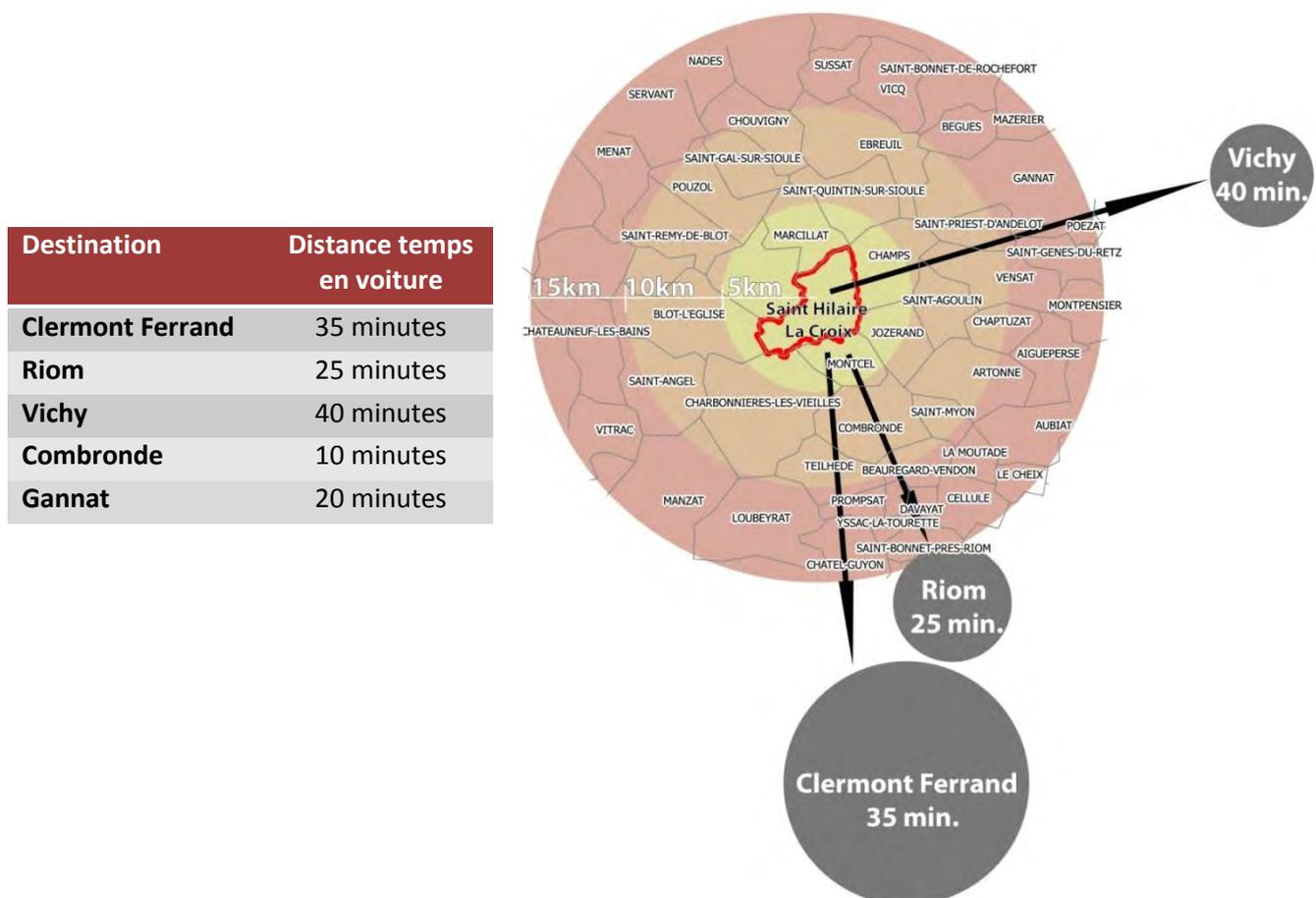
6.1 LES POLARITES DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'EMPLOI

La commune ne dispose plus de services et de commerce de proximité à l'exception de la mairie. La commune est fortement polarisée par les pôles de vie urbains disposant de services :

- les bassins d'emploi de Riom, Clermont-Ferrand,
- services de proximité de Saint-Pardoux et de Combronde (commerces, écoles, poste, etc.),
- les équipements scolaires : collèges d'Aigueperse, Riom, Chatel-Guyon,
- les grands équipements commerciaux de Riom, et de manière plus relative Aigueperse, Combronde et Gannat.

Toutefois, la commune possède une salle des fêtes au sein du bourg et un local associatif est en projet sur Valmort.

La réalisation d'un parc d'activités dit "de l'Aize" à Combronde (10 minutes en voiture particulière) vise à terme environ 1200 emplois dont 70 % seront issus d'un territoire de 15 km de diamètre autour de la commune de Combronde . La population de Saint-Hilaire-la-Croix peut être influencée par ces nouvelles activités à proximité.

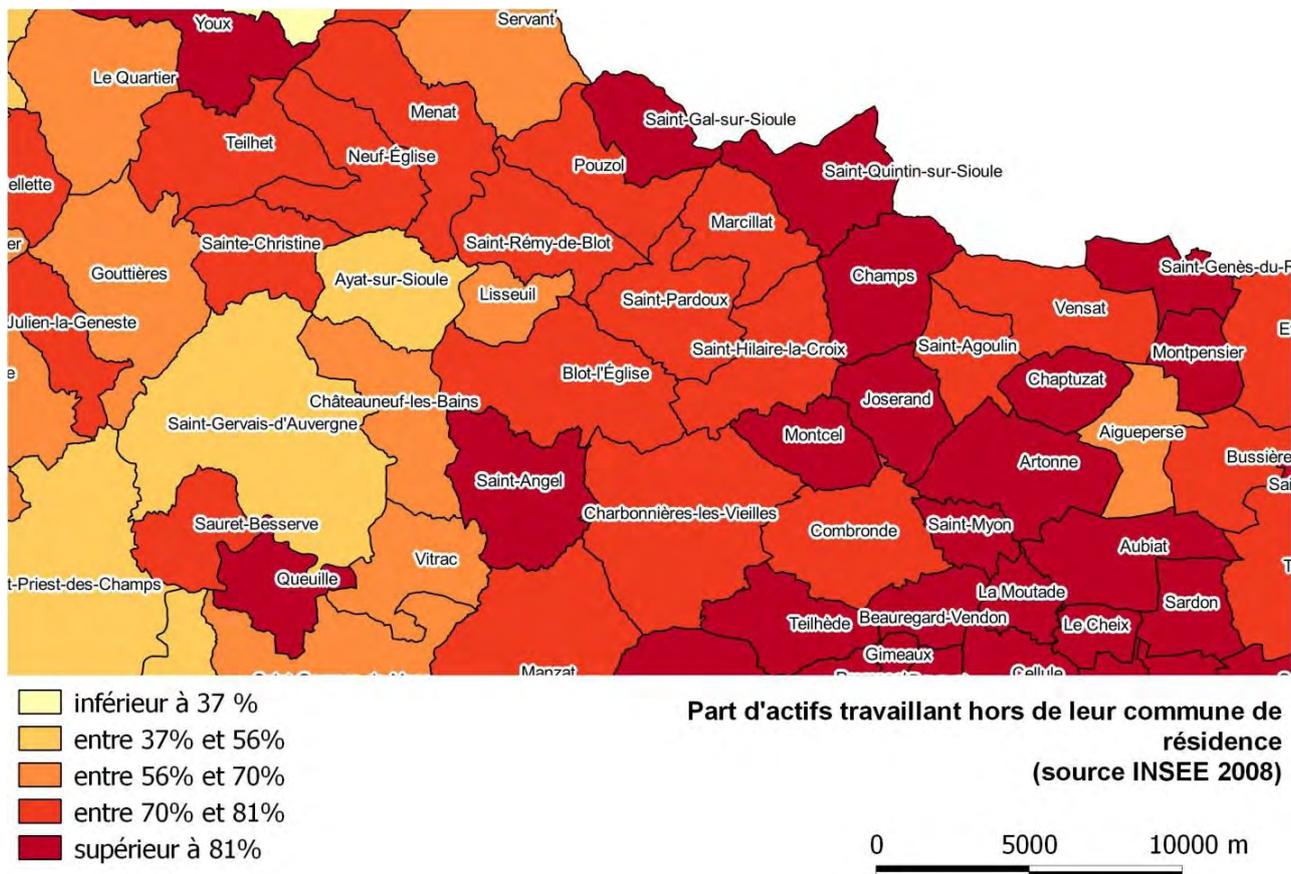


6.2 LES DEPLACEMENTS

UNE PLACE IMPORTANTE DE LA VOITURE

De par la localisation de la commune, les habitants de Saint-Hilaire-la-Croix sont fortement dépendants des déplacements en véhicules particuliers : 81% des actifs de la commune travaillent hors de celle-ci (*INSEE 2008*). Le taux de motorisation est relativement élevé avec 92,6 % des ménages disposant d'un véhicule contre 84,2 % pour le département du Puy-de-Dôme.

Selon le site <http://www.covoiturageauvergne.net>, deux personnes souhaitant offrir un service de covoiturage ont inscrit un trajet régulier au départ de Pouzol, Menat et Moureuille en direction de Clermont Ferrand, deux trajets pour Riom au départ de Blot l'Eglise et de Pouzol.



UNE OFFRE SCOLAIRE DE TRANSPORT EN COMMUN

La ligne 61 du réseau Transdôme reliant Montaigut-en-Combrailles à Clermont-Ferrand en passant par Saint-Eloy-Les-Mines marque deux arrêts sur la commune au niveau du hameau du Bournet ainsi qu'au niveau de l'Arbre de la Ronce. Elle permet de relier :

- Riom (gare SNCF) en 0h35,
- Clermont Ferrand (gare routière) en 01h20,
- Combronde en 0h10.

L'offre est uniquement dédiée au public scolaire, en plus des bus scolaires pour rejoindre l'école de Combronde :

- un bus le matin en direction de Clermont-Ferrand qui passe à 07h00 à Saint-Hilaire-la-Croix,
- un bus le soir en direction de Montaigut-en-Combrailles arrivant à 18h45 à Saint-Hilaire-la-Croix (départ de Clermont Ferrand à 17h20),
- un bus le mercredi midi en direction de Montaigut-en-Combrailles arrivant à 14h00 à Saint-Hilaire-la-Croix (départ de Clermont Ferrand à 12h40).

Le service du bus des montagnes organisé par le Conseil Général du Puy de Dôme et sous l'autorité de la communauté de communes Côtes des Combrailles permet aux habitants de Saint-Hilaire-la-Croix, sur demande, de rejoindre Riom et Clermont-Ferrand tous les mercredis, et Riom les premiers samedis de chaque mois.

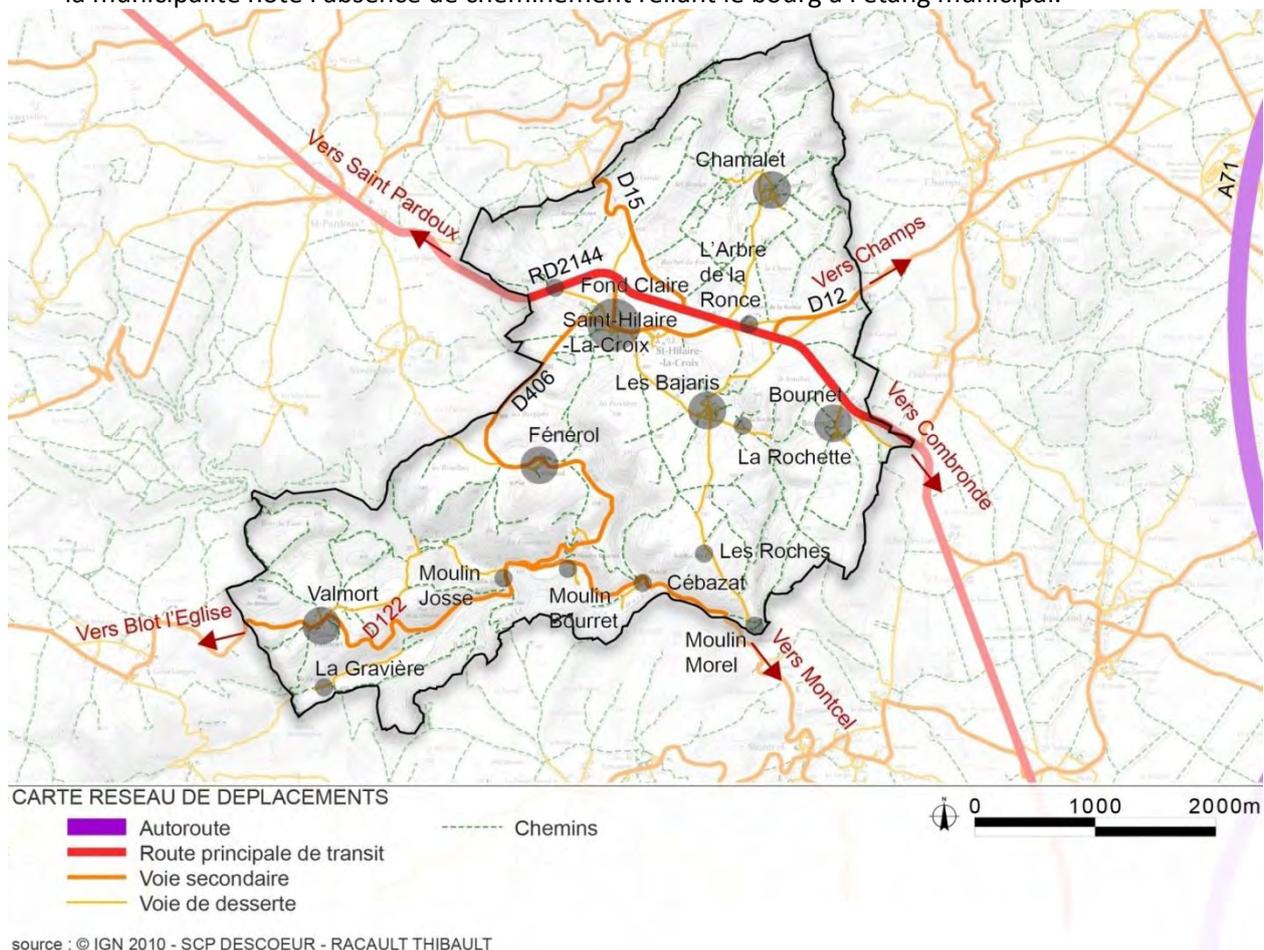
6.3 LES INFRASTRUCTURES

L'A71 qui relie Clermont à Paris se situe à 11 km du bourg de Saint-Hilaire-la-Croix et permet de rejoindre Clermont-Ferrand en 35 minutes au lieu de 45 minutes si l'on évite l'autoroute.

Hormis la RD2144 qui traverse la commune d'Est en Ouest reliant Clermont-Ferrand à Montluçon et qui reçoit un fort trafic routier (entre 3000 et 5000 véhicules par jour selon le SCOT des Combrailles/DDT63), un réseau de routes départementales et de routes communales permet aux différents hameaux d'être reliés. Ces voies ne subissent pas un trafic important. Les distances sont parfois relativement importantes entre les hameaux, notamment à cause de la vallée de la Morge. Valmort et Saint-Hilaire-la-Croix sont séparés de 6,5 km. La coupure de la vallée de la Morge et de la Sep crée une accessibilité différente pour les hameaux du fond de vallée ou pour Valmort. Les distances sont plus longues vers les pôles d'emploi et les polarités de service de proximité. Il faut noter également la position en impasse de certains hameaux : le Bournet, Chamalet, La Gravière, La Rochette.

Un vaste réseau de chemin permet de drainer les parcelles agricoles de la commune. Des sentiers de randonnée ont été balisés sur la commune et permettent de mettre en valeur le patrimoine communal :

- un circuit de petite randonnée de 04h00 au départ de Saint-Hilaire-la-Croix passant par le barrage de la Sep puis Montcel pour enfin rejoindre Saint-Hilaire-la-Croix par les Bajaris,
- un chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle allant de Ebreuil à Montcel passant dans le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix,
- la municipalité note l'absence de cheminement reliant le bourg à l'étang municipal.



6.4 LES PROJETS ET DIRECTIVES A PRENDRE EN COMPTE

Aucun projet structurant n'est envisagé sur la commune.

La RD 2144 est classée comme voie à grande circulation par le décret du 21 mai 2010. Cela implique une bande d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme qui peut être levée par une étude spécifique au sein du PLU.

Le SCOT ne donne pas d'indication particulière en ce qui concerne les déplacements sur la commune de Saint-Hilaire-la-Croix. Toutefois, la RD2144 est référencée comme axe de découverte du paysage du territoire. Sur ces tronçons routiers, le SCOT indique la nécessité de "préserver les principales perceptions sur les sites naturels lointains (chaîne des Puys, Puy-de-Dôme, Puy de Sancy) mais aussi les dégagements visuels d'échelle plus réduite en maintenant des ouvertures depuis ces grands axes".

Le SCOT mais en avant le covoiturage comme système permettant à l'échelle du bassin de vie de répondre en partie aux besoins de mobilité.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ **LA PRESSION FINANCIERE SUR LES MENAGES DUE AUX DEPENSES ENERGETIQUES FORTE LIEES A LA MOBILITE**
- 👁️ **UNE FORTE DEPENDANCE A LA VOITURE**
- 👁️ **LA QUALITE DU CADRE DE VIE IMPACTEE PAR LA PLACE DE LA VOITURE PARTICULIERE**

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ **DEVELOPPER UN URBANISME LIMITANT LA PLACE DE LA VOITURE PARTICULIERE ET FAVORISANT LES MODES DOUX**
- ▶▶ **FACILITER LA MISE EN PLACE DU COVOITURAGE, NOTAMMENT VERS LES POLES URBAINS ET LA ZONE DE L'AIZE**
- ▶▶ **MAXIMISER L'USAGE DES TRANSPORTS SCOLAIRES**
- ▶▶ **CREER DES CIRCUITS COURTS D'APPROVISIONNEMENT**

7 DEVELOPPEMENT URBAIN



St Hilaire la Croix est une petite commune rurale très dépendante de Combronde, St Pardoux et de Clermont Fd. Sa position géographique au nord du chef-lieu de canton et de l'agglomération clermontoise, lui confère une vocation périurbaine de 3^e couronne. La RD2144 constitue un axe routier majeur.

A proximité de la commune se trouvent l'un des 2 pôles majeurs des Combrailles (St Eloy les Mines), et l'un des 3 bourgs périurbains (Combronde). La commune peut bénéficier de leur attraction pour elle-même accueillir de nouveaux habitants.



IMPLANTATION MOYENNE DES UNITES BATIES

ELEMENTS DE L'EVOLUTION DU TERRITOIRE COMMUNAL :

Trois anciennes cartes permettent de voir l'évolution du territoire entre le 18^e et le 20^e siècle.



Cadastral map of Cassini (1750-1815) (source : geoportail.fr)



Carte de l'état-major 1:40.000, en couleurs du XIX^e siècle (source : geoportail.fr)

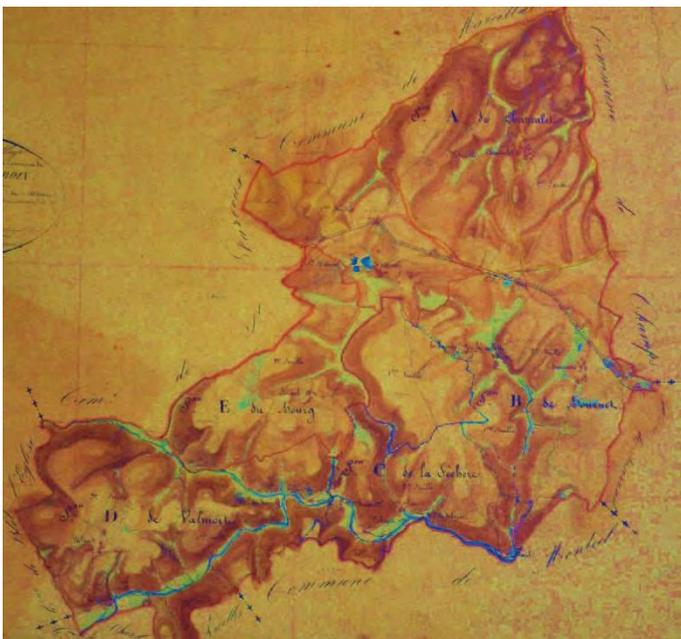


Tableau d'assemblage du Cadastre Napoléonien, 1826.

La plupart des sites bâtis actuellement apparaissent au cadastre de Cassini : Chamalet au Nord, le Bourg de Saint-Hilaire, les villages de Bournet, Fénérol, le Bajearis, la Rochette, Sebazat, Valmort, mais également des moulins comme ceux de Josse, Bouret, Moret.

Le défrichement s'est glissé au cours des 10-13^e siècles. Quelques hameaux apparaissent et se développent au tiers supérieur des pentes bien exposées.

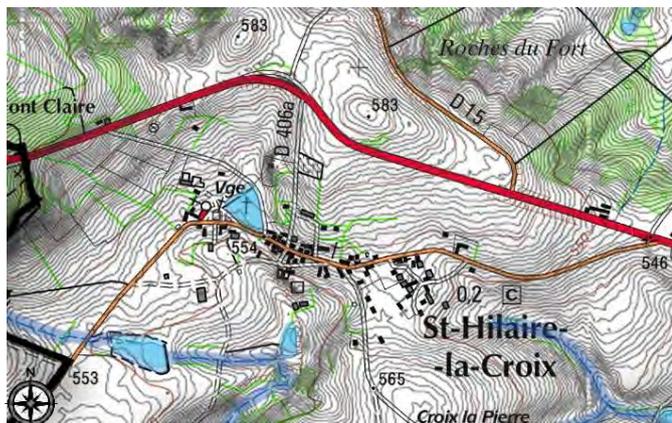
Au 19^e siècle, la population s'accroît, obligeant à augmenter les surfaces cultivées, à aménager des parcelles plus nombreuses (à épierrer). Le paysage offre alors un caractère jardiné, avec ses nombreux murs, ses haies végétales, ses maisons isolées couvertes de chaume.

L'ancienne RD2144 : son tracé semble avoir été légèrement modifié. Elle apparaît bordée d'arbres de part et d'autre de la voie.

Avec l'ouverture du territoire (création de voies et de pont), l'exode rural commence et l'agriculture change. A l'échelle des dernières années, le paysage s'est profondément transformé, avec la prédominance de l'élevage bovin.

La RD2144 est signalée comme étant bordée d'arbres. Son tracé apparaît identique.

7.1 LE BOURG DE SAINT HILAIRE LA CROIX



Situation : à peu près au centre de la commune, à proximité de la RD2144.



Vue sur le bourg – simulation 3d géoportail.

Construction urbaine

- Les documents anciens (cadastre de Cassini et carte d'Etat-major) signalent la présence du bourg originel qui se présente en 2 noyaux distincts séparés par une large pièce d'eau, alimentée par un cours d'eau.
- On note que la route telle qu'on la connaît, a été modifiée entre le cadastre de Cassini et la carte d'Etat Major.
- Le cadastre napoléonien affiche un bourg disloqué, en plusieurs parties.
- Le bourg est implanté sur un replat formé essentiellement de granites. Les extensions au sud du bourg s'étendent sur des formations de gneiss.
- L'urbanisme du bourg est linéaire, se développant le long de la voirie. Le bourg se divise en 3 secteurs, séparés par une pièce d'eau à l'Ouest, et par un vaste couderc à l'Est, ponctué d'éléments du petit patrimoine. Une partie des extensions récentes semble initier un lien entre les différentes sections.
- Les fermes agricoles anciennes s'implantent majoritairement de manière perpendiculaire par rapport à la voirie. Les autres s'alignent en limite de voirie.



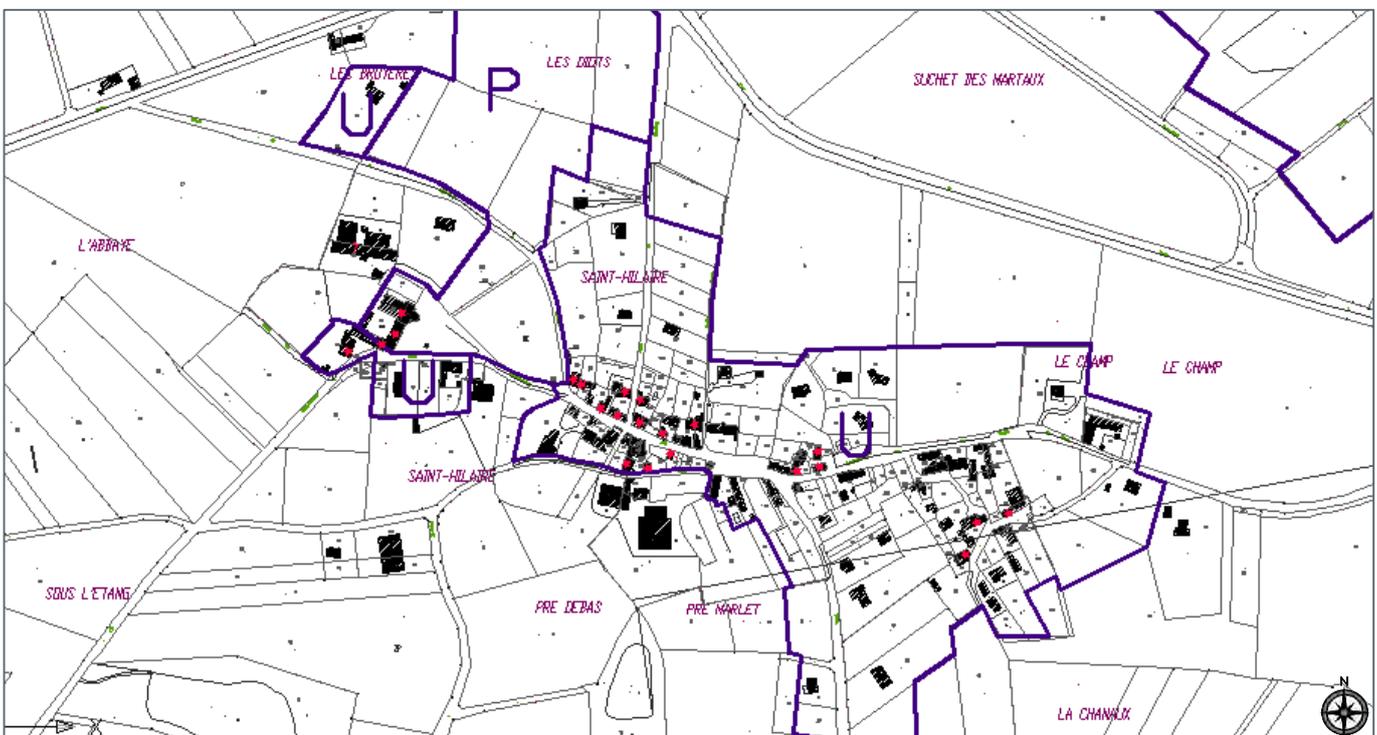
Cadastre de Cassini



Carte d'Eta Major



Cadastré napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel.



Cadastré actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.

FONTCLAIRE

Ce lieu-dit se compose de 2 fermes isolées, bordant la RD2144, au-dessus du Bourg. Il constitue la première entité bâtie du territoire communal, en venant de Saint Pardoux.

Depuis l'espace public, seule une ferme reste visible. Il s'agit d'une ferme ancienne, typique des Combrailles. Accompagnée de son jardin potager, elle constitue une vitrine de qualité de la commune.

La seconde s'est enfermée dans un écrin de verdure. Réhabilitée, elle s'est transformée pour répondre aux nouveaux besoins, avec notamment des extensions modernes (terrain de tennis, ...).

Une troisième construction, plus récente, à vocation résidentielle, est classée en zone urbaine, alors que les fermes sont en zone agricole. Encadrée de structures arborées, cette construction reste très discrète et peu perceptible.

ORIENTATIONS / les actions à mener

LES CONSTRUCTIONS SITUÉES EN ZONE AGRICOLE DOIVENT ÊTRE IDENTIFIÉES COMME TELLES. SI ELLES N'ONT PLUS DE VOCATION AGRICOLE, LEUR CLASSEMENT DANS UN AUTRE ZONAGE À VOCATION D'HABITAT PEUT ÊTRE ENVISAGÉ.



 : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.

Caractéristiques architecturales et patrimoniales

- Les bâtiments situés autour de l'église et du presbytère affichent des éléments anciens.
- Le presbytère, modifié de nombreuses fois, garde en partie sa structure du 17^e siècle, avec son immense toit en tuiles plates, soutenu par une imposante charpente en berceau. Au sud du ce bâtiment, en bordure de la route, subsiste la porte fortifiée du prieuré. Elle est le seule vestige des fortifications qui durant la guerre de Cent Ans assuraient la protection du prieuré.
- L'église de Saint Madeleine du Lac Roy, classée Monument Historique, est un édifice roman du 12^e siècle. Elle s'inscrit dans une double transition architecturale : apparition de certains éléments gothiques comme la croisée du transept, qui, au lieu d'avoir une coupole sur trompes, est constituée d'une croisée d'ogive ; présence de certains chapiteaux à crochets gothiques. Etant située à la croisée de l'Auvergne, du Bourbonnais, le style subit les influences des deux provinces.
- L'espace devant l'église et le prieuré est un lieu enherbé occupé par des éléments du petit patrimoine.
- Les autres séquences bâties du bourg, regroupent essentiellement des fermes agricoles anciennes.



Vue sur les extensions récentes au Sud du bourg.

Caractéristiques paysagères

- Les vues dégagées par la RD2144.
- L'espace de mise en valeur, au-dessus du bourg.
- La pièce d'eau du bourg et la Vierge.
- Le site architectural constitué de l'église, le prieuré, la pièce d'eau.



ORIENTATIONS

Le site de l'église-prieuré-lac est très sensible à l'urbanisation. Dans cet espace vert très large, la moindre construction peut apparaître comme défigurant le site, et quelque soit l'emplacement. Au regard de la topographie du secteur, mieux vaut préserver ce site sans nouvelle construction.

La RD2144 circule en amont du bourg, de manière dominante. Le tracé passe sur un point haut de la commune, et crée une courbe au-dessus du bourg de St Hilaire la Croix. Elle met particulièrement bien en valeur l'entrée de la commune et du bourg, et notamment les éléments du grand paysage du lieu. Elle offre des vues larges et panoramiques sur le bourg et notamment l'église, situés en contrebas, sur la crête des plateaux des Combrailles, et sur la chaîne des Puys à l'horizon.

Cet espace en pente, entre la route et le bourg, est constitué d'espaces agricoles, où la végétation est plutôt absente. Ce mode d'occupation des sols permet des vues sur le bourg.

Cet espace est très sensible, tant d'un point de vue paysager, que d'un point de vue urbain. Cet espace ne peut être construit sans endommager les qualités du site. Il s'agit d'un espace de faire valoir du bourg. Le secteur signalé A sur la carte de synthèse constitue un potentiel constructible qu'il serait judicieux de supprimer, afin de ne pas entamer les abords du site. De plus, la plantation de structures végétales pourrait participer à diminuer l'impact des constructions neuves situées aux abords.





Vue schématique du bourg, axée nord-sud – simulation 3D-géoportail.

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ UN ZONAGE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS PEUT ETRE REALISE SUR LE CIMETIERE.
- ▶▶ UN AGRANDISSEMENT DU CIMETIERE EST-IL NECESSAIRE ?
- ▶▶ D'AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS OU SERVICES SONT-ILS A ENVISAGER ?
- ▶▶ UNE REFLEXION EST A ENGAGER SUR LA CONSTRUCTIBILITE DE CERTAINES PARCELLES.
- ▶▶ UNE REFLEXION EST A ENGAGER SUR LES DISPONIBILITES URBAINES RESTANTES ET LES BESOINS DE LA COMMUNE. UNE ESTIMATION DES POTENTIALITES URBAINES RESTANTES A ETE REALISEE A PARTIR DU CADASTRE EN COURS, DE LA PHOTO AERIEENNE, DE VISITES DE TERRAIN. **LES POTENTIALITES SONT ESTIMEES A 6,2 HA**, CE QUI EST RELATIVEMENT IMPORTANT. DEPUIS LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE EN JUIN 2004, 6,20 HA DE TERRAIN NE SONT PAS CONSOMMES.
- ▶▶ LES CONSTRUCTIONS RECENTES SE SONT INSTALLEES SUR DES TERRAINS D'UNE MOYENNE DE 1700 m².
- ▶▶ EN SE BASANT SUR CETTE MOYENNE DE TERRAIN RECHERCHE, LES POSSIBILITES RESTANTES POURRAIENT AINSI ACCUEILLIR 38 NOUVELLES CONSTRUCTIONS ENVIRON. CE CALCUL RESTE CEPENDANT PEU CONFORME AUX NOUVELLES DIRECTIVES, QUI TENDENT PLUTOT VERS UNE MOYENNE DE 1000m²/LOGEMENT INDIVIDUEL.
- ▶▶ LES BATIMENTS A VOCATION AGRICOLE DOIVENT ETRE IDENTIFIES ET RETIRES DES ZONES URBAINES.



Carte de Synthèse – St Hilaire le Bourg

<ul style="list-style-type: none">  : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.  : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.  : Elément du petit patrimoine.  : Pentes, dénivelé prononcé.  : Structure végétale marquante à préserver.  : Structure végétale à créer.  : Emprise des formes urbaines initiales, à vocation agricole ou religieuse. 	<ul style="list-style-type: none">  : Espace de faire valoir et de mise en valeur du bourg, à préserver. Limiter voire interdire les nouvelles constructions. Limiter l'urbanisme à l'existant.  : Zone d'équipements publics.  : Dent creuse du zonage actuel.  : Greffe urbaine récente, créant un lien entre les quartiers.  : Construction récente peu intégrée vis-à-vis de son environnement.  : Réflexion à engager.
--	---

7.2 VALMORT

Situation : au Sud de la commune, le long de la RD122.

Le village s'est implanté sur les pentes sud du Puy de Miremont qui culmine à 622 m. d'altitude. Valmort s'est construit le long de la voie, à 560 m. d'altitude environ, sur un léger replat granitique, à mi-pente, dominant la Morge, qui circule en contrebas au sein d'un petit vallon.



Construction urbaine

- Le village semble exister sous le vocable de VOLMORT. 2 édifices majeurs pourraient être présents. La chapelle de Valmort serait l'un d'eux.
- La structure du village se répartie entre 2 noyaux, situés de part et d'autre de la route.
- Les cadastres anciens semblent montrer une organisation en 2 noyaux. Seul le noyau sud conserve encore plusieurs témoins du passé et montre une certaine densification. La partie nord du village reste très éparpillée.
- La vocation agricole est encore forte. Pourtant l'ensemble du village est concerné par un zonage urbain.
- Le village compte peu ou pas de construction résidentielle récente. L'ensemble est composé essentiellement de fermes agricoles traditionnelles.
- L'ensemble du village est en zone urbaine.



Cadastre de Cassini



Carte d'Etat Major



Cadastral map (Napoleonic). Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Current cadastral map. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.



Caractéristiques architecturales et patrimoniales

- Le village compte de nombreuses fermes agricoles traditionnelles de belle facture.
- A l'écart de la voie principale, un cœur urbain ancien, avec notamment une ancienne chapelle.

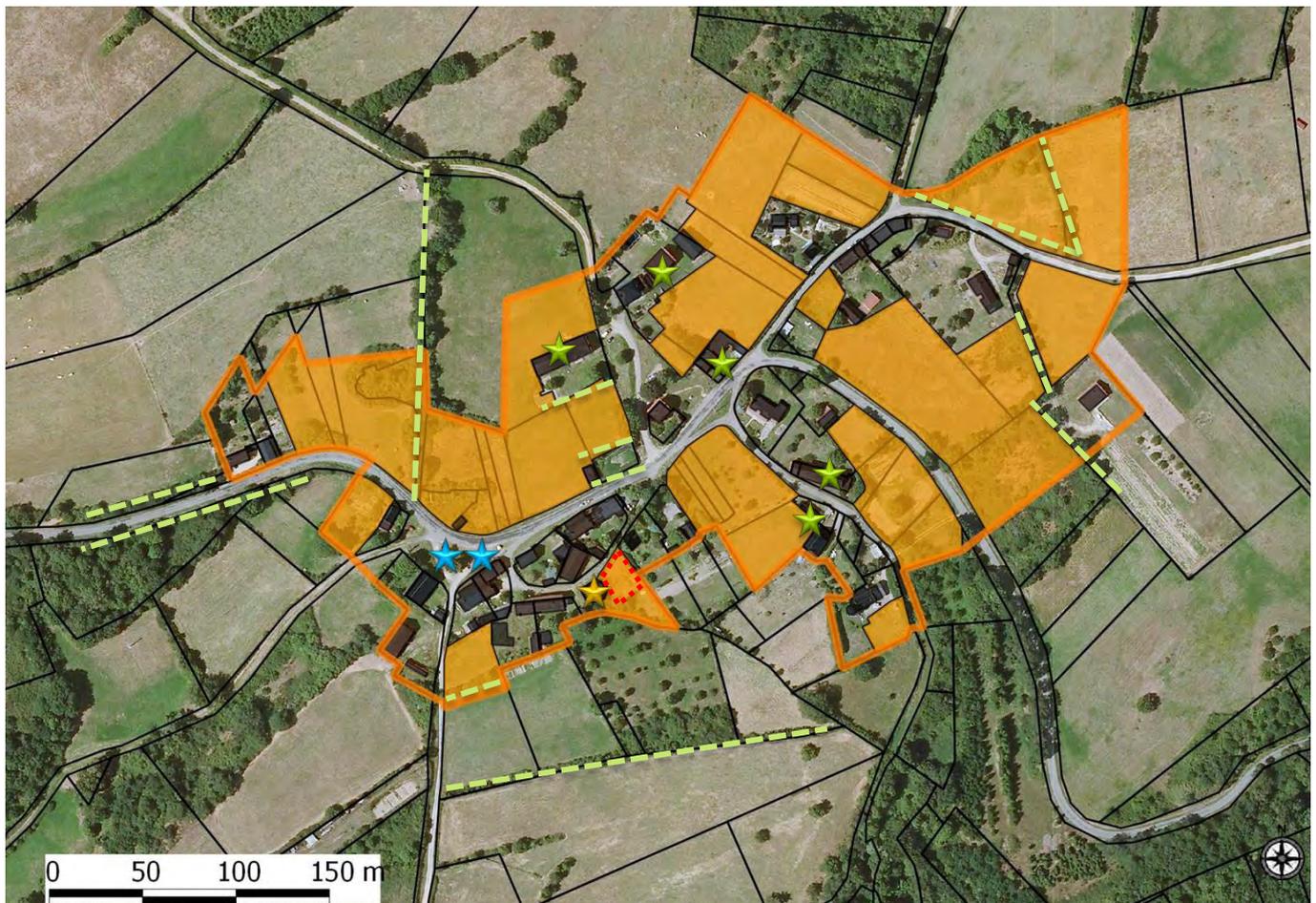
Caractéristiques paysagères

- Le système bocager est relativement présent dans et autour du village. Au cœur du village, certaines haies ou alignement d'arbres constituent des éléments intéressants à préserver, tant d'un point de vue paysager (conserver la perméabilité entre espaces agricoles et urbains), que d'un point de vue urbain (lignes d'intégration pour d'éventuelles nouvelles constructions).

Belle ferme bloc à terre, implantée sur les hauteurs du village de Valmort. Les différentes fonctions des constructions sont distinctes les unes des autres : le logis a certainement été refait durant le 20^e siècle, et affiche une allure cossue (développant 3 niveaux sur 3 travées symétriques ; façade enduite laissant apparaître les chainages d'angles en lave).

Les structures végétales mettent en valeur les abords de la ferme.





Carte de synthèse – VALMORT

<p> : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.</p> <p> : Chapelle.</p> <p> : Élément du petit patrimoine.</p> <p> Ferme agricole typique.</p>	<p> : Dent creuse du zonage actuel.</p> <p> : Structure végétale marquante à préserver.</p> <p> : Réflexion à engager.</p>
---	---

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ UN DES OBJECTIFS MAJEURS DOIT ETRE LA LIMITATION DE LA ZONE URBAINE. L'URBANISATION DOIT ETRE DENSIFIEE. LES EVENTUELLES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DOIVENT S'INSERER DANS L'ENVELOPPE URBAINE EXISTANTE.
- ▶▶ UNE REFLEXION EST A ENGAGER SUR LA CONSTRUCTIBILITE DE CERTAINES PARCELLES. PAR EXEMPLE, LA PARCELLE EN CONTINUITE AVEC LA CHAPELLE EST UNE PETITE PARCELLE VIDE DE 340 M² ENVIRON. LA CONSTRUCTION DE CETTE PARCELLE POURRAIT ENTAMER LA VISIBILITE ET L'ACCESSIBILITE DES ABORDS DE LA CHAPELLE. CE TERRAIN POURRAIT ETRE RECLASSE.
- ▶▶ UNE REFLEXION EST A ENGAGER SUR LES DISPONIBILITES URBAINES RESTANTES ET LES BESOINS DE LA COMMUNE. UNE ESTIMATION DES POTENTIALITES URBAINES RESTANTES A ETE REALISEE A PARTIR DU CADASTRE EN COURS, DE LA PHOTO AERIEENNE, DE VISITES DE TERRAIN. **LES POTENTIALITES SONT ESTIMEES A 4,63 HA.**
- ▶▶ LES BATIMENTS A VOCATION AGRICOLE DOIVENT ETRE IDENTIFIES ET RETIRES DES ZONES URBAINES.

7.3 LA GRAVIERE

Situation : en bordure de la rivière Morge, laquelle circule dans un vallon légèrement ouvert.

Les constructions situées au Nord de la voie, sont implantées sur des formations de tufs granitoïdes. Les quelques constructions situées au Sud de la voie se situent dans des colluvions de bas de pente.



Construction urbaine

Un moulin de la Gravière est signalé au cadastre de Cassini.

Un groupement de plusieurs constructions est clairement défini sur la carte d'état-major.

La comparaison entre le cadastre napoléonien et le cadastre actuel montre plusieurs évolutions.

- Le moulin n'existe plus.
- L'urbanisation sur le cadastre napoléonien était plus importante et plus dense qu'aujourd'hui. Toute une partie linéaire (probablement une série de bariades) n'existe plus. Quelques éléments de ruines sont visibles sur place, dans les friches. Seule la partie est a été conservée.
- La construction isolée, située à l'Est, en limite communale, est une construction ancienne, très probablement remodelée au 20^e, actuellement restaurée et à vocation touristique (gîte).



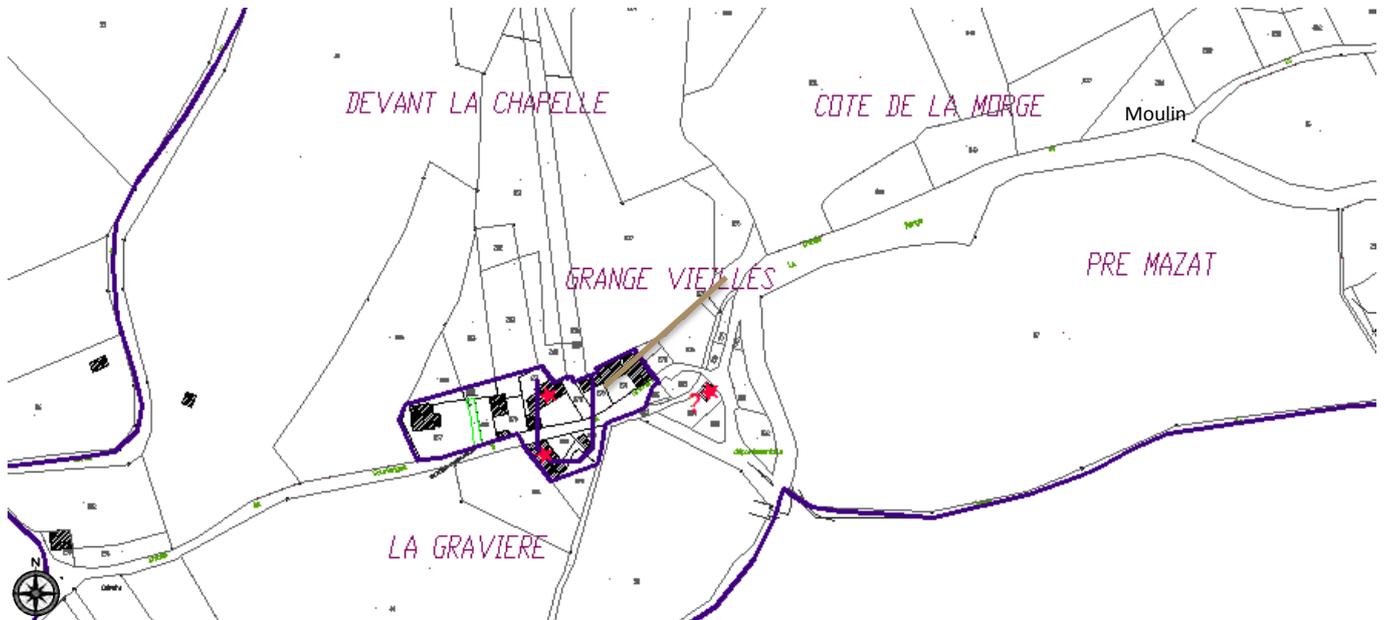
Cadastre de Cassini



Carte d'Etat Major



Cadastre napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel.



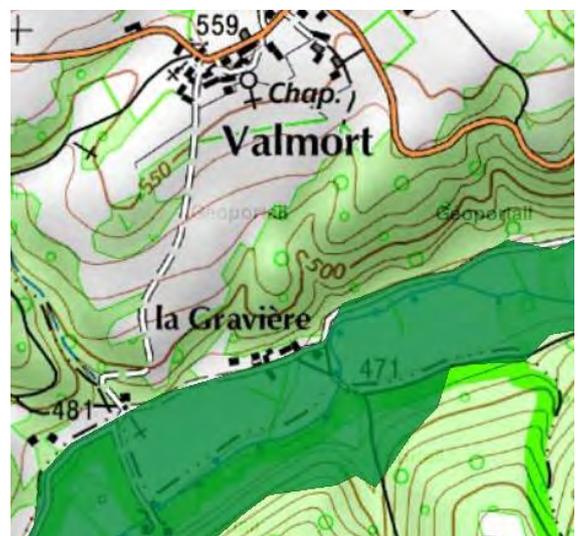
Cadastré actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.

Caractéristiques architecturales et patrimoniales

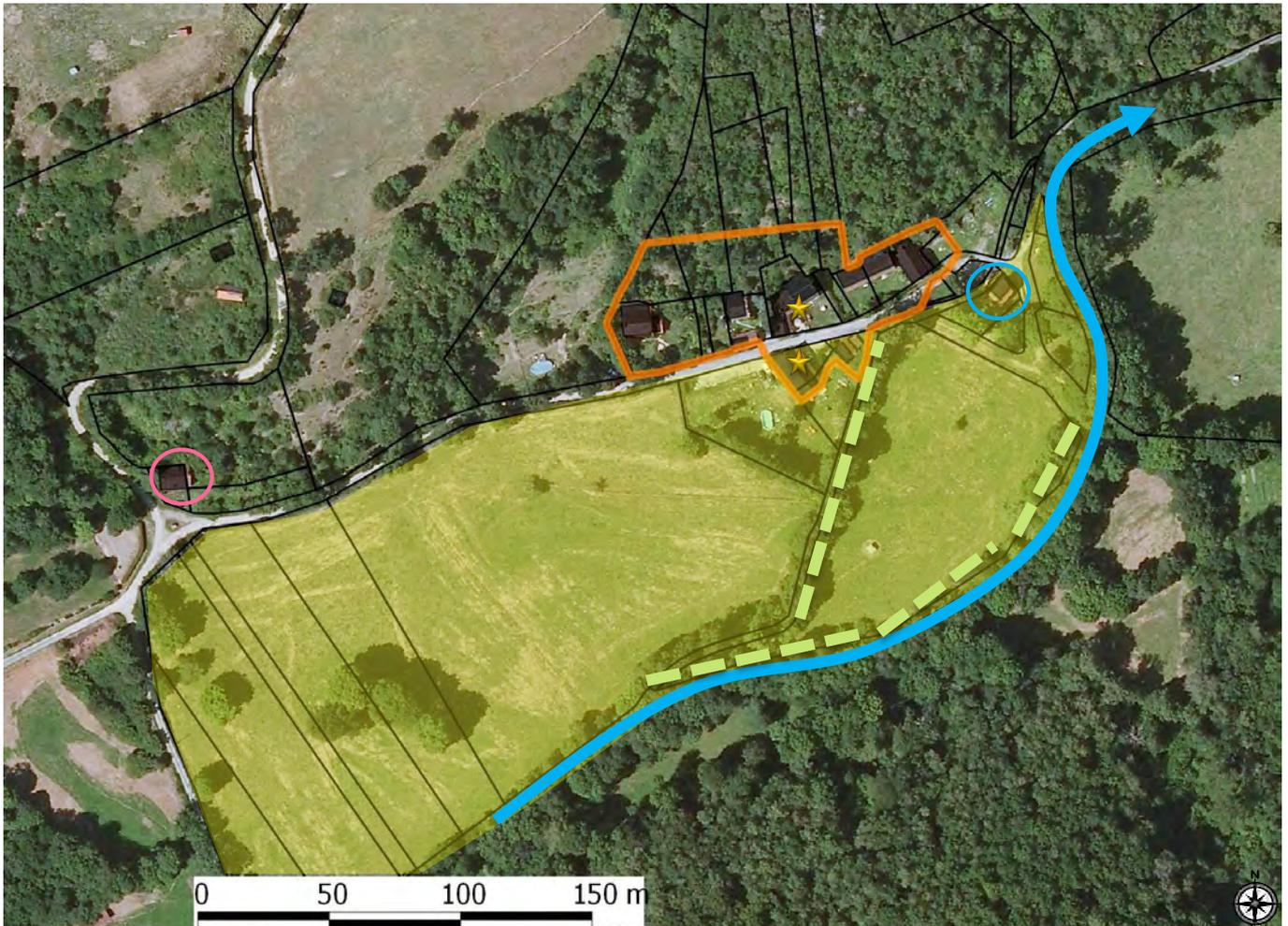
- Des vestiges de moulins sont visibles. Il ne s'agit pas du moulin signalé sur les cadastres anciens, mais d'un autre probablement plus récent.
- Le hameau est marqué par la présence de belles fermes anciennes.

Caractéristiques paysagères et naturelles

- Ce hameau est situé en bordure de la Morge, dans un petit vallon semi ouvert. Dans le cadre des Combrailles, l'eau est très présente mais souvent peu perceptible, du fait de la topographie, de la végétation dense, Cet espace ouvert est un des rares secteurs de la commune où l'eau peut être approchée. D'autres hameaux et moulins existent mais sont implantés dans des séquences plus fermées.
- Le vallon est, ici, légèrement ouvert, à fond plat. Le hameau s'est accroché en contrebas du puy de Miremont.
- Les constructions situées entre la voirie et la rivière sont situées dans l'emprise de la ZNIEFF de type 1 qui couvre la rivière La Morge (longue de 65 km, elle constitue un vaste corridor allant des Combrailles au Val d'Allier).



Emprise de la ZNIEFF.



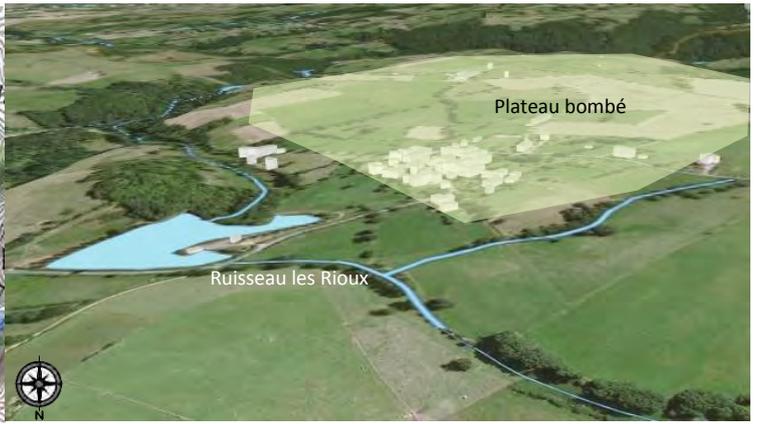
Carte de synthèse – LA GRAVIERE

 : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.	 : Structure végétale marquante à préserver.
 : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.	 : Corridor du val de Morge à préserver.
 : Moulins.	 : Espace à préserver (biodiversité, inondation, ...).
	 : Vocation touristique (gîte).

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ UN ZONAGE A VOCATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS PEUT ETRE REALISE SUR LE CIMETIERE. LES CAPACITES URBAINES DU HAMEAU APPARAISSENT SATUREES.
- ▶▶ LIMITER VOIRE INTERDIRE L'URBANISATION ENTRE LA VOIE ET LA RIVIERE, AFIN DE PRESERVER LA BIODIVERSITE (ZNIEFF) ET LES PERSONNES (RISQUES INONDATIONS INHERENTS A LA MORGE ET A LA TOPOGRAPHIE DU SITE).

7.4 LES BAJARIS – LA ROCHETTE



Construction urbaine

- Les cadastres anciens signalent la présence des 2 villages.
- Depuis la carte d'état-major, la forme urbaine des Bajaris et de la Rochette n'a guère changé. Elles se sont étoffées, densifiées.
- Le village s'est installé sur un interfluve assez large et mollement ondulé, entre 2 cours d'eau.

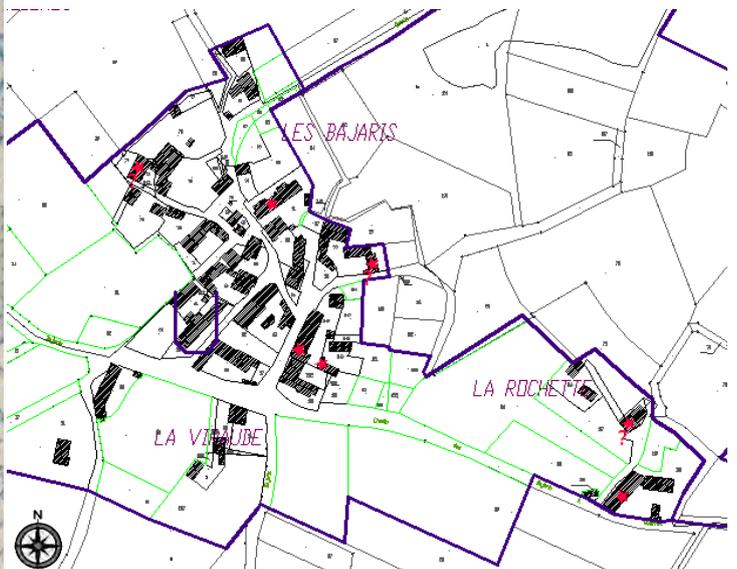
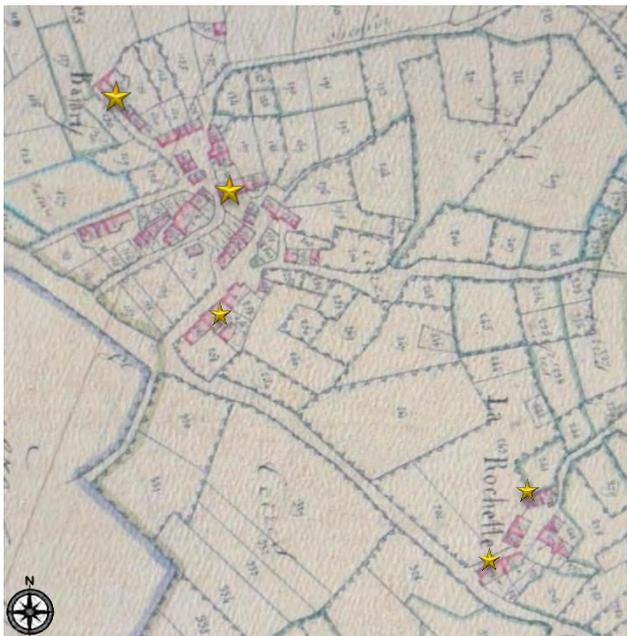
Situation : sur un replat de plateau, éloigné de l'axe RD2144.



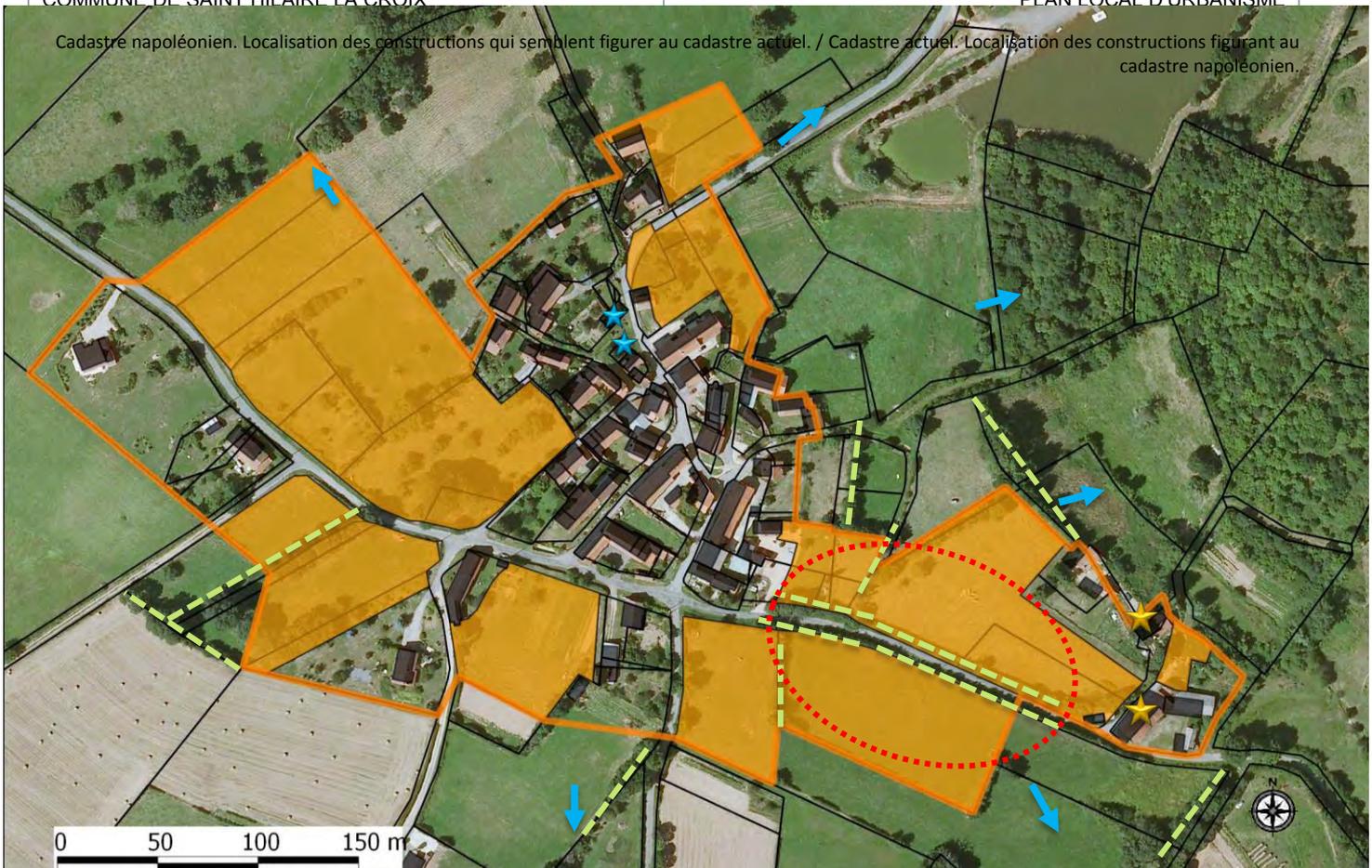
Cadastre de Cassini Carte d'Etat Major

Caractéristiques architecturales et patrimoniales : De nombreuses fermes agricoles anciennes.

Caractéristiques paysagères : Au nord est du village, un vaste étang privé reste invisible, car fermé derrière de hauts murs de thuyas.



Cadastre napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Cadastre actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.



Carte de Synthèse – LES BAJARIS – LA ROCHETTE

-  : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
-  : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
-  : Élément du petit patrimoine.
-  : Pentes, dénivelé prononcé.

-  : Dent creuse du zonage actuel.
-  : Réflexion à engager.
-  : Structure végétale marquante à préserver.

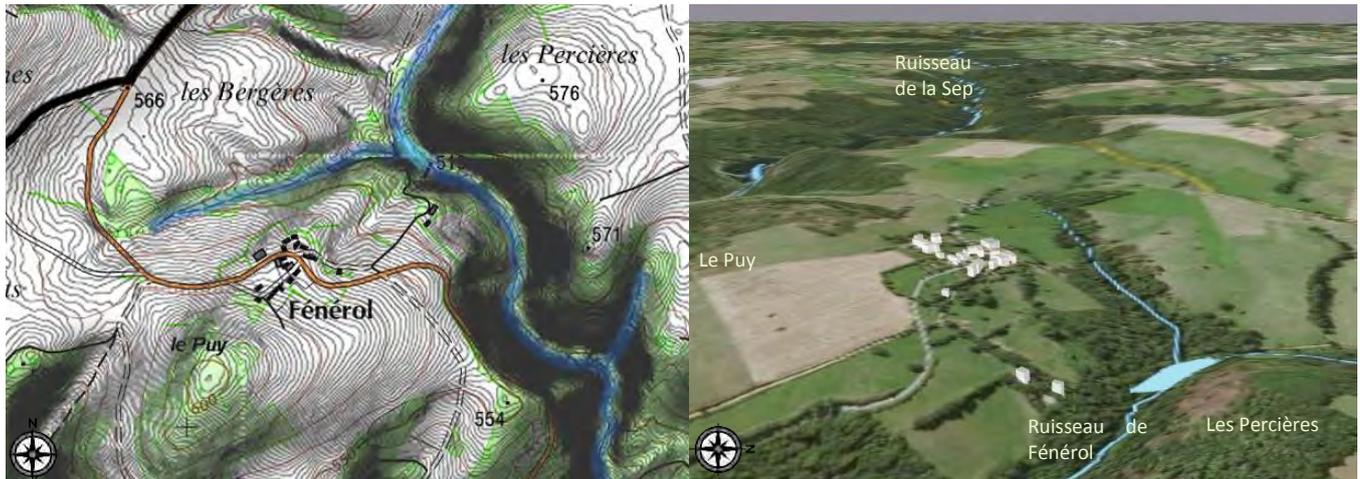
ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ UNE REFLEXION EST A ENGAGER SUR L'ESPACE ENTRE LES BAJARIS ET LA ROCHETTE. A L'HEURE ACTUELLE, LA CARTE COMMUNALE DEFINIE UNE LARGE ZONE URBAINE GROUPANT LES 2 UNITES BATIES. LA REFLEXION DOIT PORTER SUR LA NECESSITE DE TENDRE VERS UNE LIAISON URBAINE DES UNITES BATIES, OU AU CONTRAIRE, DE PRESERVER UNE TRAME VERTE ENTRE LES BAJARIS ET LA ROCHETTE.
- ▶▶ DEPUIS 2004, LES POTENTIALITES URBAINES DE LA CARTE COMMUNALE ONT PEU EVOLUE, LAISSANT AUJOURD'HUI DE VASTES ESPACES A CONSTRUIRE. UNE REFLEXION DOIT S'ENGAGER SUR LA NECESSITE DE CONSERVER AU PLU L'ENSEMBLE DE CES SURFACES, ESTIMEES A 5,23 HA.



Vue depuis la RD2144 sur le village de Bajaris et le Puy de Dôme.

7.5 FENEROL



Situation : de part et d'autre de la RD406.

Le village s'inscrit sur un léger replat, à mi pente, en contrebas d'un puy culminant à 600 m d'altitude, et, dominant un vallon très encaissé et boisé.

Construction urbaine

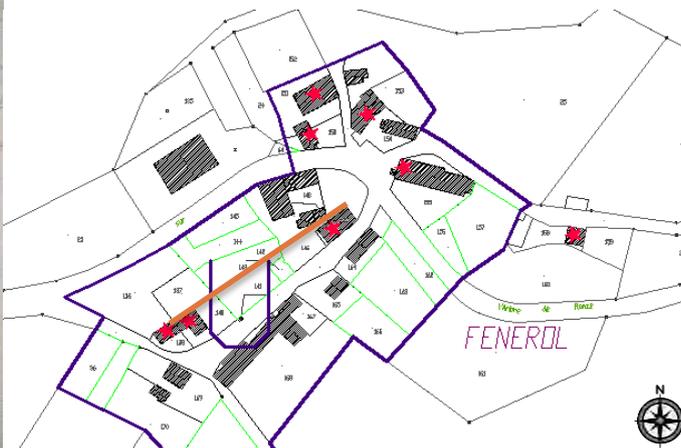
- La forme urbaine du village a peu évolué depuis le cadastre napoléonien. Un grand nombre de fermes semblent exister depuis longtemps, tout au moins sur le même emplacement, car de nombreux bâtiments ont évolué dans leurs formes, notamment au cours du 20^e siècle.
- L'implantation des bâtiments rayonne autour du couderc, espace traditionnellement commun aux habitants.
- La vocation agricole est encore bien présente.
- Le village est classé en zone urbaine à la carte communale actuelle.



Cadastre de Cassini



Carte d'Etat Major



Cadastral napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Cadastre actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.



Carte de Synthèse - FENEROL

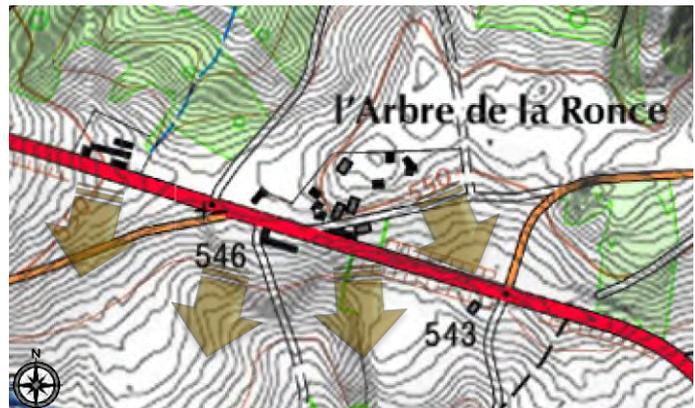
- : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
- : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
- : Élément du petit patrimoine.
- : Pentés, dénivelé prononcé.
- : Dent creuse du zonage actuel.
- : Structure végétale marquante à préserver.
- : Ancien couderc.

ORIENTATIONS / les actions à mener

▶▶ LES POTENTIALITES URBAINES RESTANTES SONT ESTIMEES A 0,96 HA.

7.6 L'ARBRE DE LA RONCE

Situation : le long de la RD2144.



Construction urbaine

La formation du hameau de l'Arbre de la Ronce ne semble pas faire partie des unités bâties des plus anciennes du territoire communal.

- Absent du cadastre de Cassini du 18^e siècle.
- 2 fermes semblent être signalées sur la Carte d'Etat Major du 19^e siècle.
- Les 2 fermes semblent être confirmées au Cadastre Napoléonien de 1826. Il semble qu'une mention Auberge a déjà été signalée à l'emplacement de l'auberge actuelle.
- La trame viaire apparait identique depuis le début du 19^e siècle.



Cadastre de Cassini

Longé par la RD2144, le village se compose de quelques constructions semi groupées, implantées essentiellement sur un bas coté de la route. Une seule construction est implantée de l'autre côté (une auberge restaurant réhabilitée dans une ancienne ferme).

Implantation : 550 m. d'altitude environ.

On peut noter que les fermes traditionnelles se sont implantées juste au dessous des 550 m. d'altitude, contrairement aux constructions résidentielles récentes, installées un peu plus sur les hauteurs.

Le point culminant du hameau est de 554 m. d'altitude. Le dénivelé s'oriente selon un axe nord – sud. Le hameau est construit sur une pente, s'ouvrant sur le Sud. Le tracé de la RD2144 coupe visuellement cette pente, laquelle devient beaucoup plus forte en aval de la RD2144.



Carte d'Etat Major

Carte communale actuelle

- la plus grande partie du hameau est en zone Urbaine.
- 2 fermes agricoles détachées du hameau le long de la RD2144 sont classées en Agricole.



Cadastre Napoléonien

Caractéristiques architecturales

- Fermes agricoles anciennes, n'ayant plus pour la plupart de vocation agricole.
 - Implantation en L, développant une cour fermée.
 - Implantation en ligne.
- Les matériaux de constructions reflètent le sous sol : l'absence d'enduit sur les façades fait apparaître les tapisseries de moellons de granites.
- Architecture pavillonnaire récente.



Caractéristiques paysagères

- Quelques éléments végétaux notamment aux entrées du village, apporte une « assise » paysagère et urbaine à ce hameau – rue. L'organisation végétale favorise la qualité de l'entrée.
- La RD2144 offre des vues superbes sur les plateaux mamelonnés de la commune et sur la chaîne des Puys.



Bar Restaurant « La Rouée » : il s'agit probablement d'une des 2 plus anciennes fermes du site (cadastre napoléonien). Les formes architecturales ont éventuellement évolué à travers le temps, notamment en ce qui concerne la partie logis. En tous les cas, l'implantation de la ferme apparait identique.

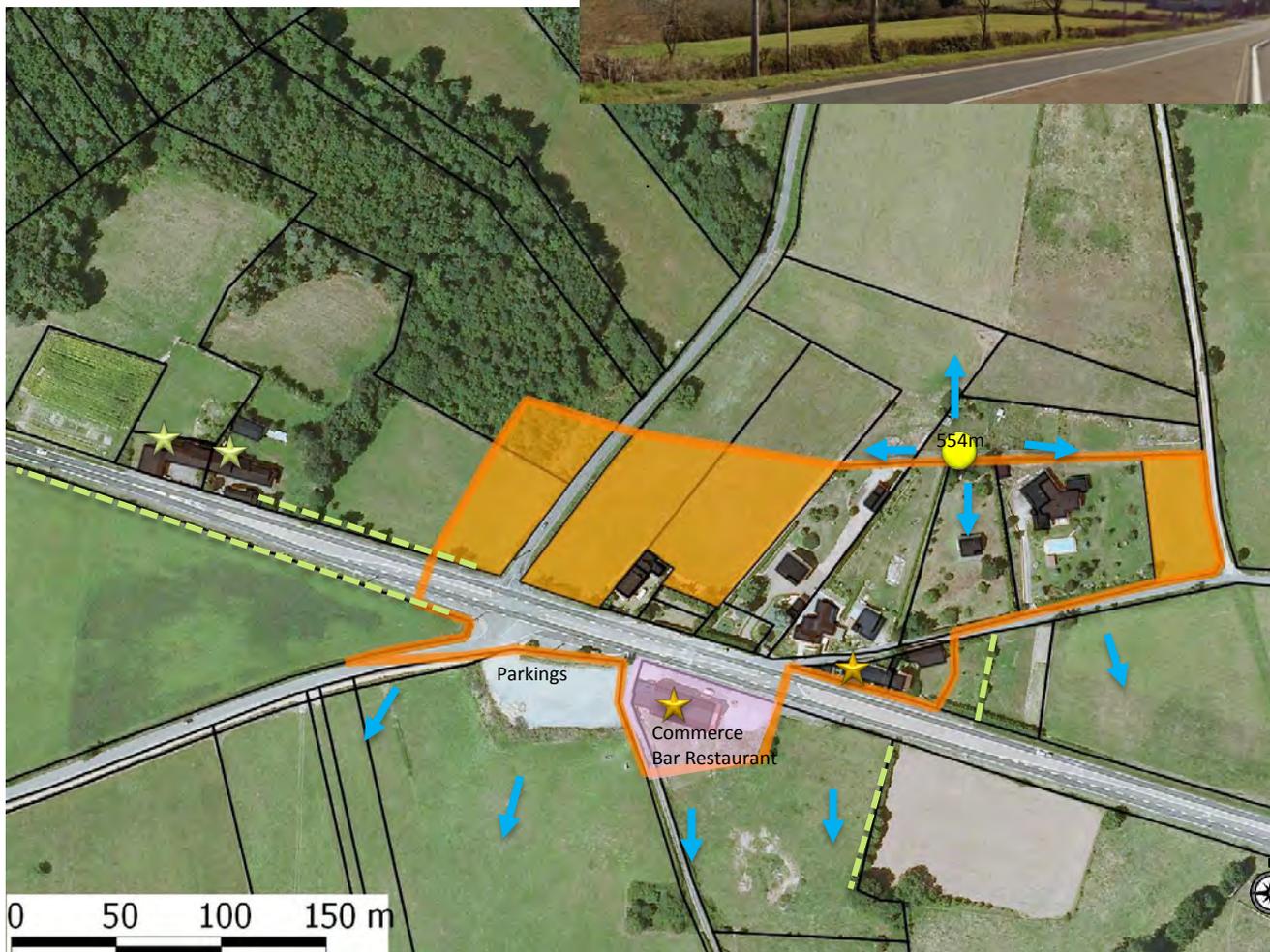
Cette ferme est caractéristique d'un des types de fermes des Combrailles. Il s'agit d'une ferme-bloc à terre. Dans le même prolongement, se succèdent la partie logis puis les bâtiments agricoles et annexes. Les différentes parties se distinguent l'une de l'autre, par un léger décrochement de toiture.

Même si cette ferme affichait déjà sur le cadastre napoléonien, une vocation de restauration, l'ensemble a été entièrement réhabilité à une période plus récente, tout au moins pour le logis (encadrements en briques) et pour l'entrée de la grange.



L'arbre de la Ronce / Fermes agricoles typiques, classées en zone agricole à la carte communale actuelle.

Les structures bocagères caractérisent fortement le pays des Combrailles



Carte de Synthèse – L'ARBRE DE LA RONCE

- : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
- : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
- : Ferme agricole typique.
- : Pentés, dénivelé prononcé.
- : Point haut du site.
- : Zone d'équipements publics.
- : Dent creuse du zonage actuel.
- : Structure végétale marquante à préserver.

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ LES PARCELLES CONSTRUCTIBLES DE LA CARTE COMMUNALE NE SONT PAS SATURÉES A L'HEURE ACTUELLE.
- ▶▶ **ENGAGER UNE REFLEXION SUR CES VASTES DENTS CREUSES (1.22 HA).** DEPUIS LA MISE EN PLACE DE LA CARTE COMMUNALE, LA STRUCTURE URBAINE N'A PAS ÉVOLUÉ. LES TERRAINS LIBRES A L'ÉPOQUE, LE SONT TOUJOURS. LA PRÉSENCE DE LA RD2144 CONSTITUE EN PARTIE AUTANT UN AVANTAGE (EN TERME DE DÉPLACEMENTS) QU'UN INCONVENIENT (NUISANCES SONORES, TRAFIC RELATIVEMENT IMPORTANT).
- ▶▶ PRÉSERVER LES HAIES VÉGÉTALES QUI PARTICIPENT A LA QUALITÉ DU SITE. FAVORISER UNE DENSIFICATION DE CES STRUCTURES VÉGÉTALES POURRAIT FAVORISER UNE PLUS-VALUE AU SITE. CÉPENDANT, CE PRINCIPE DOIT ÊTRE RÉALISÉ AVEC STRATÉGIE, AFIN DE CONFORTER UN ÉCRIN VÉGÉTAL AUTOUR DES CONSTRUCTIONS, ET SANS OBSTRUER DES CONES DE VUES TRÈS INTÉRESSANTS.

7.7 CHAMALET

Situation : partie nord du territoire.

Le site s'est installé sur un léger interfluve granitique, à une altitude entre 500 et 510 m. d'altitude, découpé par le ruisseau de la Ganne à l'Ouest et le ruisseau du Pré du Moulin à l'Est.



Construction urbaine

- Le site est signalé au Cadastre de Cassini.
- Une organisation circulaire groupée semble se dessiner sur la Carte d'Etat Major.
- A l'exception de quelques constructions résidentielles implantées en satellite, le noyau ancien du cadastre napoléonien n'a apparemment que peu changé.



Cadastre de Cassini

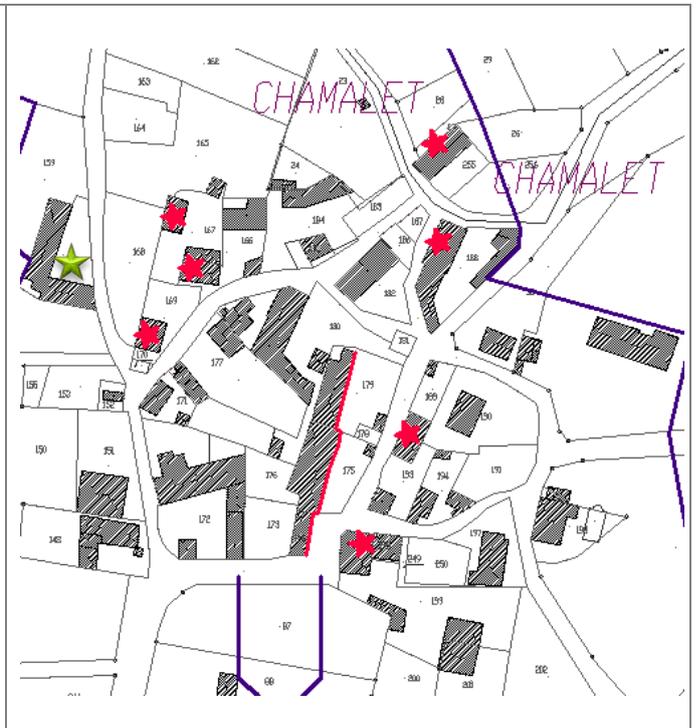
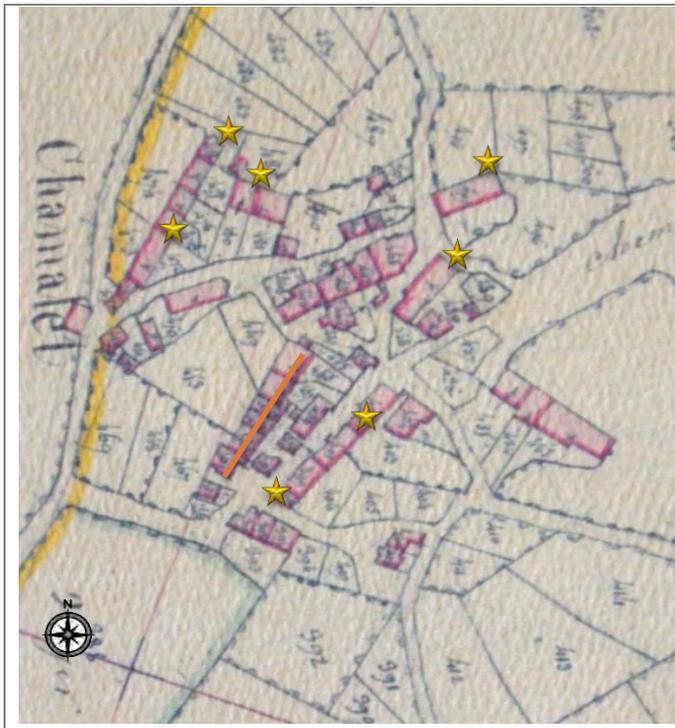
La comparaison des 2 cadastres semblent faire apparaître des correspondances. Une analyse plus précise permet de faire un double constat :

- Un certain nombre de constructions ou d'alignement de constructions, semble, dans un premier temps, toujours existé.
- Assez souvent, ces fermes d'origine ont été transformées. Le logis disparaissait pour être remplacé par un logis plus cossus, comme on peut majoritairement en observer.



Carte d'Etat Major

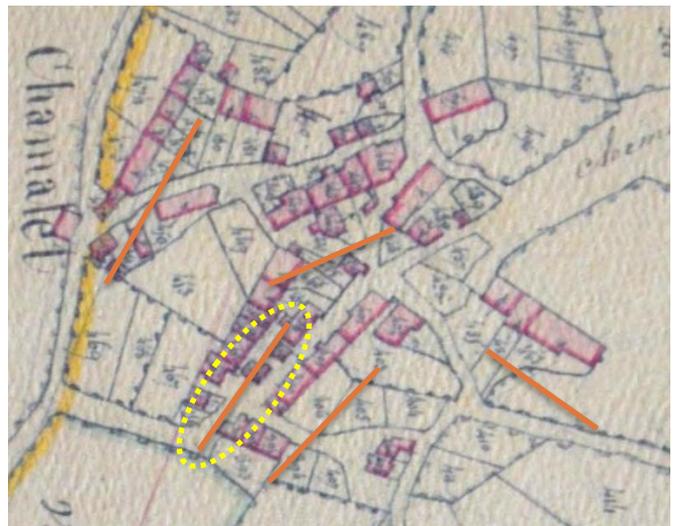
Ainsi, l'implantation peut correspondre, mais très souvent, il ne s'agit pas des bâtiments d'origine. Ces derniers ont connu une évolution forte durant le 19^e siècle.



Cadastré napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Cadastre actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.

On note également que le noyau urbain de 1826, fait apparait une caractéristique architecturale d'époque, devenue quasi invisible aujourd'hui. Le noyau urbain se constituait de plusieurs barriades : il s'agit de plusieurs constructions juxtaposées en série. Elles créent des alignements urbains et constituaient une forme d'habitation répondant aux besoins de l'époque. La mitoyenneté des constructions facilitait l'économie foncière, l'économie des matériaux, la protection contre le froid.

Actuellement, le cœur ancien de Chamalet ne semble avoir conservé, dans ses formes urbaines, qu'une seule barriade.



Caractéristiques urbaines

- Le village s'est étoffé ces dernières décennies, par l'apparition de nouvelles constructions, essentiellement à vocation résidentielle. Ces dernières se sont installées en périphérie du village, tels des satellites.
- La carte communale a défini le village en zone Urbaine : La zone comprend le noyau ancien et une enveloppe suffisamment large en périphérie pour accueillir de nouvelles constructions. Depuis la Carte communale, l'ensemble des parcelles constructibles reste encore libre. Les constructions actuelles ainsi dispersées, affiche une image de mitage ou d'urbanisme linéaire.
- Au Nord du village, en direction du vallon, une parcelle constructible relativement vaste reste libre : point B sur la carte de synthèse. La parcelle est bordée de part et d'autre par des chemins d'exploitation. A l'Ouest, un large ourlet végétal arboré borde la parcelle et surtout souligne un dénivelé plutôt fort. La superficie constructible pourrait être réduite, et être resserrée sur le cœur de village. Limiter l'extension urbaine en direction du cours d'eau et des pièces d'eau, participerait à préserver une zone tampon entre le cours d'eau et le village.

- Le point C sur la carte de synthèse est une petite dent creuse sur laquelle une réflexion globale doit s'engager. Elle peut être immédiatement constructible. Elle peut constituer une réserve foncière de très long terme. Dans le cas où le choix de développement urbain se porterait sur la parcelle arrière, cette petite parcelle pourrait constituer une des entrées.

Caractéristiques architecturales et patrimoniales

- L'implantation traditionnelle des bâtiments, perpendiculairement à la voie, crée des rythmes très intéressants dans le développement urbain du noyau.
- Quelques fermes du 19^e siècle, typique des Combrailles, participent à la qualité du village.

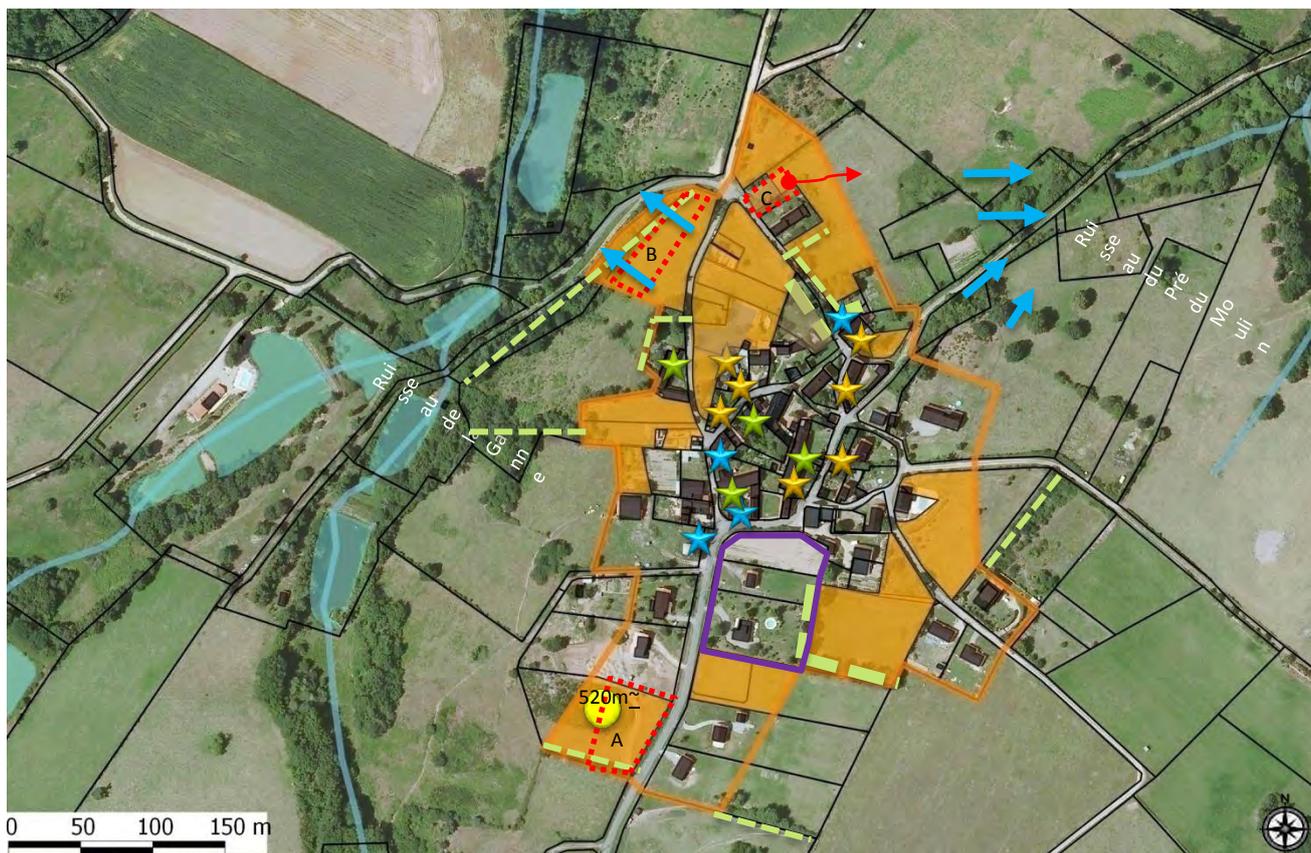


Caractéristiques paysagères

- Le cadastre napoléonien fait apparaître des zones de vergers, qui concernant Chamalet n'existe plus. Ces parcelles sont désormais occupées par des cultures agricoles (céréales) et sont incluses dans la zone urbaine du village (2 constructions récentes s'y sont déjà installées).
- Le vallon de la Ganne par ses structures arborées encadrant le cours d'eau et les pièces d'eau créées en série sur le cours, génère un paysage proche de qualité.
- La persistance de quelques haies bocagères en entrée de village, qualifie les entrées et apporte une certaine assise à l'unité urbaine (elles marquent les limites de l'urbanisation, et peuvent servir d'appui à l'intégration de nouvelles constructions).
- Les jardins potagers adjacents constituent des éléments de valeur au cœur des bourgs et village.
- En entrée sud du village, il reste une vaste parcelle constructible (en rive gauche de la voie : point A sur la carte de synthèse). Il est nécessaire de rappeler que cette parcelle se situe sur un point haut. Cette situation offre des avantages de cadre de vie (vue dégagée, dominant le village), mais, inversement, selon la forme architecturale que prendra la future construction, l'entrée de village peut être plus ou moins modifiée. Il faut veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions dans le paysage proche, notamment en entrée de village. Ces dernières, construites en périphérie des villages, constituent les nouvelles entrées. Le vocabulaire traditionnel des bourgs et villages peut s'effacer rapidement avec des formes urbaines peu cohérentes avec le territoire.



Les constructions récentes s'implantent de manière beaucoup plus lâche. Leur implantation diverge avec l'organisation urbaine du village. Souvent absente de végétation, ces constructions s'insèrent difficilement dans le paysage environnant. Les formes architecturales, les matériaux et les couleurs peuvent parfois trancher radicalement par rapport au vocabulaire traditionnel du secteur.



Carte de Synthèse

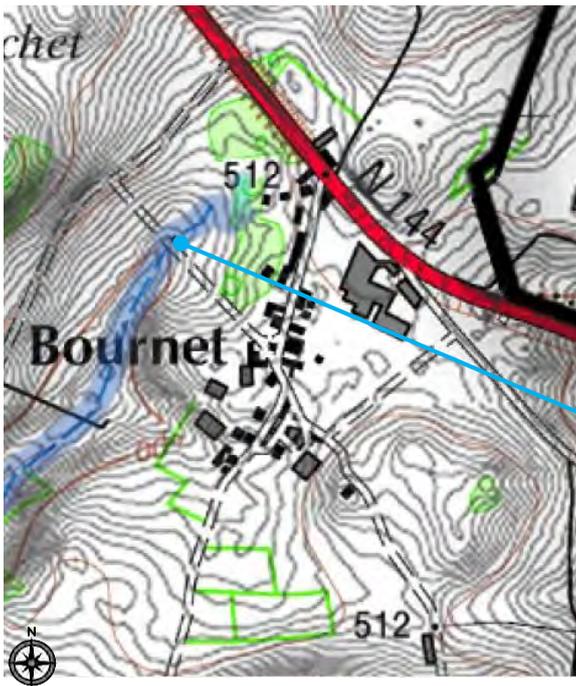
- : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
- : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
- : Ferme agricole ancienne, typique.
- : Élément du petit patrimoine.
- : Pentes, dénivelé prononcé.
- : Point haut du site.
- : Ces parcelles étaient définies comme des vergers sur le cadastre napoléonien.
- : Dent creuse du zonage actuel.
- : Réflexion à engager.
- : Structure végétale marquante à préserver.
- : Scénario de développement.

ORIENTATIONS / les actions à mener

▶▶ UNE REFLEXION DOIT S’ENGAGER SUR LE POTENTIEL LIBRE AU SEIN DE LA CARTE COMMUNALE, ESTIME A 3,33 HA.

▶▶ CERTAINES PARCELLES POURRAIENT ETRE CONCERNEES PAR DES CONTRAINTES DIVERSES. LEUR CONSTRUCTIBILITE POURRAIT ETRE A REVOIR.

7.8 BOURNET



Situation : moitié nord de la commune, à l'est, le long de la RD2144.



Construction urbaine

- Le village est identifié au cadastre de Cassini.
- Le cadastre napoléonien affiche des emplacements identiques, mais les fermes et notamment les logis ont fortement évolué pour certains d'entre eux. Plusieurs barriades devaient exister.
- La comparaison des cadastres anciens et actuels met en évidence une évolution du village. Durant des siècles, le village a conservé les mêmes structures urbaines. Au 20^e siècle, le village s'est développé en bordure de RD2144 avec une vocation économique et artisanale. Plusieurs entreprises (PME) se sont installées et ont un lien avec la vocation agricole.
- Le village conserve un nombre important de fermes traditionnelles, plutôt en bon état. Ces fermes, même si elles ne conservent pas une vocation agricole, elles constituent un potentiel de réhabilitation en habitat, répondant aux besoins de nouveaux arrivants. D'ailleurs, peu de ruine ou de vacance sont à noter. La partie sud du village fait apparaître quelques ruines agricoles (grange étable, remise, ...).
- Le village s'est développé à une époque moderne, le long de la RD2144. Le site économique et artisanal est composé de plusieurs petites entreprises, dont les activités semblent nécessiter de vastes espaces. Ce secteur aura probablement besoin de s'étendre. Il semble que les activités dépassent déjà les limites urbaines de la carte communale.



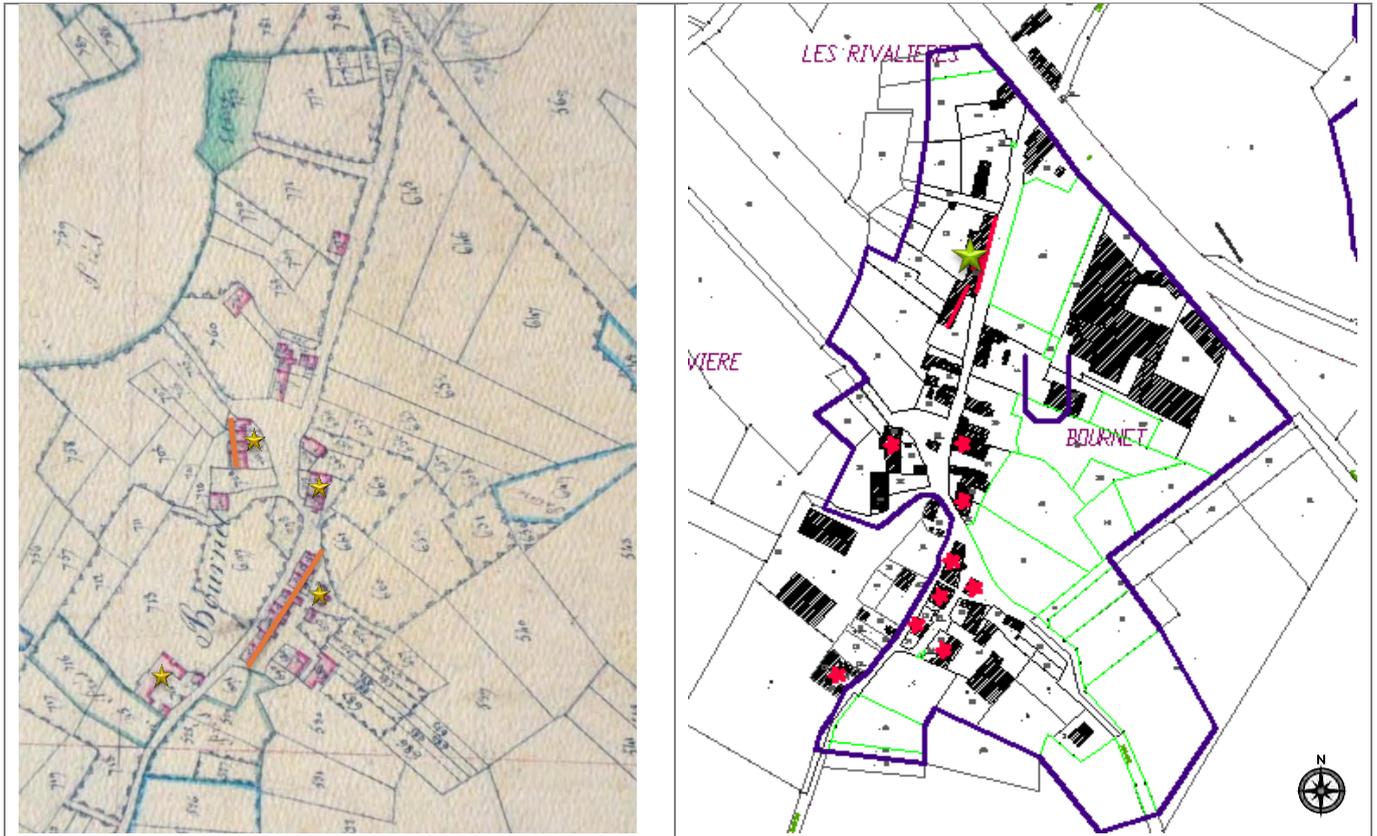
Cadastre de Cassini



Carte d'Etat Major



Vocation économique et artisanale développée le long de la RD2144.



Cadastre napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Cadastre actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.

Caractéristiques architecturales et patrimoniales

- Le site bâti se situe sur un secteur géologique de tufs granitoïdes.
- Les formes urbaines ne semblent pas beaucoup évoluées (par rapport au cadastre napoléonien), même si les constructions ont évolué dans leurs formes. Les formes de barriades sont plutôt bien conservées dans le village.
- Dans la seconde partie du village, les fermes affichent une autre implantation : perpendiculaire à la voie. Cette forme urbaine a l'avantage de permettre aux fermes bloc à terre, de développer une cour fermée ou ouverte. Au fil du temps, la ferme bloc à terre a développé des bâtiments annexes en retour d'angle (en L) ou en face.



Caractéristiques paysagères

- Le cœur du village est marqué par un espace central ouvert : une sorte de couderc, réaménagé de façon plus minérale, sur lequel se trouvent encore quelques éléments du petit patrimoine : métier à ferrer, four banal, petit édifice en ruine.



Ferme bloc à terre, avec cour fermée ou ouverte.



Carte de Synthèse

- : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
- : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
- : Ferme agricole ancienne, typique.
- : Élément du petit patrimoine.
- : Structure végétale marquante à préserver.
- : Zone d'activités.
- : Dent creuse du zonage actuel.

ORIENTATIONS / les actions à mener

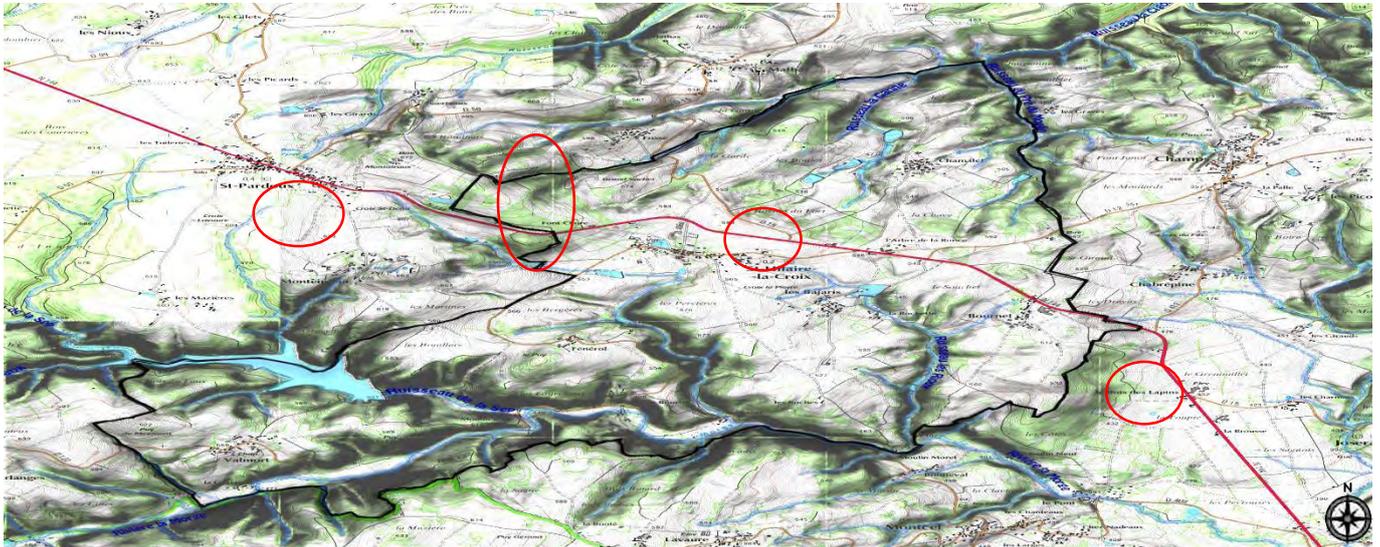
- ▶▶ RENDRE PLUS NATUREL LE CŒUR DE VILLAGE.
- ▶▶ LES ACTIVITES ARTISANALES DEPASSENT DU ZONAGE URBAIN. UN ZONAGE ET UN REGLEMENT ADAPTES A LA VOCATION ARTISANALE SERAIENT PROBABLEMENT PLUS JUDICIEUX.
- ▶▶ UN CERTAIN NOMBRE DE CONSTRUCTIONS SE SITUENT EN DEHORS DU ZONAGE URBAIN. UNE VERIFICATION DE LA VOCATION DES BATIMENTS SERA A REALISER.
- ▶▶ DE LARGES POTENTIALITES URBAINES RESTENT ET SONT ESTIMEES A 4,45 HA. UNE REFLEXION SUR LA NECESSITE DE TANT DE SURFACES EST A ENGAGER.

7.9 MOULIN JOSSE – MOULIN BOURRET – MOULIN MOREL - CEBAZAT

Situation : L'ensemble de ces 4 hameaux se situe dans le val de la Morge, dans des contextes plus ou moins encaissés.

Moulin Josse et la partie nord de Moulin Bourret, reposent sur des formations de micaschistes.

La partie sud de Moulin Bourret, Cébazat, et Moulin Morel, sont implantées sur des colluvions.



Construction urbaine

Sur les anciens cadastres, les 4 hameaux sont signalés dès le cadastre de Cassini.

La carte d'état-major et le cadastre napoléonien font apparaître des petites unités bâties bien marquées. Par la suite, ces sites bâtis ont été progressivement abandonnés. Le cadastre actuel fait plutôt apparaître des unités isolées.

Moulin Bourret, Cébazat, disposent d'un zonage urbain.



Cadastre de Cassini

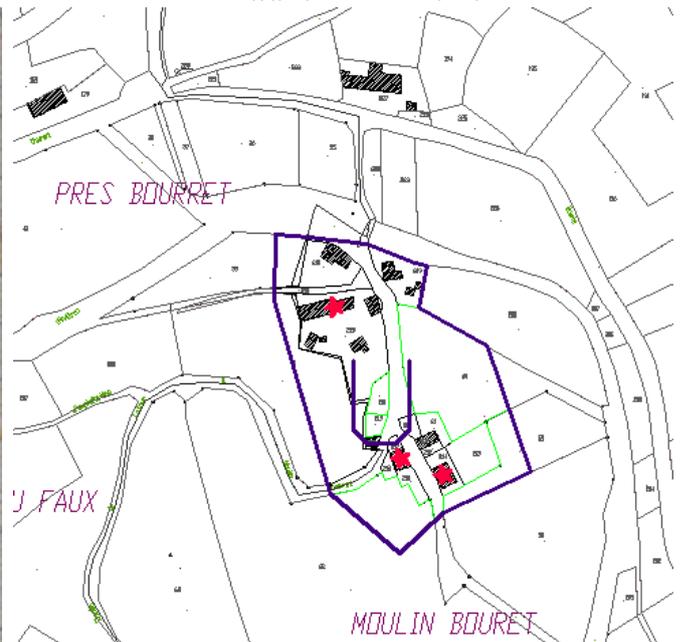
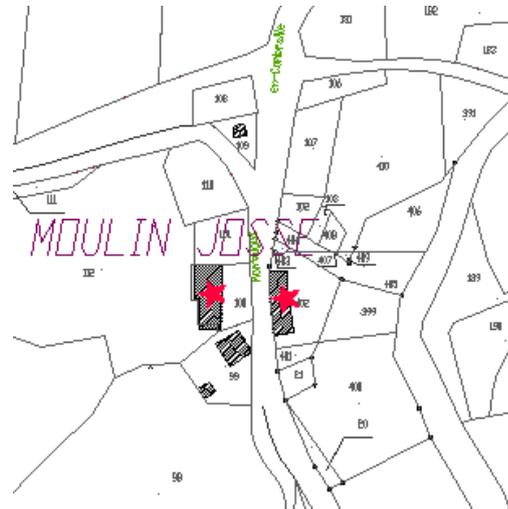
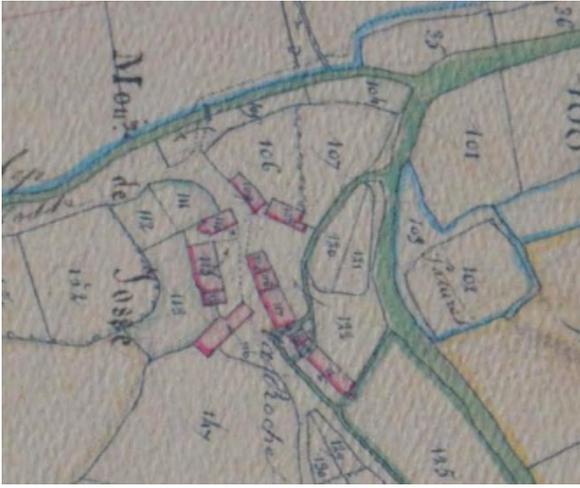
Caractéristiques paysagères

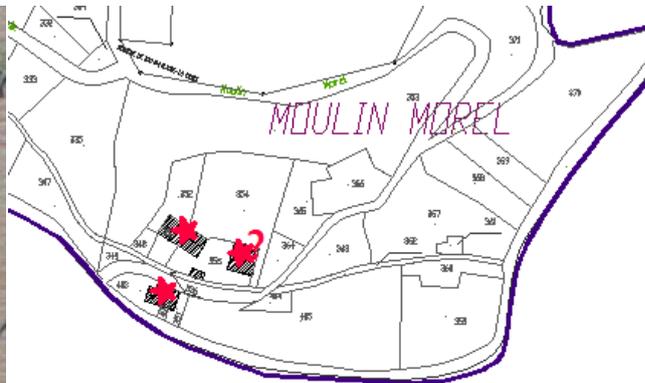
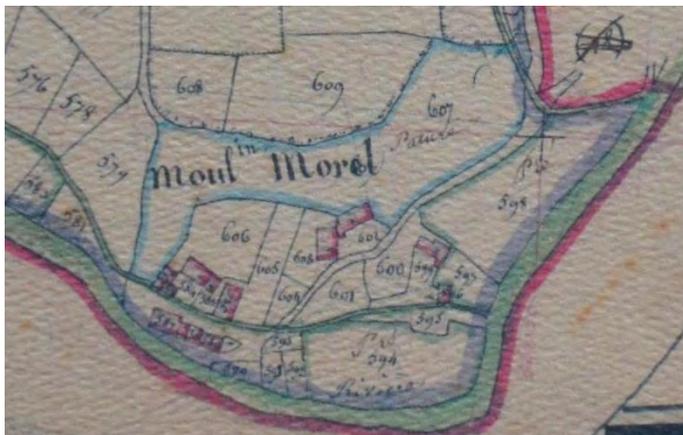
- Ces hameaux sont concernés par la ZNIEFF Val de Morge.

- Cébazat se situe à l'embouchure de la Morge et du ruisseau de Fénérol, dans une ambiance paysagère refermée, bousculée.



Carte d'Etat Major





Cadastre napoléonien. Localisation des constructions qui semblent figurer au cadastre actuel. / Cadastre actuel. Localisation des constructions figurant au cadastre napoléonien.



Moulin Bourret



Cébazat



Les Roches

Carte de Synthèse

- : Zonage de la Carte Communale : zone Urbaine.
- : Bâti ancien apparaissant sur le cadastre napoléonien.
- : Ferme agricole ancienne, typique.
- : Structure végétale marquante à préserver.
- : Dent creuse du zonage actuel.
- : Réflexion à engager.

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ CERTAINES PARCELLES POURRAIENT ETRE CONCERNEES PAR DES CONTRAINTES DIVERSES. LEUR CONSTRUCTIBILITE POURRAIT ETRE A REVOIR. LIMITER LES EXTENSIONS NOTAMMENT EN DIRECTION DE LA MORGE, TANT POUR LA PRESERVATION DE LA BIODIVERSITE ET DU CORRIDOR ECOLOGIQUE, QUE POUR LA PRESERVATION DES PERSONNES (RISQUE INONDATION).
- ▶▶ UNE REFLEXION DOIT S'ENGAGER SUR LES POTENTIALITES URBAINES DE MOULINS BOURRET ET CEBAZAT, ESTIMEES A 0.59 HA ET 0.16 HA. AJOUTONS A CELA LE POTENTIEL DES ROCHES DE 1,24 HA.
- ▶▶ AU SUD DU VILLAGE DE CEBAZAT, LES FONDS DE PARCELLES PRIVEES SONT DES ESPACES JARDINS. CES ESPACES A PRIORI CONSTRUCTIBLES, PEUVENT EVENTUELLEMENT ETRE RECLASSES EN ZONE DEDIEE AUX JARDINS.

7.10 LES PROJETS D'AMENAGEMENT

La commune mène depuis plusieurs années des travaux d'aménagement de son bourg. Les matériaux utilisés et les solutions techniques développées fondent le panel de solutions qu'il est utile d'utiliser.

LES SAVOIR FAIRE ACTUELS

Plusieurs aménagements récents peuvent faire référence pour d'autres projets communaux.

- Absence de bordures béton pour le stationnement
- Marquage du stationnement par des plantations ou des pavés de granit
- Bande enherbée le long des voies
- Chemin piétonnier accompagné d'une haie mixte
- Haie mixte en limite séparative
- Place de village avec muret en pierre sèche
- Utilisation de stabilisé pour le stationnement
- Fleurissement villageois
- Voie à faible fréquentation entretenue en chemin
- Utilisation de matériaux locaux et de réemploi (pierres notamment)



LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DE BOURG

Un nouveau programme d'aménagement de bourg a été élaboré en 2010 par BET PAYSAGES. Il propose d'aménager les espaces publics du bourg et des hameaux afin de mettre en valeur le petit patrimoine et les coudercs. Un projet de mise en valeur de la commune par les itinéraires pédestres est envisagé, notamment en reliant le bourg à l'étang communal et en plaçant des points de vue sur de nouveaux itinéraires à baliser.



7.11 LES DIRECTIVES A PRENDRE EN COMPTE

LE SCOT

Par secteur, le SCOT a établi un principe d'aménagement du territoire :

Le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix :

- privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires,
- secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte,
- un patrimoine bâti remarquable (le prieuré),
- une vue remarquable sur le bourg depuis la RD2144,
- une coupure verte entre le bourg et les hameaux de Bajaris, l'Arbre de la Ronce.

Les hameaux de Fénérol, Valmort, Bournet, Bajaris, l'Arbre de la Ronce, Chamalet :

- fin d'urbanisation le long des voies représentées ci-dessous par des parenthèses.

Au Nord de la commune :

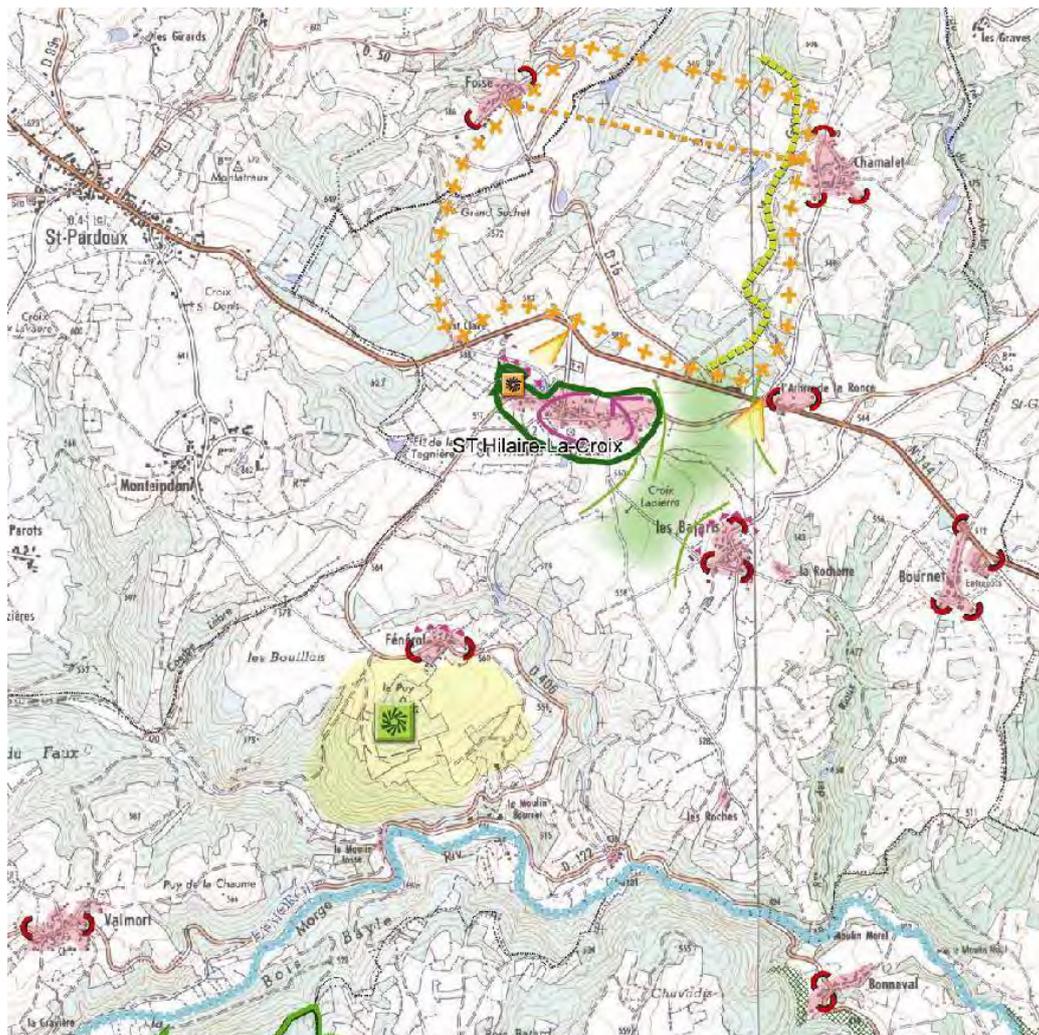
- un site de qualité mettant en regard le hameau de Chamalet avec celui de Fosse sur la commune de Saint-Pardoux → à préserver, évitant le mitage du territoire,
- un vallon à l'Ouest de Chamalet → à valoriser.

Au Sud de la commune, sous le hameau de Fénérol, sur le versant exposé au Sud de la vallée de la Sep :

- un site paysager remarquable/structurant → aucune construction n'est autorisée,
- un élément de repère naturel → à préserver.

 Espace urbain existant	 Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte
 Façade urbaine remarquable	 Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires
 Zone d'activité "importante" existante	 Secteur urbain à requalifier
 Patrimoine remarquable	 Fin d'urbanisation le long de voies à préserver
 Elément repère anthropique	 à créer ou à traiter
	 Zone d'extension prévue
	 réserve foncière dont l'urbanisation est soumise à la révision de la Charte du PNR ou au retrait de la commune de Manzat du périmètre du PNR
	 à requalifier
	à valoriser

	Site paysager remarquable structurant	à protéger, aucune constructions autorisée
	Site de qualité	à préserver, ne pas mitiger par de l'urbanisation
	Vallon de qualité	
	Lignes de crête sensibles	
	Vue remarquable	
	Vues réciproques	
	Elément repère naturel	
	Espace naturel remarquable	à préserver
	Projet d'hébergement touristique inscrit comme UTN	
	Site touristique remarquable	
	Carrière à réhabiliter	à valoriser
	Coupure verte où toute urbanisation sera proscrite	
	Limite basse de coteau au-delà de laquelle toute urbanisation sera proscrite	
	proscrire l'urbanisation linéaire	
	à protéger	



Source : SCOT des Combrailles

Le DOG du SCOT indique les orientations générales de développement des Combrailles :

- Développer fortement les 3 pôles industriels des Combrailles : St Eloy les Mines, Les Ancizes, Combronde. La commune de St Hilaire se situe à proximité des pôles de St Eloy et Combronde, et peut bénéficier de cet atout pour accueillir des populations supplémentaires. La RD2144 constitue l'axe majeur pour les déplacements.
- Répondre aux besoins d'habitat :

Estimation des besoins en logements d'ici 2017

Secteurs	pop. estimée 2007	accueil de nouveaux habitants	Population estimée en 2017	taille des ménages estimée en 2007	désencombrement estimé en 2007-2017	taille des ménages estimée en 2017	nombre de logements pour pallier le désencombrement	nombre de logements pour accueillir les nouveaux habitants	nombre de logements pour pallier la vacuité du Parc	besoin total de logements
Canton de Combronde	5059	727	6787	2,42	-0,15	2,27	166	321	75	561
Canton de Manzat	7316	850	8166	2,37	0,2	2,17	309	439	100	848
SIVOM Pontgibaud	4997	600	5597	2,47	-0,2	2,27	178	264	61	503
Com com Pays de Menat	3521	176	3697	2,21	-0,15	2,06	116	65	48	249
Com com Cœur de Combrailles	4506	225	4731	2,18	-0,2	1,98	209	114	62	385
Haute Combrailles	4394	0	4394	2,22	-0,25	1,97	251	0	59	310
Com com Pionsat	2399	0	2399	2,12	-0,2	1,92	115	0	33	149
Siaulet Chavanon	4038	0	4038	2,08	-0,25	1,83	255	0	68	323
Canton de Montaigut	7649	0	7649	2,14	-0,2	1,94	369	0	107	476
SCOT	15426	2678	18098				1976	1222	601	3801

- Remettre sur le marché 30% du bâti vacant.

Rappel PADD

Secteurs	besoin total de logements	nombre de logements vacants en 2004	Objectif de 30% à remettre sur le marché	Besoins en constructions neuves
Canton de Combronde	561	284	79	482
Canton de Manzat	848	366	93	755
SIVOM Pontgibaud	503	238	71	432
Com com Pays de Menat	249	225	68	182
Com com Cœur de Combrailles	385	297	88	296
Haute Combrailles	310	285	85	224
Com com Pionsat	149	214	64	84
Siaulet Chavanon	323	347	104	219
Canton de Montaigut	476	372	262	214
SCOT	3401	3054	916	2485

- Favoriser de nouvelles formes urbaines.

Le tableau suivant présente des objectifs de référence qui ont été fixés selon le type de commune et son contexte territorial.

	Habitat individuel	Habitat groupé
Les 2 pôles majeurs + les 3 bourgs périurbains	50% maximum	50% minimum
Communes rurales des secteurs Est	60% à 70% maximum	30 à 40% minimum
- Canton de Combronde		
- Canton de Manzat		
- SIVOM Pontgibaud		
Bourgs ruraux et bourg relais	60%	40%
Communes rurales Ouest et Sud	70% maximum	30% minimum

Secteurs	Besoins en constructions neuves communes rurales	Habitat individuel pur		Habitat groupé	
		part (%)	nombre de constructions neuves	part (%)	nombre de constructions neuves
Canton de Combronde	282	85	183	36	99
Canton de Manzat	172	65	112	35	60
SIVOM Pontgibaud	366	65	238	36	128
Com com Pays de Menat	148	70	104	30	44
Com com Cœur de Combrailles	178	70	124	30	53
Haute Combrailles	79	70	55	30	24
Com com Pionsat	19	70	14	30	6
Sioulet Chavanon	78	70	54	30	23
Canton de Montaigut	85	70	60	30	26
Total	1406	67	943	33	463

Secteurs	Habitat individuel pur		Habitat groupé		surface totale consommée (ha)	application du taux de rétention
	nombre de constructions neuves	Superficie consommée (ha)	nombre de constructions neuves	Superficie consommée (ha)		
Canton de Combronde	183	15,3	99	2,8	18,1	27,2
Canton de Manzat	112	9,3	60	1,7	11,0	16,5
SIVOM Pontgibaud	238	19,8	128	3,7	23,5	35,2
Com com Pays de Menat	104	8,6	44	1,3	9,9	14,8
Com com Cœur de Combrailles	124	10,4	53	1,5	11,9	17,8
Haute Combrailles	55	4,6	24	0,7	5,3	10,5
Com com Pionsat	14	1,1	6	0,2	1,3	2,6
Sioulet Chavanon	54	4,5	23	0,7	5,2	10,4
Canton de Montaigut	60	5,0	26	0,7	5,7	11,4
SCOT	943	78,6	463	13	92	146

- Appliquer des principes d'urbanisme garant d'une qualité
 - Regrouper l'urbanisation
 - Préserver la qualité des paysages.

7.12 ESTIMATIONS DES POTENTIALITES URBAINES RESTANTES

■ SCENARIO 1

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 de la commune. La superposition de ces éléments permet d'analyser à une première échelle les potentiels fonciers constructibles.

LIEU	POTENTIALITES URBAINES RESTANTES (m ²) (1)	RETENTION FONCIERE 30% (2)	NOMBRE DE CONSTRUCTION, en se basant sur 1000m ² /logement individuel (préconisé par le SCOT des Combrailles et les grandes directives).	NOMBRE D'HABITANTS, en se basant sur 2,2 pers/ménage. (3)
LE BOURG	62337	43 636	43	95
L'ARBRE DE LA RONCE	12 213	8 549	8	18
CHAMALET	33 636	23 545	23	51
VALMORT	46 274	32 392	32	70
LES GRAVIERES		0	0	0
LES BAJARIS – LA ROCHETTE	52 735	36 915	37	81
FENEROL	9 646	6 752	7	15
BOURNET	44 512	31 158	31	68
MOULIN BOURRET	3 189	2 232	2	4
CEBAZAT	1 252	876	1	2
Les roches	13 236	9 265	9	20
Total	279030	195 321	193	425

- (1) Les estimations suivantes sur les potentialités urbaines ont été réalisées avec plusieurs supports : cadastre actuel, zonage de la carte communale, photographie aérienne (Geoportail), visites de terrain.
- (2) Un taux de rétention foncière de 30% a été appliqué aux estimations. Les surfaces constructibles restantes à la Carte communale sont relativement importantes et traduisent bien une problématique : une forte rétention de la part des propriétaires, une baisse des demandes, ...
- (3) La traduction en nombre d'habitants se base sur le nombre de pers/ménage. En 2012, la commune compte 2.3 pers/ménage. Le phénomène de desserrement des ménages va s'accroître. Les projections démographiques laissent à penser que la commune comptera 2.2 pers/ménage en 2025.

Les potentialités urbaines restantes à la Carte communale, sont estimées à 28 ha. L'analyse de ces potentialités urbaines révèle que depuis l'application de la Carte Communale, très peu de nouvelles constructions se sont installées. Les nouveaux habitants accueillis ces dernières années se tournent plus facilement vers la réhabilitation. En effet, la commune a su conserver un bâti ancien traditionnel de qualité. Malgré la croissance démographique légère mais continue que connaît la commune, les besoins en logements ne s'expriment donc pas forcément en maison neuve.

Il en ressort donc que les zonages urbains définis par la Carte communale ne correspondent pas à une réalité en termes d'accueil de nouvelles populations. Les résultats font apparaître que si l'ensemble des disponibilités urbaines restantes à la carte communale était construit, la commune pourrait accueillir environ 310 habitants supplémentaires. Rappelons qu'en 2009 la population communale est de 308 habitants, l'urbanisation à des fins de logement de l'ensemble du foncier constructible porterait la population communale à près de 730 habitants. Ce résultat paraît peu probable, même si la commune connaît une croissance démographique légère mais continue.

Les perspectives démographiques esquissées dans le chapitre démographie, permettent de confronter ces résultats. Même le scénario le plus haut (basé sur la tendance actuelle de développement de la commune, 3% de croissance annuelle) envisage une population communale d'environ 494 habitants en 2025.

■ SCENARIO 2

Ce calcul se base sur la méthode du SCOT des Combrailles. Elle donne un « cap » aux communes en terme d'accueil de population à une échéance 2025 et de les aider à traduire cette volonté en surfaces urbanisables.

Objectif de population à 2017

Lors de l'élaboration de leur PLU, les communes se fixent une ambition démographique (qui prendra en compte les grands équilibres fixés par secteur du SCOT) qui leur permettra ensuite d'estimer plus facilement les besoins en logements.

Le calcul du besoin en nouveaux logements d'ici 2017 tient compte de 3 paramètres :

$\text{nombre de ménages} = \text{nombre de logements}$

➔ 1) le **deserrement des ménages** : tient compte de la réduction de la taille des ménages liée aux phénomènes de décohabitation, au vieillissement de la population... : Il permet de calculer le nombre nécessaire de nouveaux logements à créer pour garder la même population.

Taille moy ménages 2007	Deserrement estimé	Taille moy ménages 2017
X	-0,19 (exemple)	X1=X-0,19

Quelque soit la commune le deserrement risque de se poursuivre dans les années à venir. Néanmoins, il sera certainement plus modéré que celui constaté entre 1990 et 1999. En effet :

- les secteurs Est vont continuer d'accueillir encore plus de familles et de jeunes ménages
- les Secteurs Ouest et Sud ont déjà absorbé une baisse importante du nombre de personnes par ménages.

➔ 2) l'**arrivée d'habitants supplémentaires** entre 2007 et 2017

➔ 3) le **renouvellement du parc urbain existant** : Le taux de renouvellement est estimé à 3 % sur 10 ans (0,3%/an). Il permet de prendre en compte la destruction, la vétusté des logements qui disparaissent et qu'il faut reconstruire.

Nb de logts à créer pour palier le deserrement de la population	+	Nb de logts à créer pour accueillir les nouveaux habitants d'ici 2020	+	Nb de logts à renouveler	=	Nb total de logts à créer entre 2005 et 2020
---	---	---	---	--------------------------	---	--

Le besoin en constructions

L'objectif affiché à l'échelle du SCOT est de remettre 30% du bâti vacant sur le marché. Cet objectif global sera à affiner à l'échelle de la commune selon le contexte (vacance incompressible...)

On peut ensuite par déduction estimer les besoins en constructions.

NB : des créations de logements pourront également être possibles dans le bâti existant par division d'un grand volume en appartements, par division de parcelles...mais il est très difficile d'estimer cette possibilité à l'échelle du SCOT.

Estimation des capacités urbaines à prévoir

En 3 temps :

- ➔ **Le 1er** : Réfléchir à la ventilation des constructions neuves en type d'habitat
- ➔ **Le 2ième** : Appliquer un nombre moyen de logements à l'hectare selon le type d'habitat

	Habitat individuel	Habitat groupé
Les 2 pôles majeurs + les 3 bourgs périurbains	50% maximum	50% minimum
Communes rurales des secteurs Est	60% à 70% maximum	30 à 40% minimum
- Côtes de Combrailles		
- Canton de Manzat		
- SIVOM Ponigibaud		
Bourgs ruraux et bourg relais	60%	40%
Communes rurales Ouest et Sud	70% maximum	30% minimum
Nombre moyens de logements par ha	10 à 12	30 à 40

➔ **Le 3ième** : sommer l'ensemble des hectares nécessaire pour créer ces trois types d'habitat sur la commune

Comparaison avec la cartographie (ou zonage)

Afin de tenir compte de la rétention foncière faite par certains propriétaires, il faut appliquer à cette estimation des besoins fonciers un taux de rétention de 1,5 pour les secteurs Est et de 2 pour les secteurs Ouest et Sud. Enfin, cette surface théorique calculée doit être compatible avec la superficie des terrains encore disponibles en zone U+ la superficie des terrains classés en zone AU.

OBJECTIFS DE POPULATION A 2025

St Hilaire la Croix compte en 2015 :

- 316 habitants
- 137 Résidences Principales
- 2,3 personnes/ménage.

Dans l'attente d'une ambition démographique définie par la commune, le scénario de développement est basé sur celle proposée par le SCOT des Combrailles : 1,14 % le taux de croissance annuel de la population sur le canton de Combronde.

Ainsi, la **population de Saint-Hilaire-la-Croix à l'horizon 2025 devrait atteindre 362 personnes environ.**

LES BESOINS EN NOUVEAUX LOGEMENTS D'ICI 2022.

➔ 1) le **deserrement des ménages**

Nb de pers/ménage	Nombre de logements nécessaires pour satisfaire les besoins
- 2009 : 2.3 pers/ménage	308 hab. / 2.3 pers/ménage = 134 logements
- 2025 : 2.2 pers/ménage	308 hab. / 2.2 pers/ménage = 140 logements

La commune doit prévoir 6 à 7 logements, uniquement pour pallier au deserrement des ménages et conserver sa population.

➔ 2) l'**arrivée de nouveaux habitants** entre 2015 et 2025 est estimée à 42 habitants

42 hab. / 2,4 pers/ménage = 17 nouveaux ménages, soit 24 nouveaux logements à créer d'ici 2025. (les ménages nouveaux arrivants comptent généralement plus de personnes)

➔ 3) le **renouvellement du parc urbain existant** :

137 RP * 3% = 3 à 4 nouveaux logements seront nécessaires sur la période.

7 + 17 + 3 = 27 logements à créer entre 2012 et 2025.

LES BESOINS EN CONSTRUCTION

La commune compte 19 logements vacants en 2011.

L'effort consiste à remettre sur le marché 6 à 7 logements vacants.

Les besoins en constructions neuves sont alors de 20 logements (32-6).

ESTIMATION DES CAPACITES URBAINES A PREVOIR

	Individuel	Individuel groupé / collectif
Nb de logements	70% de 20 = 14 logements	30% de 20 = 6 logements
Surfaces en ha	18 logements / 10 (nb moyen de lgt/ha) = 1.8 ha	8 logements / 30 (nb moyen de lgt/ha) = 0.26 ha

➔ **Surface totale : 1.64 ha.**

En considérant un taux de rétention foncière 1,5 = 2,45 ha

Rappelons que les potentialités urbaines disponibles actuellement à la Carte communale font état de 28 ha.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LE DEVELOPPEMENT RAISONNE ET DURABLE DE LA COMMUNE
- 👁️ L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS
- 👁️ LE MAINTIEN DES POPULATIONS
- 👁️ LE CADRE DE VIE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ DEFINIR UNE AMBITION DEMOGRAPHIQUE. PERMETTRE DE MAINTENIR LES POPULATIONS EN PLACE ET D'EN ACCUEILLIR DE NOUVELLES. CETTE ORIENTATION DOIT TROUVER UN EQUILIBRE AVEC CELLE DE PRESERVER L'EQUILIBRE ENVIRONNEMENTALE ET LES ESPACES NATURELS, ET DOIT AINSI SE TRADUIRE PAR DE NOUVELLES FORMES D'URBANISATION MOINS CONSOMMATRICES D'ESPACES : RECHERCHER UNE DENSITE PLUS FORTE TOUT EN MAINTENANT UN CADRE DE VIE DE QUALITE.
- ▶▶ PROTEGER, RESTAURER, METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ANCIEN. INCITER LES REHABILITATIONS DE LOGEMENTS VACANTS.
- ▶▶ EVALUER LES BESOINS DE LA COMMUNE EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES ECONOMIQUES.

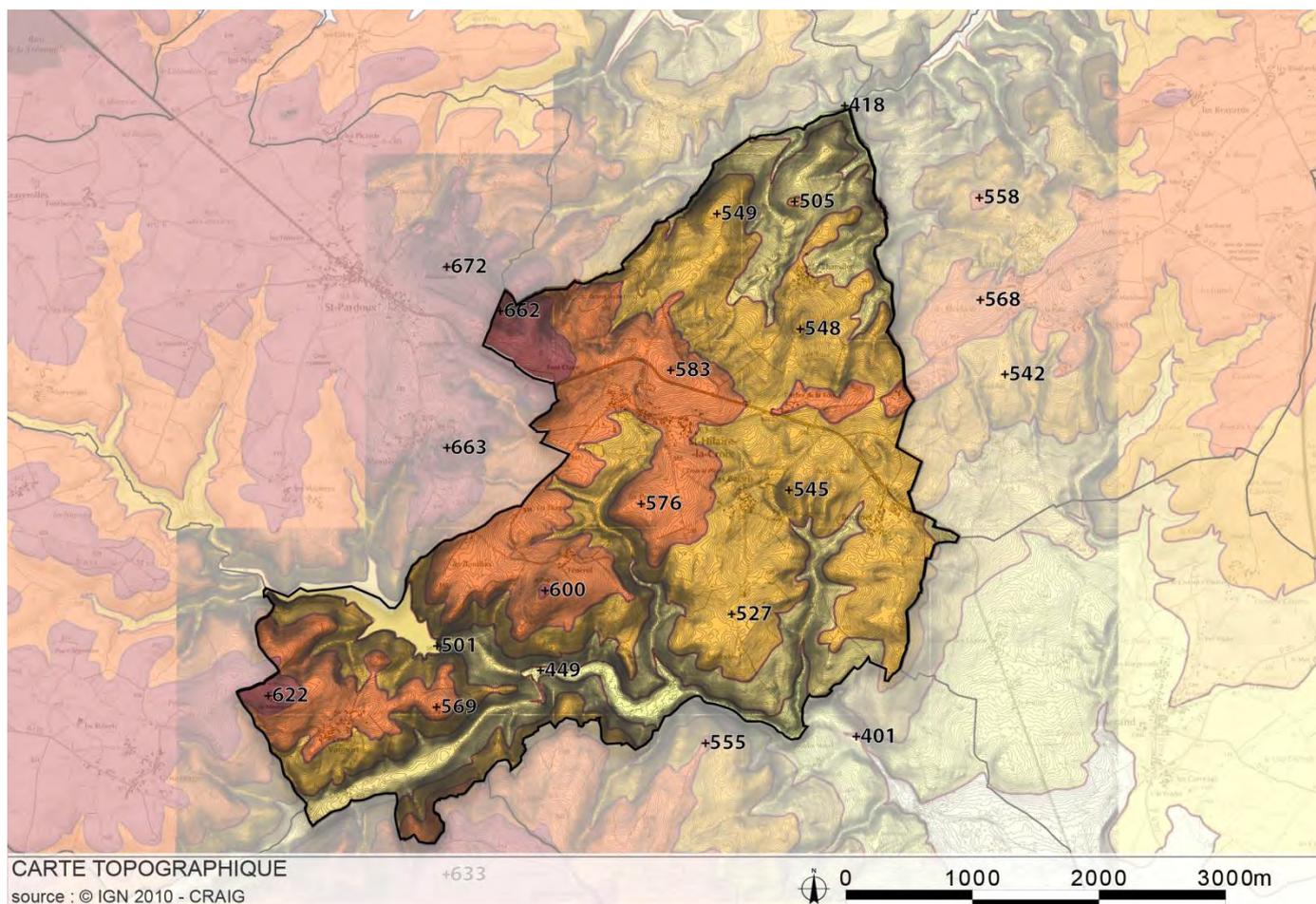
2^{EME} PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le principe du respect de l'environnement, vise à assurer dans le cadre du PLU de Saint-Hilaire-la-Croix, « 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 du code de l'urbanisme.

L'état initial de l'environnement a pour objectif de dégager les caractéristiques essentielles de la commune de Saint-Hilaire-la-Croix, 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 GEOGRAPHIE DU TERRITOIRE, FONDEMENTS DE SON OCCUPATION

1.1 LE RELIEF

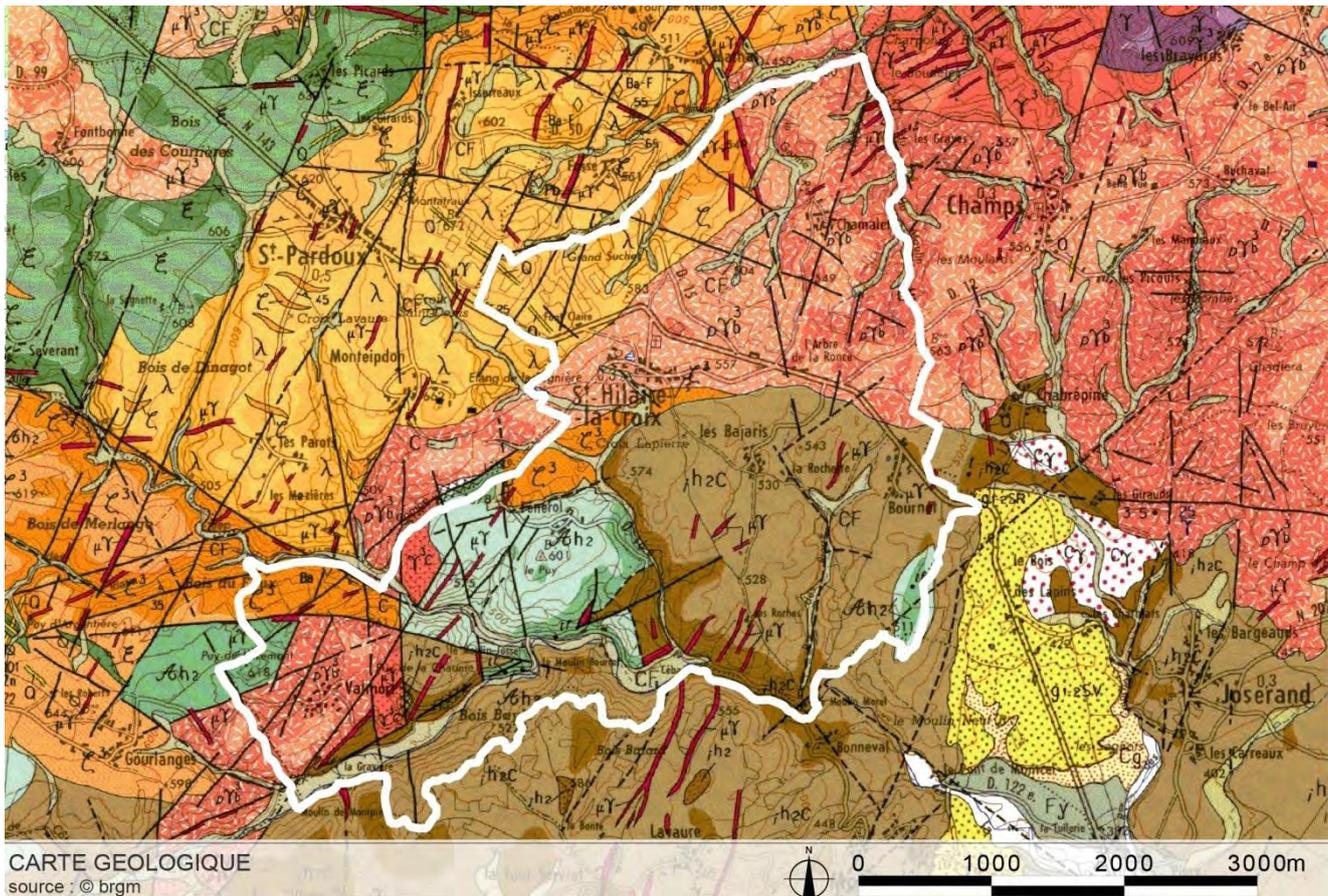


La commune se situe sur les contreforts est du plateau des Combrailles, avec à l'Est de la commune les vastes plaines de la Limagne. Cette position confère à la commune un relief contrasté. Le relief de la commune comprend des altitudes allant de 414 mètres au niveau du Moulin Morel au Sud-Est de la commune jusqu'à 622 mètres au Nord-Ouest de la commune, à proximité de Saint-Pardoux. Trois entités topographiques se distinguent sur la commune.

- **Les vallées encaissées**
 - la Morge,
 - la Sep.
- **Les vallons**
 - les deux affluents de la Morge : le ruisseau des Rioux, le ruisseau en aval du Lac Roy,
 - les affluents de la Cigogne, affluent de la Sioule : la Ganne et le ruisseau du Pré du Moulin.
- **Les côtes de Combrailles, à l'interface entre plaine de Limagne et Combrailles, présentant un plan incliné vers l'Est parsemé de buttes et de vallons**
 - la côte principale de la commune comprise entre 525 et 575 mètres marquant un pas avec le plateau de Saint-Pardoux,
 - la côte de Blot l'Eglise jusqu'au hameau de Valmort.

Ce relief sépare les hameaux à la fois sur leur identité que sur leur relation en termes de déplacements.

1.2 LA GEOLOGIE



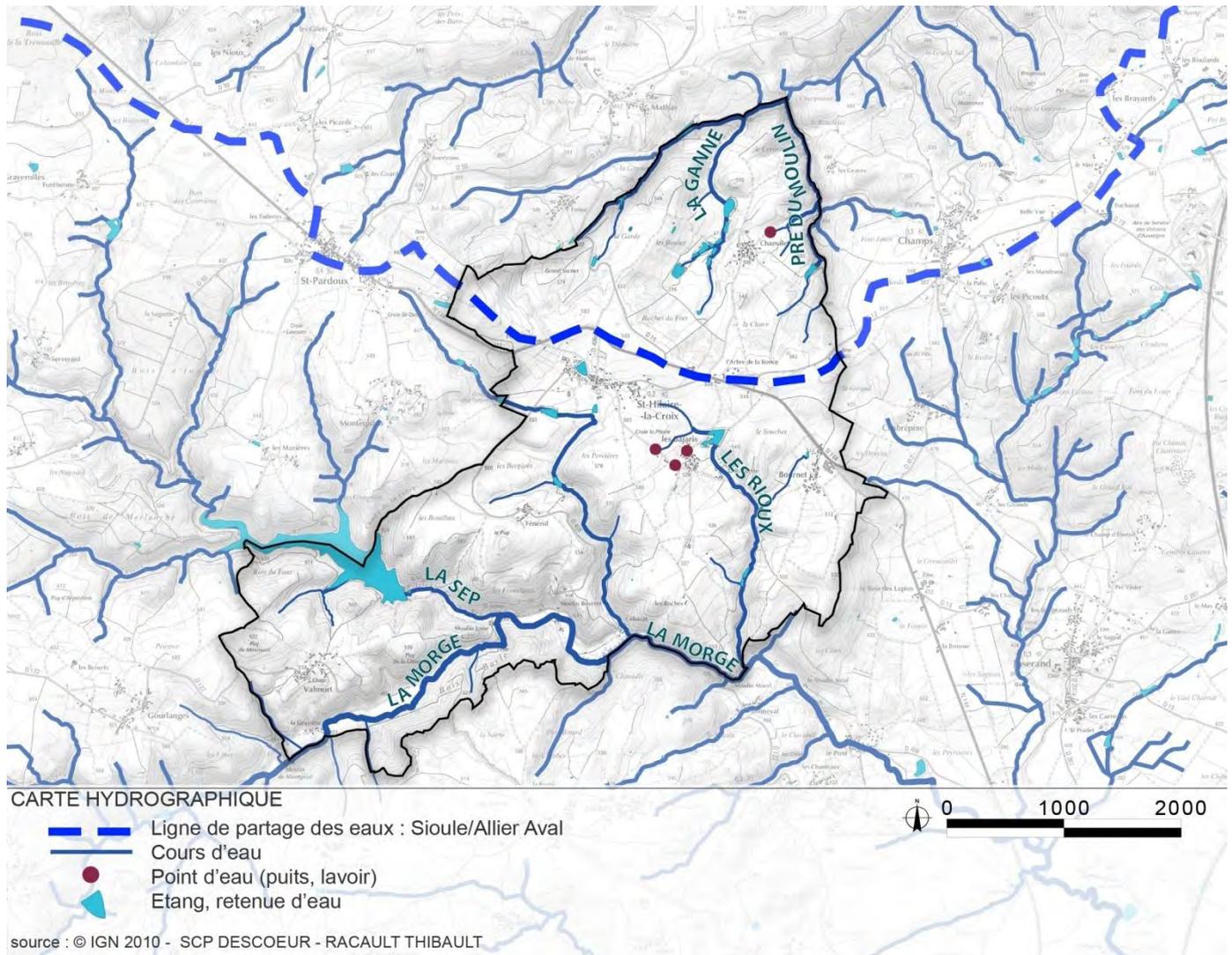
CF	C	Colluvions de fonds de thalweg(CF), de bas de pente et de dépressions(C)	ε	Micaschistes	ÉLÉMENTS STRUCTURAUX 1 - Contour géologique observé 2 - Contour géologique supposé 3 - Limite de faciès 4 - Faille observée 5 - Faille supposée Cataclases
h2C		Tufs ignimbriques relativement riches en cristaux avec enclaves dispersées (formation de Manzat, tufs granitoides)	ε3	Gneiss grossier à biotite	
ργb3		Granite à gros grain, porphyrique à biotite (type Champs-Royat)	FILONS μγ3 - Microgranite porphyrique (généralement à cordiérite) μγa - Microgranite aphanitique		
γc		Granite équi-granulaire à biotite (et muscovite) (type Châteauneuf)			

La géologie de la commune se constitue de quatre entités, dans l'ordre chronologique :

- un socle métamorphique antéhercynien composé de micaschistes et gneiss grossiers,
- des roches éruptives hercyniennes de type granitique et porphyrique,
- une formation du viséen supérieur composé de tufs ignimbriques,
- un complexe de formations sédimentaires constitué par les colluvions de fond de thalweg.

Des filons de microgranite aphanitique sont présents sur la commune. De nombreux éléments structuraux sont relevés. Des failles cisailent la morphologie de la commune, trait caractéristique entre la plaine de Limagne et le plateau des Combrailles. Il est possible dès lors d'observer la production de roche cataclasite, roche issue des contraintes lors du mouvement des failles exercées sur des roches antérieures et avec un ciment issu de fluides minéralisés.

1.3 HYDROGRAPHIE



HYDROGRAPHIE

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau : la Morge et la Sep qui ont leur confluence dans la partie sud de la commune pour ensuite rejoindre l'Allier, la Ganne et le ruisseau du Pré du Moulin au Nord rejoignent la Cigogne qui elle-même se jette dans la Sioule. D'autres ruisseaux marquent le relief et viennent se jeter dans les cours d'eau principaux. Cette hydrographie est marquée également par de nombreux étangs : 28 retenues d'eau (mares, serves, étangs) allant de 74 m² à 13590 m². La réserve du barrage de la Sep constitue un réservoir de 32,7 ha dont 18,6 ha sont sur la commune de Saint-Hilaire-la-Croix. Cet ouvrage est référencé comme un seuil important (entre 5 à 25 mètres) limitant le déplacement des espèces piscicoles. Ce patrimoine hydrographique s'illustre également par le nom des lieux-dits : Moulin Morel, la Gravière, le Moulin Josse, le Moulin Bournet.

Le sous-sol de la commune représente également un gisement en eau comme l'illustre le château d'eau en place à l'Ouest de la commune, dans le hameau de Monteipdon, sur la commune de Saint-Pardoux. Deux masses d'eau souterraine de niveau 1¹ sont en place sur la commune : la masse d'eau "Massif central et Sioule", de formation volcano-sédimentaire et la masse d'eau Socle Allier Aval de type granitoïde.

GESTION DES EAUX

Le relief de la commune compose une ligne de partage des eaux entre le bassin versant de la Morge et celui de la Sioule. Ces deux cours d'eau bénéficient d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) : pour la Morge il s'agit du SAGE Allier Aval, et au Nord le SAGE de la Sioule. Ces deux documents de gestion dépendent du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne, dont les mesures sont présentées dans

¹ Le niveau 1 est attribué à tout ou partie de la 1^{ère} masse d'eau rencontrée depuis la surface, le niveau 2 est attribué à la partie d'une masse d'eau souterraine sous recouvrement d'une masse d'eau de niveau 1.

le tableau ci-dessous. L'objectif du SDAGE 2010-2015 est d'atteindre 61 % des eaux de surface en bon état écologique d'ici 2015 contre 30 % aujourd'hui pour une eau qui :

- permet une vie animale et végétale riche et variée,
- est exempte de produits toxiques,
- est disponible en quantité suffisante pour satisfaire tous les usages.

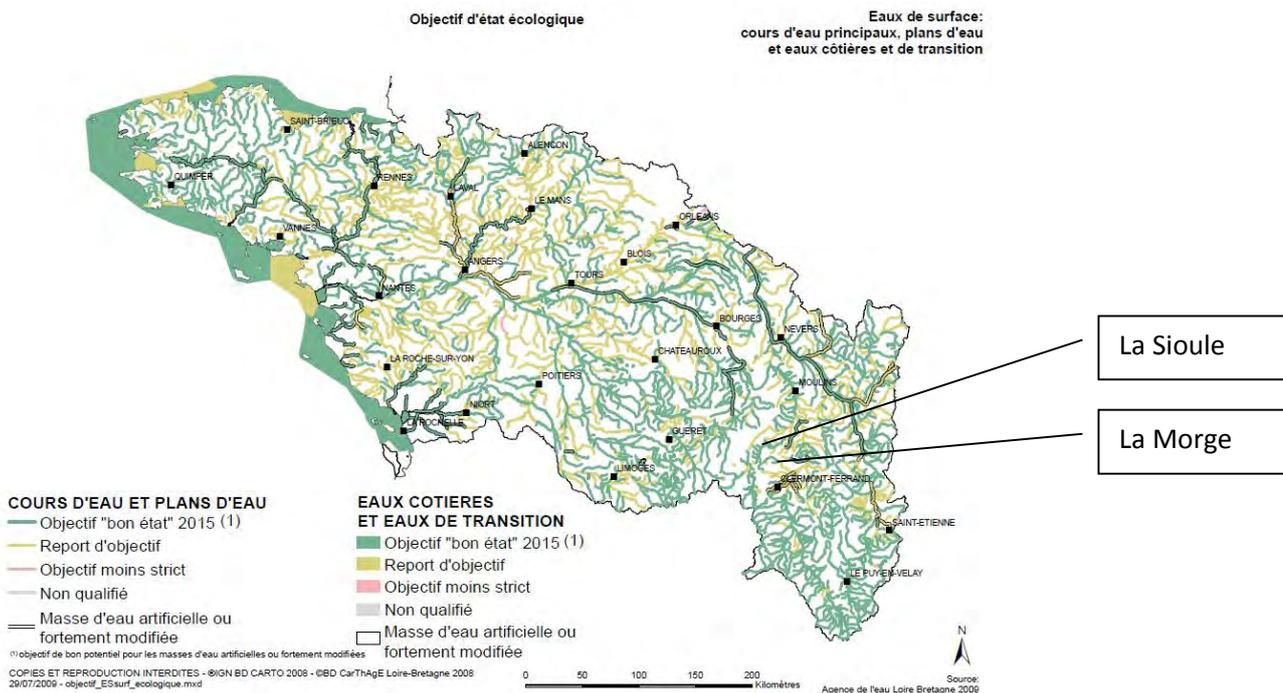
Le SAGE Allier Aval : le sous bassin versant amont de la Morge et de l'Artière représente 369 km² et concerne 30 communes. Le diagnostic a fait ressortir les contraintes suivantes : dépendance au barrage de la Sep, difficulté pour la Sep de garder un niveau d'étiage suffisant, forte contrainte due au rejet industriel. En termes d'atouts, la gestion qualitative des eaux est notée comme un atout, notamment par rapport à la qualité biologique des eaux.

Ce document a établi les enjeux prioritaires suivants pour ce sous bassin :

- vivre avec / à côté de la rivière en cas de crue,
- maintenir les biotopes et la biodiversité,
- empêcher la dégradation, préserver, voire restaurer les têtes de bassin,
- restaurer les milieux aquatiques dégradés afin de tendre vers le bon état écologique demandé par la Directive cadre sur l'eau.

RAPPEL : 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 SAGE Sioule : le sous bassin de la Basse Sioule s'étend d'breuil à Saint-Pourçain-sur-Sioule pour rejoindre l'Allier. Le diagnostic a relevé les éléments suivants : une contamination des eaux par les nitrates d'origine agricole et une dégradation par les micropolluants, une forte présence d'étangs, une qualité des milieux en tête de bassin. Les deux enjeux principaux concernant la commune de Saint-Hilaire-la-Croix concernent la gestion qualitative des eaux notamment par rapport aux intrants agricoles, ainsi que la gestion de la continuité piscicole des cours d'eau.



Qualité des eaux (2010)*	La Morge	La Sioule
Objectif Directive cadre sur l'eau (cours d'eau +eaux souterraines)	bon état chimique en 2015 bon état écologique en 2015 La Morge : réservoir biologique selon le SDAGE	Pour la Cigogne : bon état chimique en 2015 bon état écologique en 2021
Matières organiques et oxydables La dégradation par les micro-organismes de ces matières entraîne une consommation de l'oxygène dans les rivières.	Bon	Bon
Matières azotées (hors nitrates) Bien que l'azote soit nécessaire à la croissance des végétaux, les matières azotées peuvent présenter un effet écotoxique.	Bon	Bon
Nitrates Ce composé permet le développement des végétaux aquatiques. (le niveau le plus élevé étant =>50 mg/l)	Moyen (= < 25 mg/l)	Bon (= < 10 mg/l)
Matières phosphorées Le phosphore est à l'origine de la prolifération des végétaux dans les rivières et les plans d'eau : l'eutrophisation.	Bon	Bon
Effets des proliférations végétales Cette mesure considère la présence de micro-algues en suspension, dit phytoplancton ainsi que les effets du phénomène d'eutrophisation.	Bon	Bon
Pesticides Ils proviennent de substances chimiques telles que les insecticides ou les désherbants; ils contaminent notamment les eaux de surface (cours d'eau, lacs...).	Aucune mesure SDAGE	Aucune mesure SDAGE
L'état biologique L'Indice biologique global normalisé (protocole DCE) est estimé à partir des peuplements des macro invertébrés vivant.	Très bon	Très bon

*Source : <http://www.eau-loire-bretagne.fr>

LES SOURCES ET CAPTAGES

Selon l'Agence Régionale de Santé, aucun captage n'est présent sur la commune. (juillet 2012)

1.4 ESPACES NATURELS, TRAME VERTE ET BLEUE

RAPPEL DES LOIS ET DES TEXTES

La Loi Grenelle II a défini les objectifs suivants pour la trame verte et bleue : "enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural" *Article L371-1 du code de l'environnement*. C'est un outil d'aménagement durable des territoires au service des habitants, de la faune et de la flore qui inscrit la préservation de la biodiversité dans les décisions d'aménagement du territoire (urbanisme, agriculture, voies de transport, etc....).

DEFINITIONS

Le réseau écologique "Maillage d'espaces ou de milieux nécessaires au fonctionnement des habitats et de leur diversité ainsi qu'aux cycles de vie des divers espèces de faune et de flore sauvages et cela afin de garantir leurs capacités de libre évolution"

Continuum ou continuité Composante du réseau écologique constituée de manière continue (sans barrière physique) par les corridors et les réservoirs de biodiversité favorables à un groupe d'espèces.

Réservoirs de biodiversité ou cœur de nature milieu où la biodiversité est riche et peut y assurer son maintien et son fonctionnement, notion proche de celle d'habitat.

Zone tampon Espace situé autour des cœurs de nature ou des corridors. Ils les préservent des influences et impacts négatifs.

Corridor écologique Milieu physique et biologique permettant la liaison entre les réservoirs de biodiversité, donnant la possibilité à la faune et la flore de se disperser, de se déplacer entre ces différents habitats. Trois morphologies sont généralement identifiées :

- linéaires (haie bocagère, rase, bords de chemins, rives et cours d'eau, etc.),
- en « pas japonais » liée à la présence d'éléments relais ou îlots-refuges (mares, bosquets, etc.)
- surfacique ou matrice paysagère : vaste ensemble d'habitat en mosaïque et aux caractéristiques communes (mosaïque de prairies permanentes, etc.).

Exemples d'éléments paysagers



L'ARBRE



LA HAIE



LA PRAIRIE



LA MARE

Exemples de motifs paysagers

LA FORÊT
(association d'arbres)LE BOCAGE
(association d'un réseau de haie, d'arbres et de prairies)

Exemple d'écopaysage

SYSTEME AGROPASTORAL
à dominante bocagère, avec boisement et zones humides

Éléments des éco-paysages définis par le SRCE auvergne

LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Ce document cadre au niveau régional "prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau." En Auvergne, l'élaboration du diagnostic est en cours en 2012. Le Plan local d'Urbanisme doit prendre en compte ce document.

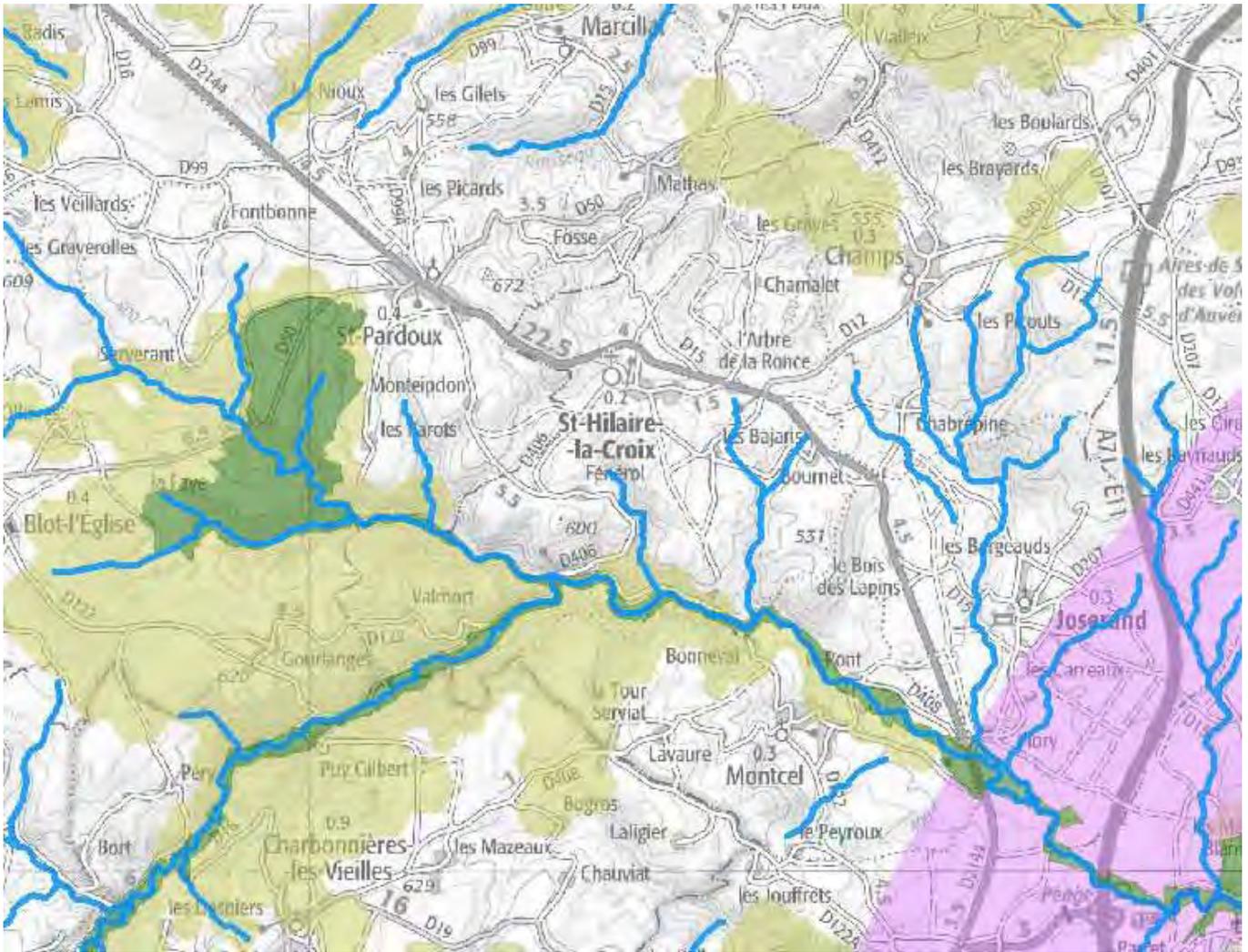
Les premiers éléments du diagnostic font ressortir trois éco paysages : pour le territoire dans lequel s'inscrit Saint-Hilaire-la-Croix (qui peut se rapprocher de la notion de corridor écologique):

- les vallées escarpées moyennement riches et moyennement fragmentées,
- les prairies temporaires et permanentes de moyennement à très riches et moyennement fragmentées,
- les forêts de colline moyennement riches et moyennement fragmentées.

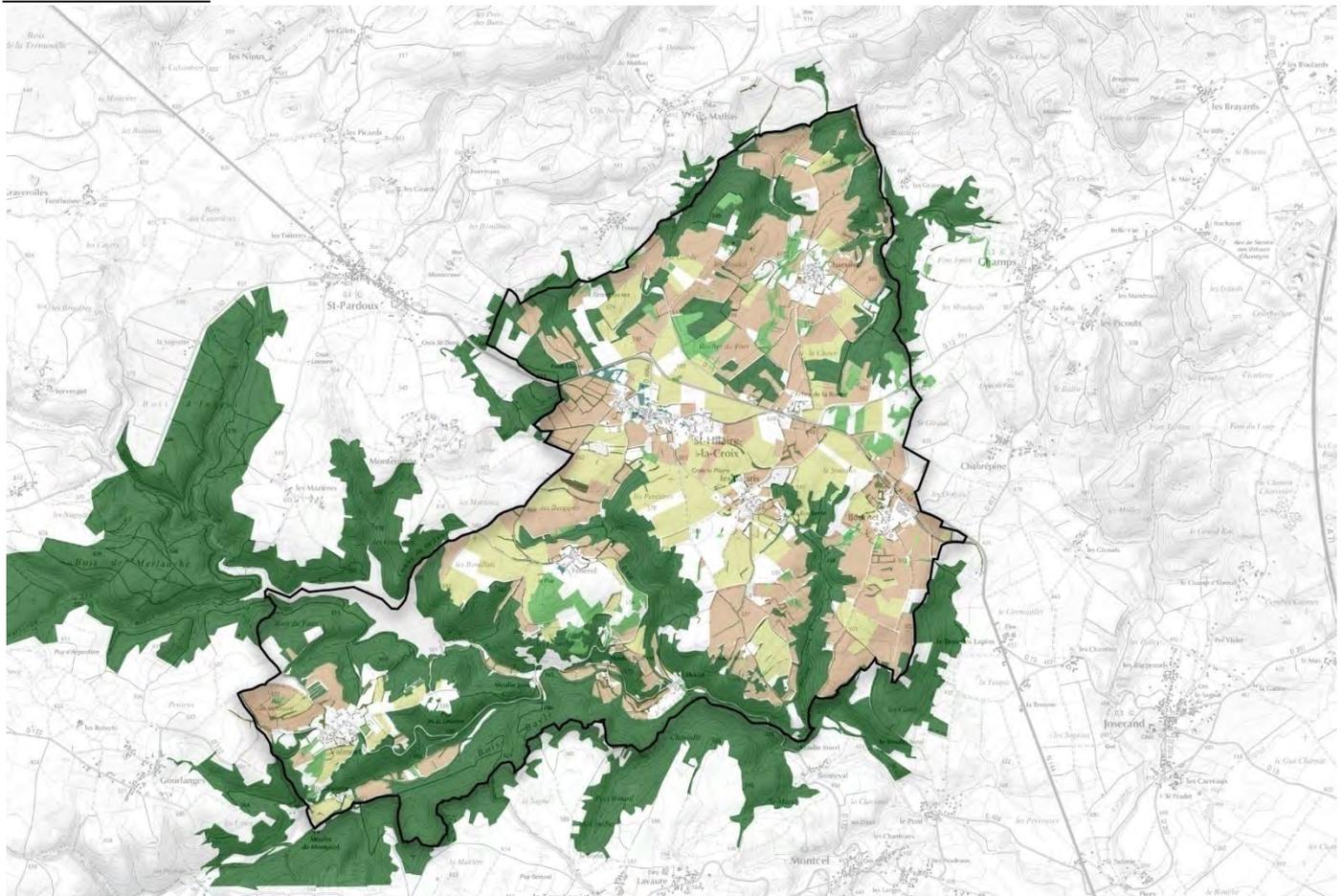
Un maillage lâche d'arbres hors forêt de type bocage et ripisylve est identifié sur la commune.



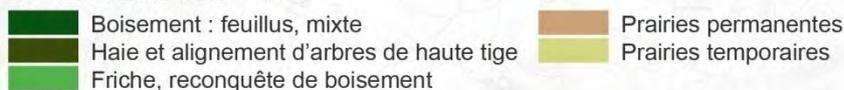
Carte de la trame verte et bleue et des objectifs du SRCE



<p>Trame verte</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité à préserver Corridors écologiques diffus à préserver Corridors écologiques linéaires à remettre en bon état Corridors thermophiles en pas japonais à préserver ou à remettre en bon état Corridors écologiques à préciser (transparence écologique de l'infrastructure à étudier/améliorer) 		<p>Bandes enherbées (L211.14.CE) non cartographiées à l'échelle du 1/100 000</p>	<p>Trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver Cours d'eau à remettre en bon état Plans d'eau à préserver Espaces de mobilité des cours d'eau à préserver ou à remettre en bon état 		<p>Zones humides : non cartographiées à l'échelle du 1/100 000. Se reporter aux travaux des différents SAGE, CG15 et DDT 15</p>
		<p>Tableau d'assemblage</p> <ul style="list-style-type: none"> Grilles de découpage des cartes 			

TRAME VEGETALE

CARTE TRAME VEGETALE



source : © IGN 2010 - RGP2010 - SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

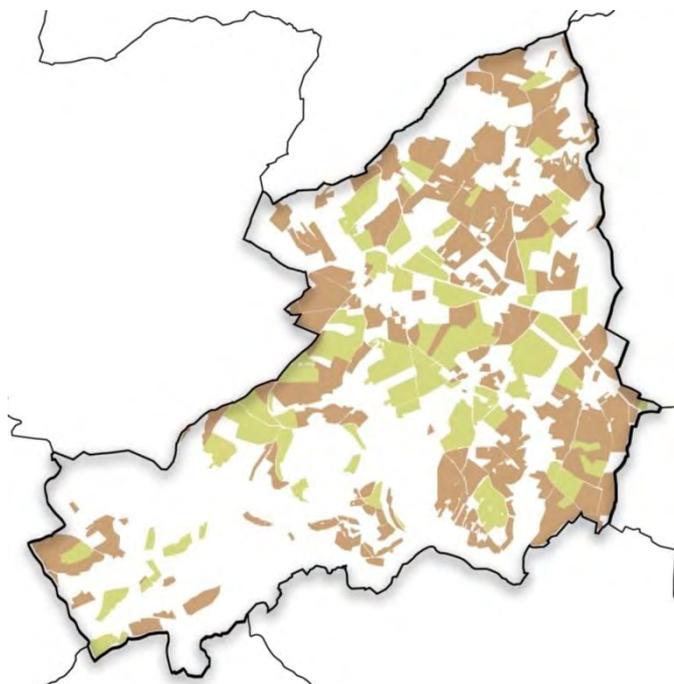
La commune présente un caractère peu artificialisé avec 67,5% de terres agricoles, 31% de zones boisées (*Corine Land Cover 2006*). Les formations végétales sont variées :

- différents modèle de haies : la haie basse spontanée, la haie basse plantée, la haie haute avec hautes tiges,
- des boisements de feuillus et mixte dans les vallons et les vallées escarpées de la Morge et de la Sep,
- des prairies sèches ou landes sur les pentes des vallées de la Morge et de ces deux affluents, de la Sep,
- un vaste ensemble de prairies permanentes et temporaires sur les parties plus planes de la commune,
- quelques champs de culture au sein de l'ensemble de prairies,
- quelques friches en cours de reconquête ligneuse en bordure de pente,
- quelques lisières pâturées entre les prairies et les boisements,
- des zones humides : ripisylve, pré humide,
- des alignements d'arbres et des arbres isolés.

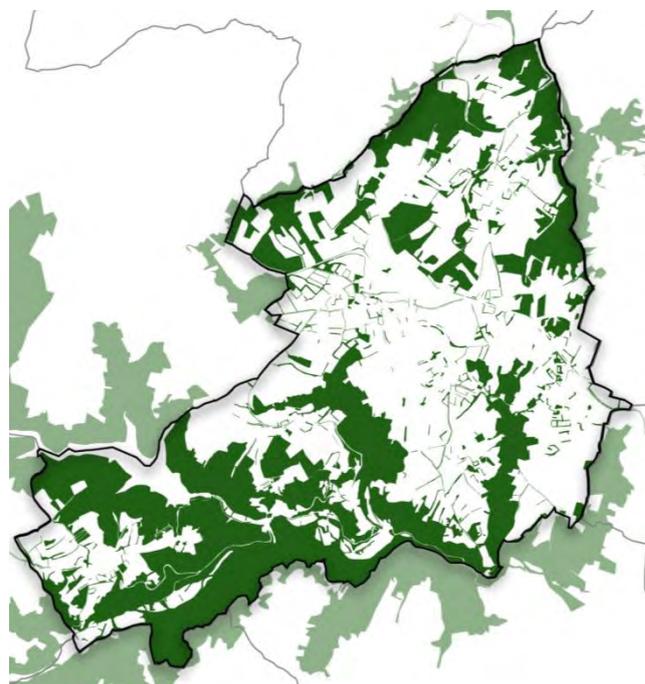
Aucun milieu ne fait l'objet d'un classement sur la commune de Saint-Hilaire-la-Croix.

ANALYSE DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

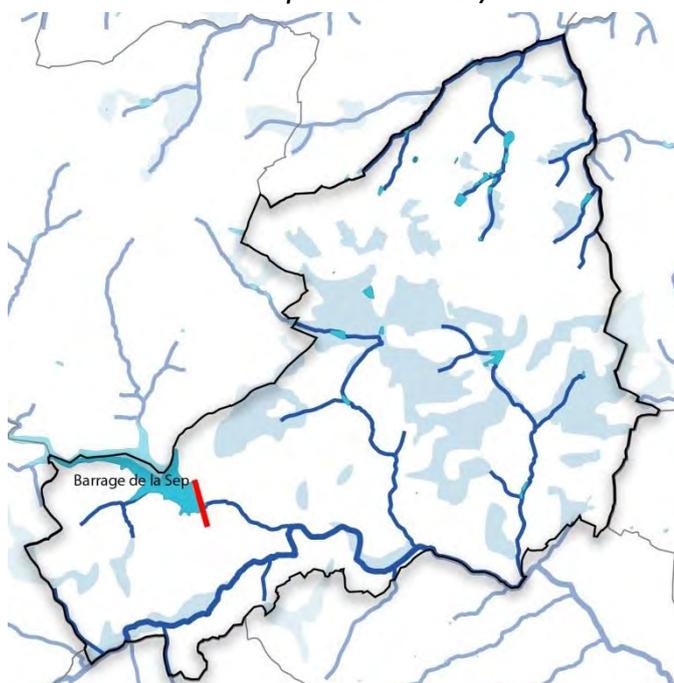
L'analyse du réseau écologique permet de mieux connaître le fonctionnement naturel du territoire. Cela permet ensuite d'accompagner les transformations en évitant la fragmentation des espaces reconnus utiles dans le fonctionnement de ce réseau.



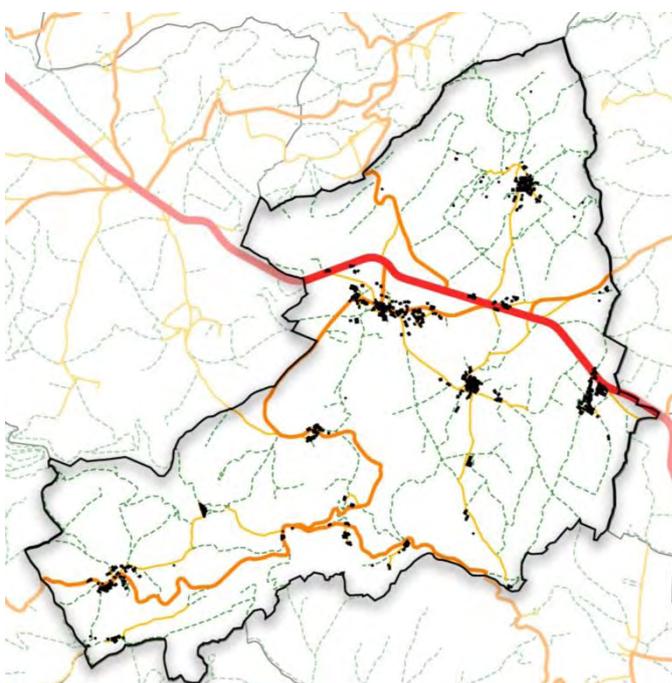
Continuité des milieux ouverts (prairies agricoles permanentes en vert et temporaires en marron)



Continuité forestière et de haies



Continuité des cours d'eau et zones humides potentielles



Infrastructures routières, chemins et bâti

CONTINUUM DES MILIEUX OUVERTS

La présence d'un nombre important de prairies temporaires (246,95 ha en 2010) et permanentes (436,66 ha en 2010) laisse envisager un maillage important de milieux ouverts. Ce continuum prend place sur les parties les plus planes de la commune, présentant le plus de facilité pour l'exploitation et le bétail.

CONTINUUM FORESTIER

Les boisements ne connaissent pas une forte fragmentation et s'implantent prioritairement sur les zones à forte pente, notamment dans les vallées des cours d'eau. La présence de boisement, composés en majorité de feuillus, est fortement marquée sur le Sud de la commune, sur les flans de la vallée de la Morge et de la Sep.

Un réseau de haie bocagère vient lier dans certains cas les boisements entre eux en formant des espaces relais pour certaines espèces. Par contre, le réseau de haies bocagères est parfois relativement discontinu. A proximité des villages, sur leur pourtour, de nombreuses haies mixtes ainsi que des alignements d'arbres forment des espaces tampons entre prairies et l'espace bâti des hameaux.

CONTINUITÉ DES COURS D'EAU

Le bord des cours d'eau et des étangs constitue un corridor écologique pour les espèces aquatiques et également pour certaines espèces terrestres qui y trouvent nourriture et protection. La richesse en cours d'eau de la commune constitue un véritable réseau écologique. Cependant, la présence du barrage de la Sep et des étangs constitue un frein à la mobilité piscicole.

BARRIERES, INFRASTRUCTURES ROUTIERES ET CHEMINS

La commune de Saint-Hilaire-la-Croix présente une très faible fragmentation de ses espaces naturels. Il est toutefois possible d'observer une fragmentation à l'interface entre les prairies et les boisements, à l'avantage de l'un ou de l'autre selon le cas.

Certains éléments viennent créer des ruptures dans les continuités :

- la nationale 144 marque une réelle limite pour une grande majorité de la faune sauvage,
- le barrage de la Sep marque une rupture dans la continuité piscicole ainsi qu'entre les boisements des pentes de la vallée.

LE SCOT DES COMBRAILLES

Le diagnostic du SCOT référence sur la commune les bocages de caractère et une continuité aquatique sur la Vallée de la Morge. Il indique que **les corridors écologiques devront être traduits dans les documents d'urbanisme sous la forme d'espaces à vocation naturelle d'une largeur qui pourra être adaptée (au minimum 20 mètres en milieu agricole et 10 mètres en milieu urbain).**



Un alignement de chêne au Bournet



Des haies bocagères aux Roches



La Sep en aval du barrage

LE CONSERVATOIRE BOTANIQUE NATIONAL DU MASSIF CENTRAL (WWW.CBNMC.FR)

Cet outil de connaissance de la flore a permis d'observer (1999-2005) sur la communes 628 plantes dont 16 ont un statut d'observation ou de protection particulier. Aucune plante exotique envahissante n'a été observée.

<i>Carex digitata</i> L.	Espèces déterminantes des ZNIEFF Auvergne
<i>Himantoglossum hircinum</i> (L.) Sprengel	Cité (annexe II) à l'inventaire de la Convention de Washington
<i>Neottia nidus-avis</i> (L.) L.C.M. Richard	Aucune protection
<i>Ophrys apifera</i> Huds.	
<i>Anacamptis morio</i> (L.) Bateman, Pridgeon & Chase	
<i>Orchis mascula</i> (L.) L.	
<i>Aegilops triuncialis</i> L.	Sur liste rouge des plantes menacées en Auvergne aucune protection sauf <i>Lilium martagon</i> L. avec protection régionale : à surveiller
<i>Agrostemma githago</i> L.	
<i>Lilium martagon</i> L.	
<i>Coincya cheiranthos</i> (Vill.) Greuter & Burdet subsp. <i>cheiranthos</i>	Sur Livre rouge national (Tome IIb, espèces listées seulement) à surveiller (aucune protection)
<i>Festuca arundinacea</i> Schreb. subsp. <i>arundinacea</i>	
<i>Festuca arvensis</i> Auquier, Kerguelen & Markgr.-Dann	
<i>Pulmonaria affinis</i> Jordan in F.W. Schultz	
<i>Senecio adonidifolius</i> Loisel.	

LES ZONES HUMIDES

Les SAGE Sioule et Allier Aval ont recensé sur la commune les zones pouvant probablement comporter des zones humides. Ces zones ont été définies par l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides.

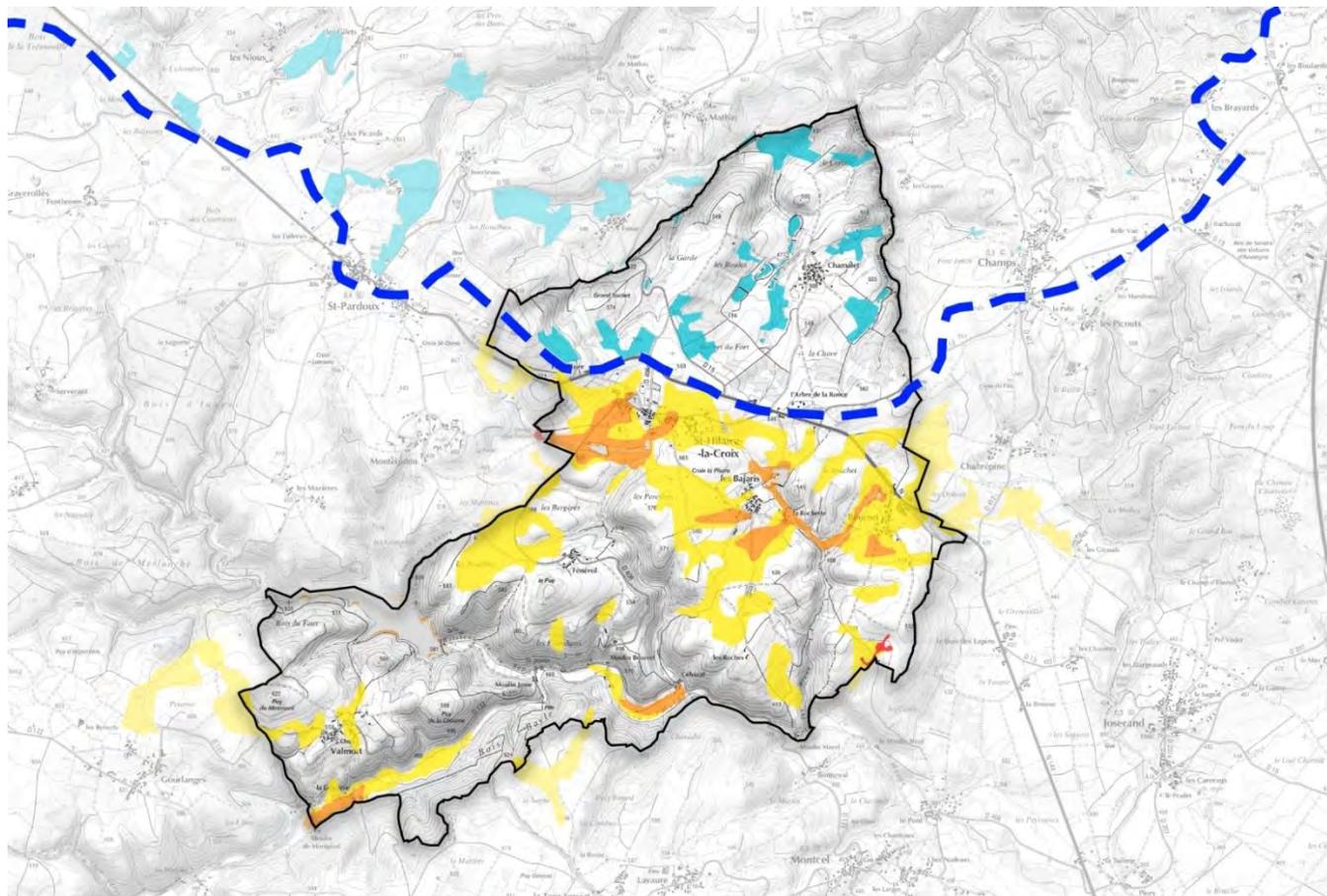
Le SAGE Sioule dispose de deux objectifs envers les zones humides :

- améliorer la connaissance des zones humides,
- assurer la gestion et la protection des zones humides et de la biodiversité.

Pour les deux SAGE, dans un premier temps, il s'agit de réaliser une localisation des zones humides potentielles (ZHP), avec identification et localisation des Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier (ZHIÉP) et des Zones Humides Stratégiques pour la Gestion de l'Eau (ZHSGE).

Des mesures de préservation et de gestion seront ensuite définies dans un cadre contractuel.

La méthodologie utilisée pour la pré-localisation diffère d'un SAGE à l'autre d'où une différenciation sur la carte ci-dessous. On note pour les zones humides localisées par le SAGE Allier Aval une forte probabilité à proximité du bourg de Saint-Hilaire-la-Croix mais également à proximité des hameaux de Bajaris et de Bournet. Les deux hameaux de La Gravière et de Cébazat sont également recensés en zone de forte probabilité de zone humide. Pour le SAGE Sioule, les zones humides ne sont pas au contact direct avec les hameaux. Certaines se trouvent en contrebas du hameau de Chamalet. Les zones humides se situent ici au sein de prairies ou autour des nombreux étangs de cette partie nord de la commune.



CARTE DES ZONES HUMIDES POTENTIELLES

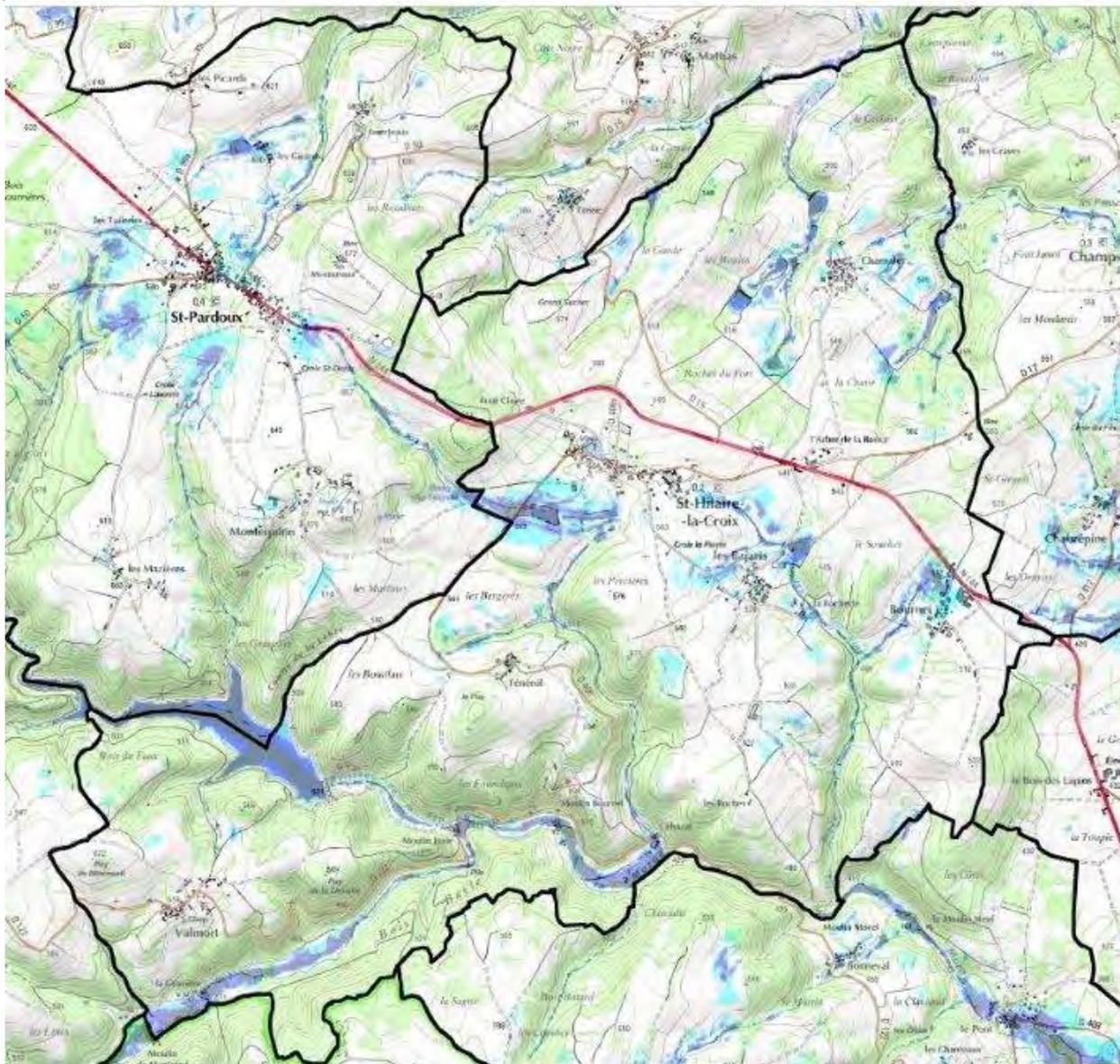
<p>Pré-localisation SAGE Allier Aval</p> <p>■ Forte observation</p> <p>■ Forte probabilité théorique</p> <p>■ Moyenne probabilité théorique</p>	<p>Pré-localisation SAGE Sioule</p> <p>■ Zones humides potentielles</p> <p>- - - Bâti</p>
---	--



source : © IGN 2010 - SAGE SIOULE - SAGE ALLIER AVAL - SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

La DDT 63 a également effectué un zonage des zones humides sur la commune à partir d'une carte de présomption de zones humides et de relevés de terrains. Sur la carte de présomption, il est important de noter la présomption de zones humides sur toute la vallée de la Morge. Les conclusions de l'étude sont les suivantes.

Village	Zones potentielles
A : le Bourg	Présence de zones humides : - à l'ouest du bourg en limite de zone constructible - au Sud du bourg - les Sagnes - sous l'étang
B : les Bajaris	Présence de zones humides : - au Nord du village à proximité du plan d'eau - les Moulières
C : Bournet	Présence de zones humides : - au Nord-Ouest du village en limite de zone constructible - au Sud du village en limite de zone constructible
D : Fenerol	Pas de présence de zones humides
E : Valmort	Présomption de zone humide sur le secteur des Sagnes
F : Cébazat	Pas de présence de zones humides
G : Moulin Bouret	Présence de zone humide au Sud du village
H : Les Roches	Pas de présence de zones humides
I : L'Arbre de la Roze	Pas de présence de zones humides
J : Chamalet	Présence de zone humide sur le secteur des Moulières
K : Les Bruyères	Pas de présence de zones humides



Carte de présomption de zones humides - DDT63 (■ aléa fort ■ aléa moyen)

ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (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 possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique.

La commune de Saint-Hilaire-la-Croix est traversée par la ZNIEFF "Vallée de la Morge" qui s'étend tout au long des 65 km de la rivière du même nom. Ce vaste corridor part des Combrailles pour aboutir au Val d'Allier, à proximité de Maringues. La ZNIEFF "Vallée de la Morge" est signalée de pour les intérêts suivants :

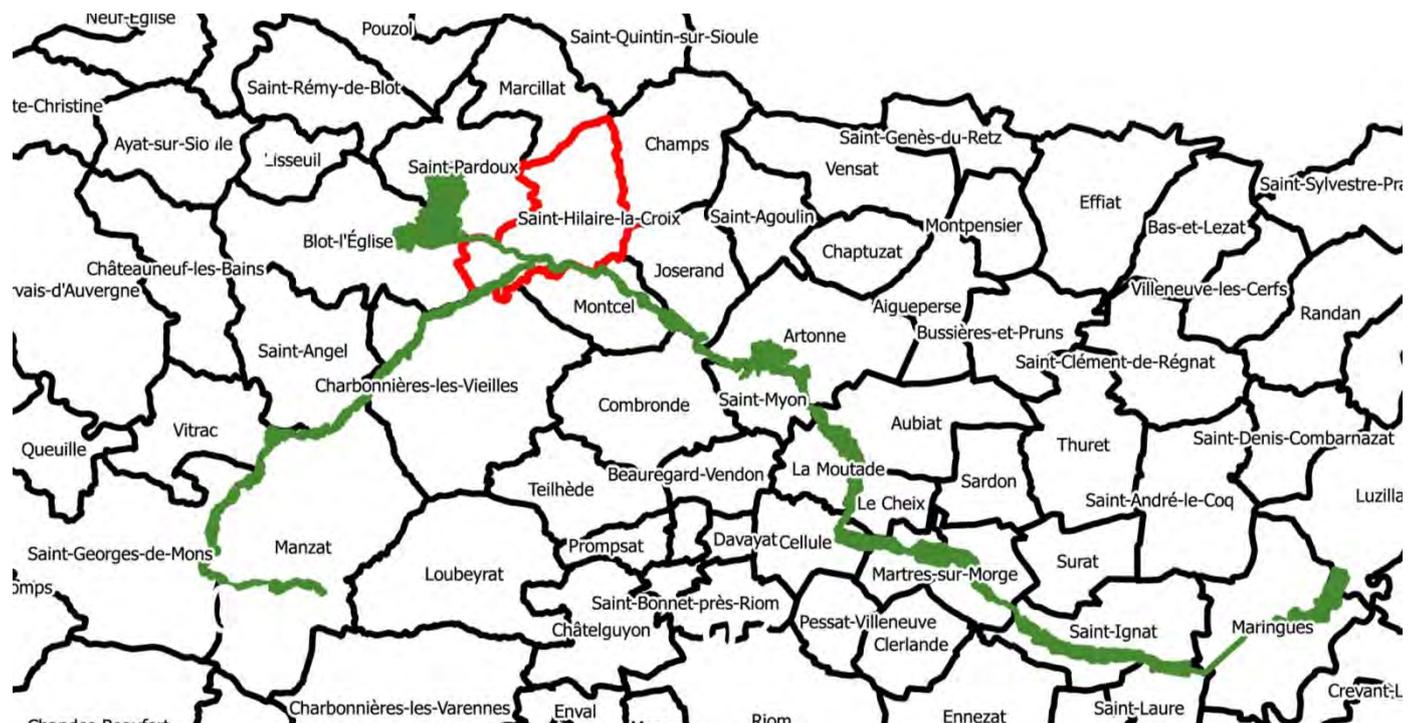
- Ecologique
- Faunistique
- Insectes
- Amphibiens
- Oiseaux
- Mammifères
- Floristique
- Phanérogames
- Expansion naturelle des crues
- Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
- Paysager
- Historique

Deux types d'habitat sont recensés :

- végétations flottant librement,
- forêts mixtes de Chênes, d'Ormes et de Frênes des grands fleuves.

Les différents relevés ont permis de dénombrer :

- 6 espèces d'oiseaux (*Alcedo atthis*, *Bubo bubo*, *Dryocopus martius*, *Lanius collurio*, *Milvus migrans*, *Pernis ptilorhynchus*)
- 1 mammifère (la loutre)
- 1 batracien (*Bombina orientalis*)
- 1 insecte (*Lucanus cervus*)



Etendue de la ZNIEFF "Vallée de la Morge"

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LA CONTINUITÉ DES MILIEUX ÉCOLOGIQUES, NOTAMMENT LES BOCAGES, MENACÉE PAR LA FRAGMENTATION DES ESPACES ET LES BARRIÈRES ARTIFICIELLES DU TERRITOIRE (N144)
- 👁️ LE MENAGEMENT DE LIMITE ENTRE MILIEUX ÉCOLOGIQUES PROPICES À LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ ET MILIEUX HABITÉS
- 👁️ LA QUALITÉ DE LA RESSOURCE EN EAU
- 👁️ LA PRÉSERVATION DES ZONES HUMIDES, NOTAMMENT À PROXIMITÉ DU BOURG, DANS LA VALLÉE DE LA MORGE ET À PROXIMITÉ DU BOURNET

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ ASSURER LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- ▶▶ MAÎTRISE DE L'ARTIFICIALISATION ET DE L'URBANISATION À PROXIMITÉ DES ZONES HUMIDES ET DES COURS D'EAU AFIN D'ASSURER UNE COHABITATION
- ▶▶ LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS
- ▶▶ FAVORISER LES ESPACES AVEC DE NOMBREUX VÉGÉTAUX AU SEIN DES HAMEAUX ET BOURGS, NOTAMMENT DANS LE CADRE D'OPÉRATION GROUPEE (LOTISSEMENT, PERMIS GROUPE)

2 LES RESSOURCES NATURELLES

2.1 L'AIR

LES DIRECTIVES TERRITORIALES

Les premières directives européennes en matière de pollution atmosphérique datent des années 80. Elles ont été établies à partir des recommandations de l'O.M.S.. 5 polluants étaient alors concernés : le dioxyde de soufre (1980), les fumées noires (1980), le plomb (1982), le dioxyde d'azote (1985), et l'ozone (1992).

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 des seuils (objectif de qualité, valeur limite, seuil d'alerte). Cette loi impose la mise en place d'un dispositif de surveillance de la qualité de l'air au plus tard le 01/01/2000 sur l'ensemble du territoire.

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.

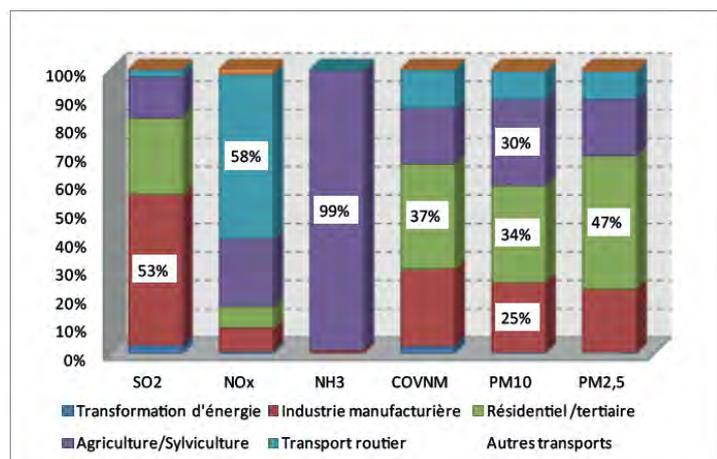
Le Schéma Régional Climat Air Energie de l'Auvergne

Il est issu de la loi portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle II, (12 juillet 2010) "L'objectif de ces schémas est de définir les orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il intègre le schéma régional des énergies renouvelables et le Plan Régional de la Qualité de l'air."

- une réduction de 22,4% des consommations énergétiques finales d'ici 2020 par rapport à celles de 2008,
- une réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre (GES) d'ici 2020 par rapport à celles enregistrées en 1990,
- une division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050 par rapport à celles enregistrées en 1990,
- une production des énergies renouvelables (EnR) équivalente à 30% de la consommation énergétique finale d'ici 2020 dont 800 MW éolien installés à horizon 2020,
- une réduction des émissions de polluants atmosphériques, notamment les oxydes d'azote (NOx).

Part des différents secteurs dans les émissions de polluants atmosphériques en Auvergne en 2007

On observe une part importante du secteur tertiaire dans la production de Composé organique volatil(COVNM) et de particules (PM10 et PM2,5), ainsi que de l'agriculture dans les émissions d'ammoniac(NH₃)



LE CONTEXTE LOCAL

Les mesures

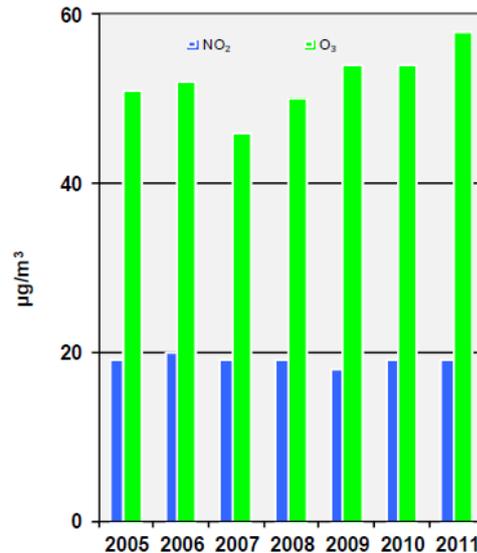
Aucune station n'est disponible sur le territoire communal. Les plus proches sont celles de Riom en site urbain et des Ancizes en site industriel à respectivement 15 et 20 km (distance euclidienne ou à "vol d'oiseau").

Dans le Schéma Régional Climat Air Energie de l'Auvergne, la commune n'est pas identifiée comme "zones sensibles à la qualité de l'air".

Les sources

Aucune entreprise à risque n'est recensée sur la commune. Les pollutions atmosphériques sont principalement issues :

- des rejets des véhicules motorisés, notamment avec la présence de la RD2144,
- les fumées issues des systèmes de chauffage résidentiel,
- les rejets issus de l'exploitation agricole.



Évolution des moyennes annuelles à Riom depuis 2005

Les polluants

- Le dioxyde de soufre (SO₂) indicateur principal de la pollution industrielle.
- Les oxydes d'azote (NO_x) issus de la combustion, notamment des moteurs thermiques.
- L'ammoniac (NH₃) est un polluant d'origine essentiellement agricole, émis lors de la gestion et de l'épandage des déjections d'élevage, mais aussi lors de la volatilisation de l'azote des engrais azotés après épandage sur les terres arables.
- Les composés organiques volatils (COV) regroupent une multitude de substances, qui peuvent être d'origine biogénique ou anthropique, et ne correspondent pas à une définition très rigoureuse. Concernant les émissions anthropiques, les secteurs du résidentiel-tertiaire (combustion du bois de chauffage principalement) et de l'industrie manufacturière sont les principales sources de COVNM en France. Certains COV sont également des précurseurs de l'ozone.
- Les particules PM₁₀ et PM_{2,5} représentent des fractions des particules en suspension dont les diamètres sont respectivement inférieurs à 10 et 2,5 micromètres. Les activités humaines responsables des émissions de particules relèvent essentiellement des secteurs résidentiel-tertiaire, de l'agriculture et de l'industrie manufacturière.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ La **PRESERVATION D'UNE BONNE QUALITE DE L'AIR POUR UN CADRE DE VIE SAIN**
- 👁️ **LA CAPACITE DE PUIITS DE CARBONE DE LA COMMUNE AVEC SES FORETS, PRAIRIES ET ZONES HUMIDES**

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ **LIMITER LES REJETS ISSUS DU CHAUFFAGE RESIDENTIEL EN FAVORISANT UNE ISOLATION OPTIMALE DES BATIMENTS NEUFS ET EXISTANTS**
- ▶▶ **ACCOMPAGNER UNE AGRICULTURE RAISONNEE**
- ▶▶ **FAVORISER LE COVOITURAGE, LES TRANSPORTS EN COMMUNS ET LES MODES DOUX ET LA MISE EN COMMUN DE SERVICES (AMAP)**
- ▶▶ **RENFORCER LA CAPACITE D'EPURATION ATMOSPHERIQUE DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES DE LA COMMUNE**

2.2 LES ENERGIES

LES OBJECTIFS DE LA FRANCE

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 millions de tonnes équivalent CO2, soit environ 460 kg de carbone par personne et par an.

- Réduction de 14% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020
- Réduction de 20% des consommations d'énergie primaire par rapport au scénario de référence d'ici 2020
- Porter à 23% la part des énergies renouvelables dans la consommation d'énergie d'ici 2020

L'AGENDA 21 DE LA REGION AUVERGNE

Action #1 : un plan énergie/climat remplacé par le Schéma Régional Climat Air Energie (**voir ci-dessus**)

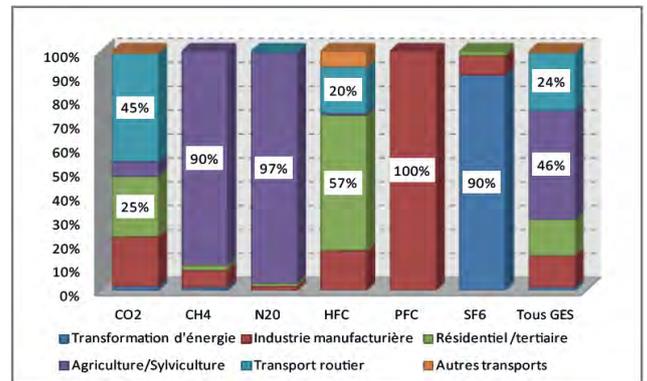
Action #2 : des aides conditionnées à la performance énergétique : dès 2008, la Région accompagne exclusivement la construction et la rénovation de bâtiments présentant des performances énergétiques élevées afin de réduire de 20 % les consommations d'énergie des bâtiments neufs et existants financés par la Région.

DONNEES DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL D'AUVERGNE

On observe une part importante du transport dans les émissions de CO₂ ainsi que de l'agriculture dans les émissions de méthane et de protoxyde d'azote.

LE SCOT DES COMBRAILLES

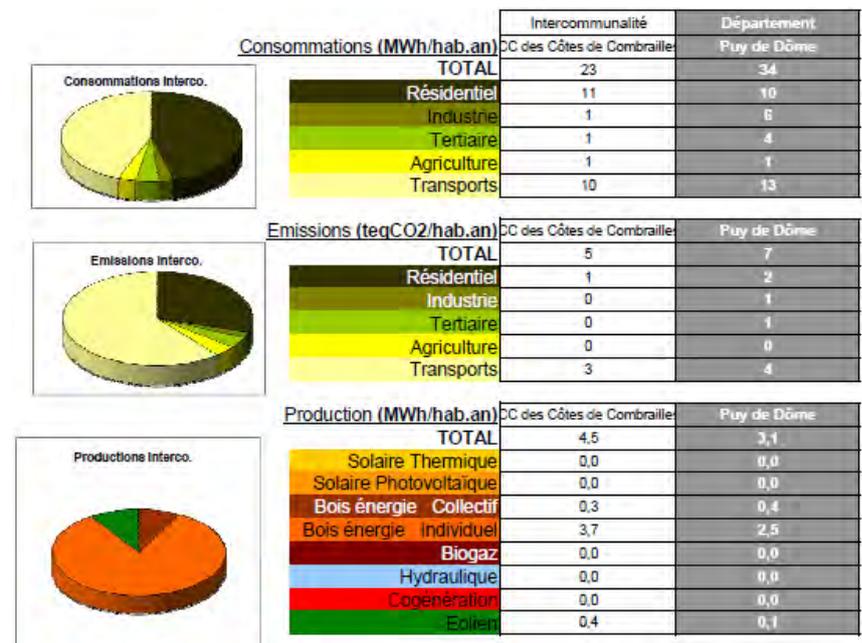
Ce document de planification à l'échelle supra communale indique un gisement important en biomasse forestière. Par contre la filière bois n'est pas suffisamment organisée. Par ailleurs, il est noté la prépondérance de maisons individuelles fortement consommatrices d'énergie du fait de leur faible isolation.



Part des différents secteurs dans les émissions de GES

CARTE INTERCOMMUNALE DE L'ENERGIE

Selon ce document édité en 2008 par l'ADUHME, agence locale de l'énergie, la communauté de communes des Côtes de Combrailles possède un taux de dépendance énergétique de 81 % (contre 91% pour le département). Les consommations les plus fortes sont concentrées sur le secteur résidentiel (46%) et les transports (44%). Ce dernier secteur représente par contre plus de 60 % des émissions de gaz à effet de serre (3 tonnes équivalent CO2/habitant/an (4 pour le Puy de Dôme). La production énergétique de sources renouvelables locales est dominée par le chauffage bois énergie individuel (83 % de la production). La production éolienne représente 9 %, 8% pour le chauffage bois collectif.



Source : ADUHME 2008

LES SOURCES ENERGETIQUES DE LACOMMUNE

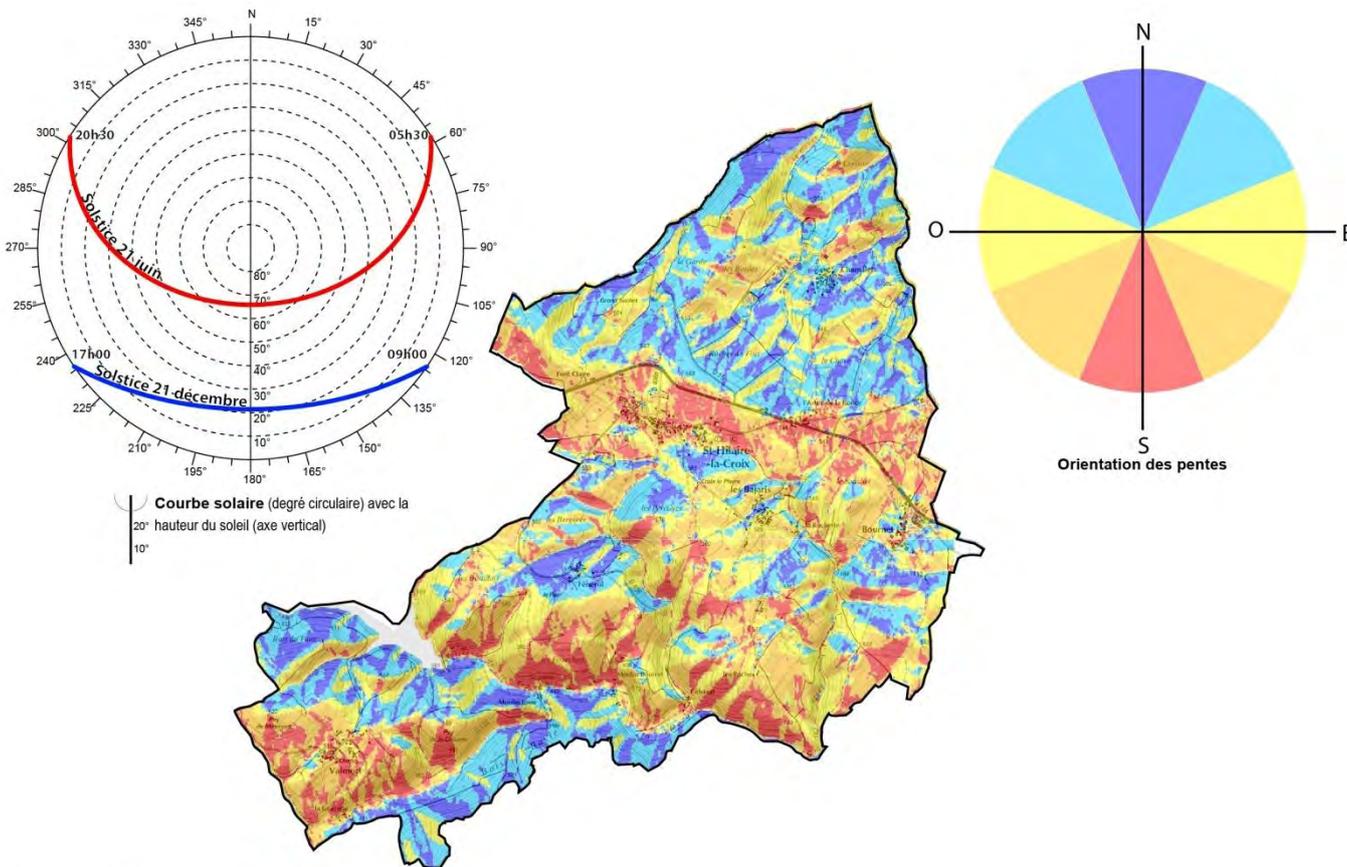
La commune possède sur son territoire plusieurs sources d'énergie renouvelable :

- une éolienne de 1,2 MW,
- une biomasse issue des forêts pouvant alimenter des chauffages au bois.

Toutefois, la production d'électricité issue de la filière éolienne est redistribuée sur le réseau national, ce qui ne permet pas à la commune de se dire indépendante en énergie électrique. La commune est recensée comme "zone favorable à l'éolien" dans le projet du Schéma Régional Climat Air Energie.

L'ENSOLEILLEMENT

La commune possède un ensoleillement favorable avec de nombreuses pentes orientées au Sud. La plupart des hameaux sont positionnés de manière à obtenir un bon ensoleillement, exception faite des cinq hameaux de la vallée de la Morge qui subissent un ombrage important du fait de la topographie.



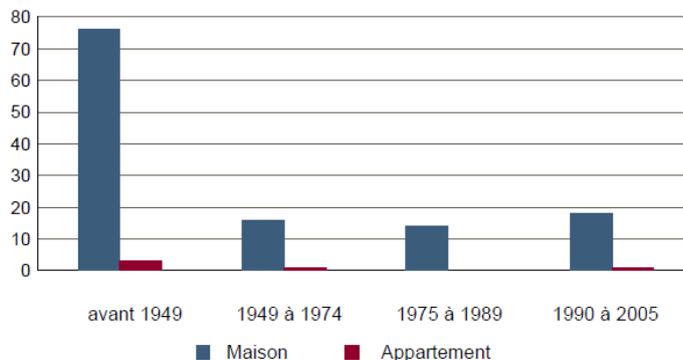
Orientation des pentes



source : SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

LES CONSOMMATIONS COMMUNALES

Etant donné la localisation de la commune par rapport aux pôles de vie et l'absence de service, la part des déplacements dans les consommations énergétiques de la commune semble être relativement conséquent : 92,6 % des ménages possèdent un véhicule particulier (INSEE 2008). La présence d'un bâti relativement ancien avec plus de 60% des résidences principales datant d'avant 1949 (INSEE 2006) laisse présager également d'une forte consommation liée au chauffage résidentiel.



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

2.3 LE CLIMAT

Outre l'ensoleillement évoqué ci-dessus, la commune se caractérise par un climat de pourtour montagneux, entre le climat de la Limagne (sec et chaud) et le climat montagneux (forte variation de température et forte pluviométrie) :

- entre 1900 et 2000 heures d'ensoleillement par an (*selon MeteoFrance et MeteoExpress*), soit 3560 Wh/m²/jour sur un plan horizontal en moyenne avec un maximum de 6260 Wh/m²/jour en juillet et un minimum de 1020 Wh/m²/jour en janvier, l'inclinaison pour tout type de panneaux solaires est de l'ordre de 35° (*source <http://re.jrc.ec.europa.eu/pvgis>*),
- une pluviométrie entre 700 et 800 mm par an sous influence des précipitations venues de l'Ouest. (*source SAGE Allier Aval*),
- des vents dominants de secteur Sud à Sud-Ouest.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LA PRECARITE ENERGETIQUE DES MENAGES HABITANT DES LOGEMENTS DU PARC ANCIEN FORTEMENT CONSOMMATEURS D'ENERGIE
- 👁️ LA DEPENDANCE ENERGETIQUE A LA VOITURE
- 👁️ LA VALORISATION DES RESSOURCES LOCALES, NOTAMMENT LE BON ENSOLEILLEMENT DE LA COMMUNE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ FAVORISER LA REHABILITATION THERMIQUE DU BATI ANCIEN
- ▶▶ FAVORISER LES APPORTS SOLAIRES PASSIFS ET LA CONCEPTION BIOCLIMATIQUE DES LOGEMENTS
- ▶▶ LIMITER LES REJETS ISSUS DU CHAUFFAGE RESIDENTIEL EN FAVORISANT UNE ISOLATION OPTIMALE DES BATIMENTS NEUFS

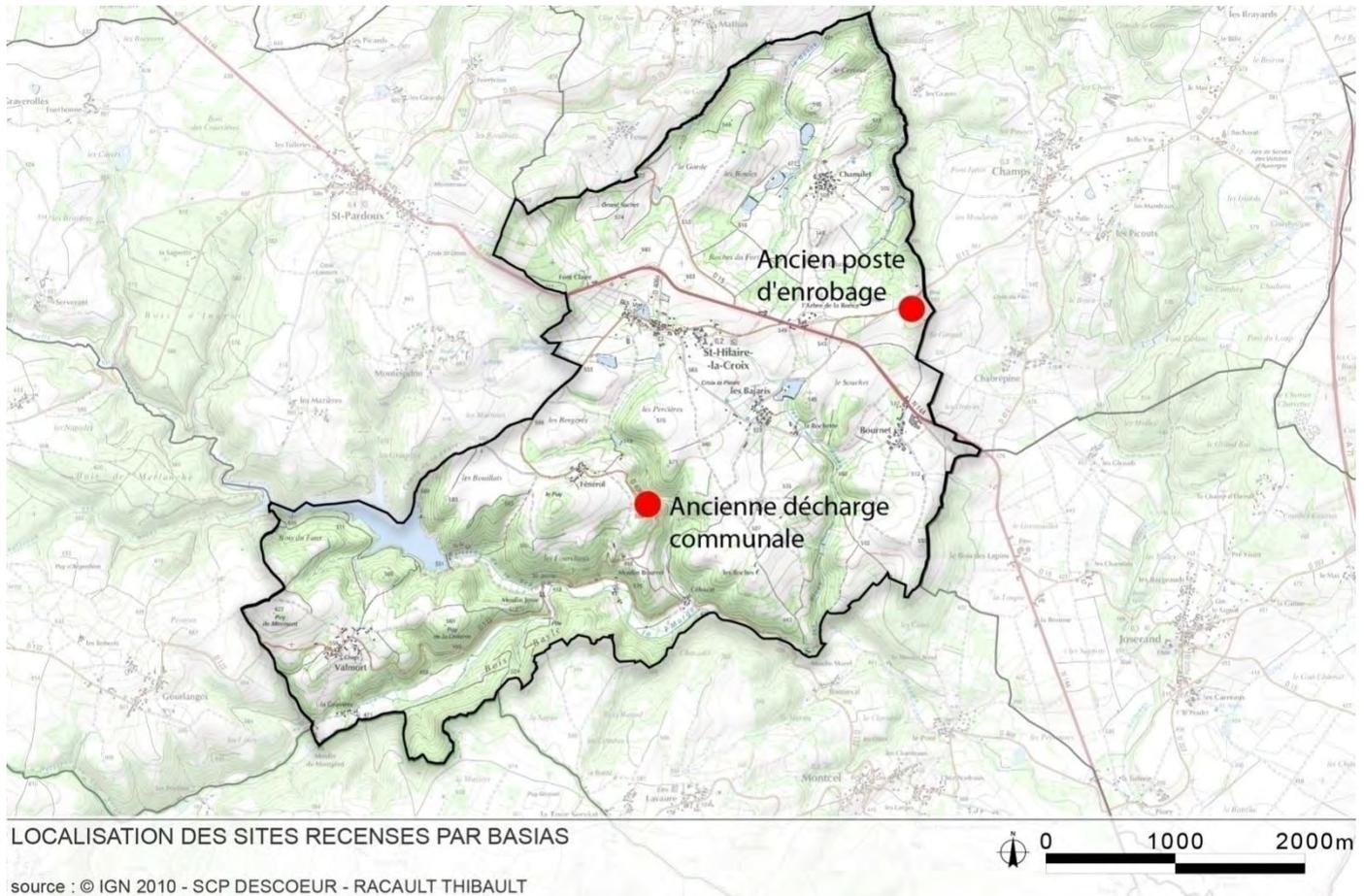
2.4 LES SOLS

LES SITES POLLUES

Deux sites sont recensés sur la base de données BASIAS :

- l'ancienne décharge communale en activité de 1950 à 1992 ayant reçue des déchets industriels banals, des ordures ménagères et des lixiviats, en surplomb de la Sep qui se trouve à 50 mètres,
- le poste d'enrobage temporaire de Saint Giraud dont l'activité a débuté le 10/08/1992. Le site a été réaménagé pour accueillir une entreprise de broyage de bois.

Il faut noter également la présence d'un dépôt de matériaux sur la route menant de la RD2144 au hameau de Chamalet.



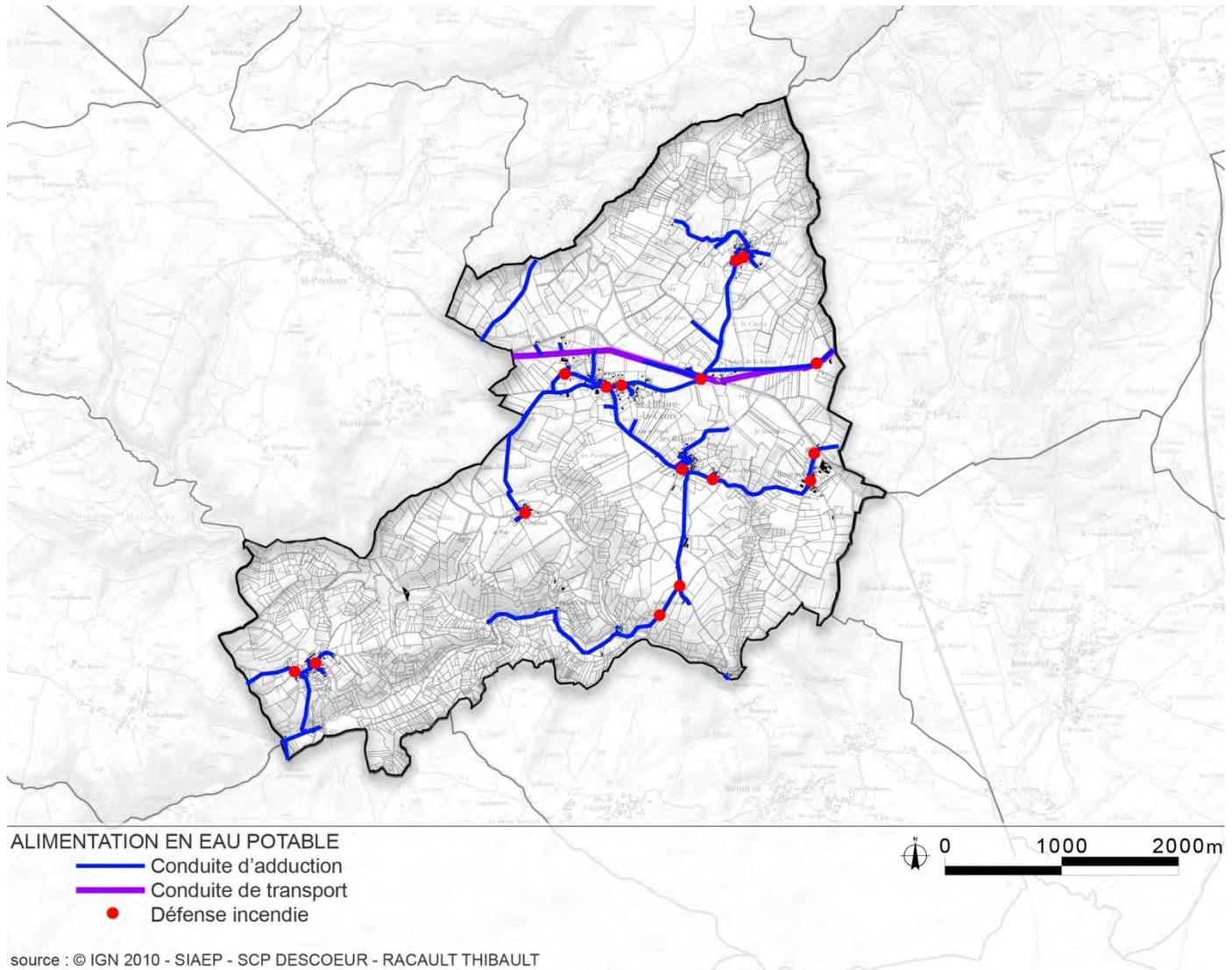
2.5 L'EAU POTABLE

La commune est desservie par le réseau d'adduction en eau potable dont le maître d'ouvrage est le Syndicat Intercommunale d'Alimentation en Eau Potable Sioule et Morge et la SEMERAP est responsable de la distribution. Une partie de l'eau est en provenance de Saint Angel pour la partie sud de la commune (hameaux de Valmort et Gravière). Le reste de la commune est desservi par le captage de la commune de Saint-Pardoux. Le hameau de Moulin Morel est également desservi par un troisième réseau en provenance de Montcel.

La qualité de l'eau est conforme aux normes en vigueur (*source <http://orobnat.sante.gouv.fr>*) selon un prélèvement datant du 11 mai 2012. La valeur concernant l'arsenic est égale à la limite de qualité de $\leq 10 \mu\text{g/l}$.

Une importante conduite de transport d'eau potable en provenance de Saint-Pardoux se situe le long de la RD2144 pour rejoindre ensuite la commune de Champs en empruntant un chemin à partir de l'Arbre de la Ronce.

Aucun captage d'eau potable ou faisant l'objet d'une protection n'est recensé sur la commune.



2.6 L'ASSAINISSEMENT

RAPPEL DES TEXTES REGLEMENTAIRES

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

Assuré en régie communale, l'assainissement collectif concerne le bourg de Saint-Hilaire-la-Croix ainsi que le village du Bournet. Le réseau est entièrement en unitaire, les eaux pluviales et les eaux usées sont récoltées et traitées collectivement.

Les eaux usées du bourg sont acheminées par le réseau vers la station d'épuration se situant en contrebas du bourg au Sud, mise en service le 01 janvier 1990. Elle possède les caractéristiques suivantes (*source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr> et <http://www.eau-loire-bretagne.fr>*) :

- dimensionnée pour accueillir 167 équivalent habitants, pour une population estimée en 2010 à 88 habitants,
- soit 30 m³ par jour pour une charge de 10,02 kg/j de DBO5,
- système par lagunage naturelle,
- respect des normes en vigueur en 2010.

Les eaux usées du Bournet sont acheminées par le réseau vers la station d'épuration se situant en contrebas, mise en service le 01 juin 2000. Elle possède les caractéristiques suivantes (*source : <http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr> et <http://www.eau-loire-bretagne.fr>*) :

- dimensionnée pour accueillir 30 équivalent habitants pour une population estimée en 2010 à 19 habitants,
- soit 5 m³ par jour pour une charge de 1,8 Kg/j de DBO5,
- système par filtre biologique,
- respect des normes en vigueur en 2010.

L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Le SPANC (service public d'assainissement non collectif) est assuré par le SIAEP Sioule et Morge, service délégué à la SEMERAP pour 12 ans. A part le bourg et le hameau de Bournet, tout le reste de la commune se situe en assainissement non collectif ce qui représente environ 200 habitants.



Zonage d'assainissement collectif du bourg et du Bournet. (source : www.prodiges-auvergne.fr- DDT63)

2.7 LES EAUX PLUVIALES ET D'IRRIGATION

LE RESEAU D'EAU PLUVIALE

En dehors des nombreux fossés et rases qui sont disposés sur la commune le long des routes et chemins et au sein des prairies et des cultures, la commune ne dispose pas d'un réseau d'eaux pluviales dédié.

LE BARRAGE DE LA SEP

Ce barrage a été mis en place afin de constituer une réserve d'eau nécessaire pour maintenir le débit d'étiage de la Morge. L'objectif est de pouvoir assurer l'irrigation des vastes cultures de Limagne.

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.

ENJEUX / ce qui est en jeu

👁 **UNE QUALITE DE L'EAU VISANT LE BON ETAT ECOLOGIQUE EN 2021**

👁 **UNE GESTION ALTERNATIVE DES EAUX PLUVIALES AFIN DE LIMITER L'UTILISATION DE LA STEP POUR CES DERNIERES**

ORIENTATIONS / les actions à mener

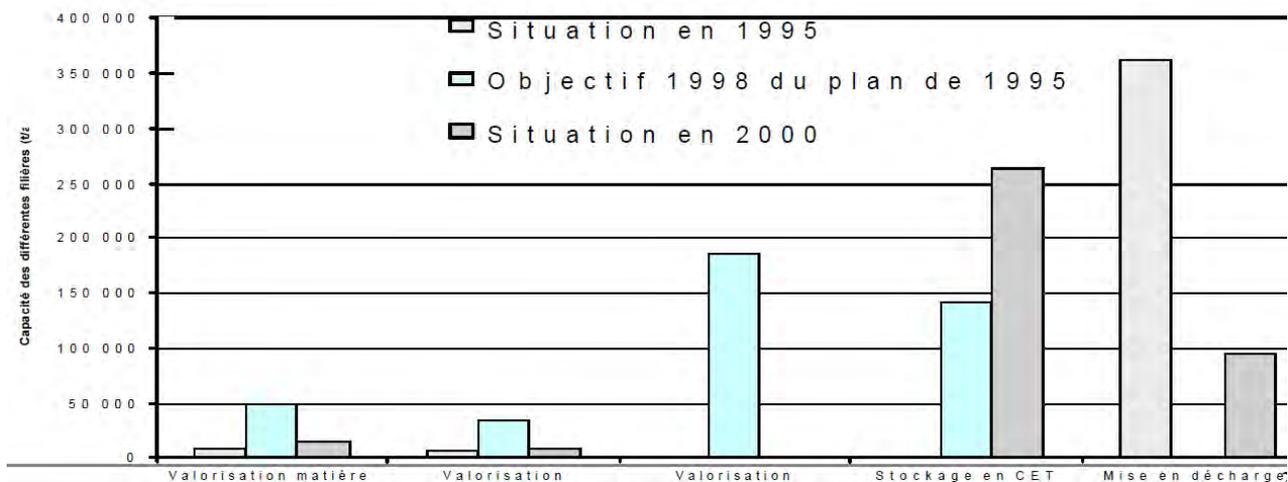
▶▶ **LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS**

▶▶ **CONTINUER DE DEVELOPPER DES SOLUTIONS ALTERNATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES, A L'INSTAR DES FOSSES ET RASES PRESENTS SUR LA COMMUNE**

▶▶ **EVITER DE SURCHARGER LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT**

2.8 LES DECHETS MENAGERS

DONNEES CLEFS DU PROFIL ENVIRONNEMENTAL DE L'Auvergne



Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Puy-de-Dôme de 1995 a été révisé en 2002. Les objectifs fixés pour 1998 à l'origine n'étaient pas atteints en 2002 du fait du retard dans la réalisation du pôle de valorisation. La véritable problématique en termes de quantité concerne les déchets de chantiers avec 615 000 t/an. Les ordures ménagères représentent le deuxième tonnage sur le département avec 230 000 t/an.

Dans le cadre du SCOT, aucune mesure n'est préconisée si ce n'est celles prévues dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés du Puy-de-Dôme

LA COLLECTE SUR LA COMMUNE

La collecte des déchets est assurée par le SICTOM du Bois de l'aumône, à raison d'une fois par semaine pour les ordures ménagères, tous les quinze jours pour les déchets du tri sélectif. Le verre est collecté au niveau de point d'apport volontaire sur la commune. Les déchets dits secs sont à apporter en déchetterie. La déchetterie la plus proche se situe à 16 km sur la commune de Saint Angel. Cette déchetterie accepte les déchets des professionnels les samedi.

LE TRAITEMENT DES DECHETS DE LA COMMUNE

Le syndicat départemental de VALorisation et de Traitement des Ordures Ménagères (VALTOM) assure le traitement des déchets pour l'ensemble du département du Puy-de-Dôme. Avec actuellement une valorisation de 20 % des déchets, l'objectif est d'atteindre une valorisation à hauteur de 76 % par le biais d'un pôle de valorisation, à Clermont-Ferrand, constitué d'une unité de valorisation biologique et d'une unité de valorisation énergétique (production d'électricité). Les centres d'enfouissement technique restent nécessaires pour les encombrants et les déchets industriels banals. Un projet de centre d'enfouissement technique est en réflexion sur la commune de Montcel.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LA PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES
- 👁️ UNE UTILISATION OPTIMALE DES MATIERES PREMIERES, NOTAMMENT EN TERMES DE CONSTRUCTION ET D'AMENAGEMENT

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ UNE VALORISATION A LA SOURCE DES DECHETS MENAGERS PAR LE COMPOSTAGE
- ▶▶ FAVORISER L'USAGE DE SYSTEME CONSTRUCTIFS UTILISANT DES MATIERES RENOUVELABLES ET LOCALES

3 LES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET LES NUISANCES SONORES

3.1 LE RISQUE SISMIQUE

La commune se situe en zone d'aléa modéré (zone 3, décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010). En application du principe de précaution : s'assurer du respect des règles constructives. « 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).

Un seul séisme a été recensé sur la commune le 24 Octobre 1981 dont l'épicentre se trouva au niveau de Pessat Villeneuve avec une intensité de 4. L'intensité dans la commune était nulle.

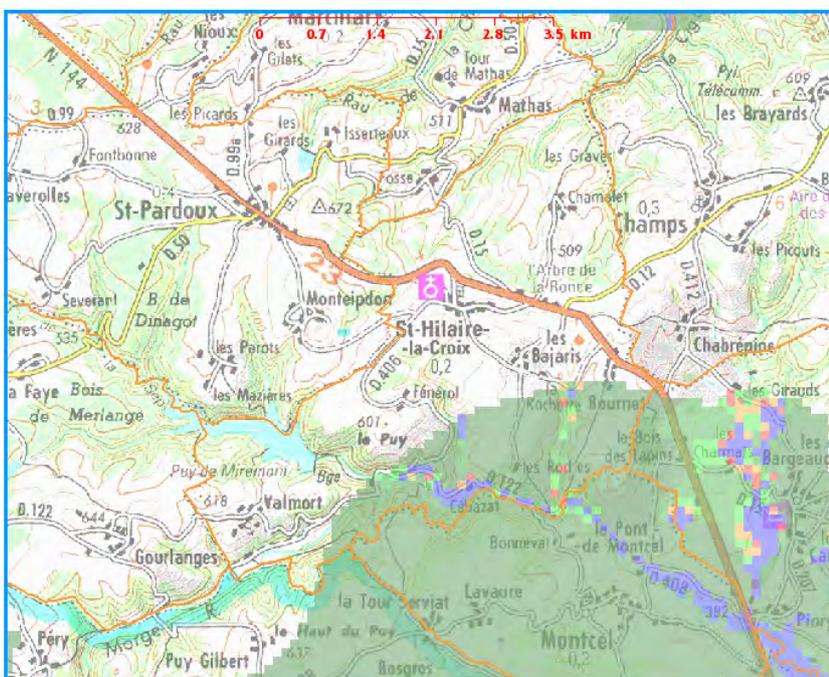
3.2 LE RISQUE D'INONDATION

Inondation liée à La Morge

Un risque d'inondation est recensé sur la commune (source : <http://macommune.prim.net>). Aucun plan de prévention des risques d'inondation ni de plan communal de sauvegarde n'a été établi sur la commune. Le risque se situe au niveau de la Morge.

Remontées de nappes

La commune est en partie concernée par des remontées de nappes phréatiques. La nappe est sub-affleurante au niveau du fond de vallée de la Morge avec par endroit une sensibilité forte.



Légende des remontées de nappes

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

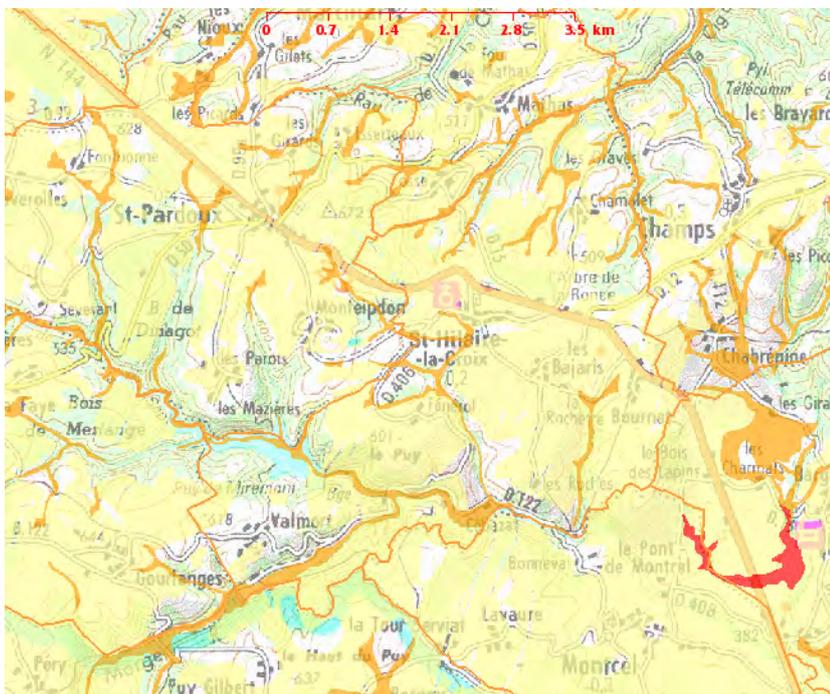
3.3 LE RISQUE RUPTURE DE BARRAGE

La présence du barrage de la Sep implique un risque de rupture de barrage en contrebas, ce qui concerne les villages Moulin Joze, Moulin Bourret, Cébazat et Moulin Morel. Ce risque n'est cependant pas identifié par le dossier départemental des risques majeurs 2012.

3.4 LE RISQUE RETRAIT / GONFLEMENT DES ARGILES

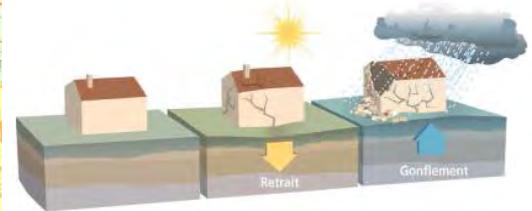
Sources : <http://www.argiles.fr/>

La commune ne comprend pas d'aléa fort de retrait et gonflement d'argile, cependant la majorité de la commune est indiquée avec un aléa faible. Le recensement de ce type d'incident sur le département du Puy de Dôme est réalisé par la banque de donnée ARGILE. **Du fait de la lenteur et de la faible amplitude des déformations du sol, ce phénomène est sans danger pour l'homme. (Les futurs PPR ne prévoient donc pas d'inconstructibilité, même dans les zones d'aléa fort).**



Pourquoi les sols gonflent-ils et se rétractent-ils ?

Le matériau argileux présente la particularité de voir sa consistance se modifier en fonction de sa teneur en eau. Dur et cassant lorsqu'il est asséché, un certain degré d'humidité le fait se transformer en un matériau plastique et malléable. Ces modifications de consistance peuvent s'accompagner, en fonction de la structure particulière de certains minéraux argileux, de variations de volume plus ou moins conséquentes : fortes augmentations de volume (phénomène de gonflement) lorsque la teneur en eau augmente, et inversement, rétractation (phénomène de retrait) en période de déficit pluviométrique marqué.



3.5 LES RISQUES MOUVEMENT DE TERRAINS, CAVITES SOUTERRAINES

Sources : <http://www.bdmvt.net>, <http://www.bdcavite.net/>

Aucun risque de cette nature n'est noté sur la commune. Un événement de type inondation, coulées de boues et mouvements de terrains a été recensé le 25/12/1999.

La topographie de la commune présentant de fortes pentes induit le risque de ruissellement. L'ampleur de ce phénomène est fonction de :

- l'intensité et la durée des précipitations,
- la surface et la pente du bassin versant,
- la couverture végétale et la capacité d'absorption du sol,

Dans ce sens, il faut :

- limiter le ruissellement pluvial urbain : conserver des espaces naturels perméables, limiter les emprises au sol des projets de construction, assurer le retour aux exutoires naturels susceptibles d'absorber les surplus en eau,
- limiter les débits et volumes d'écoulement : maintien et création de des zones de stockage naturelles, freinage des vitesses d'écoulement (en évitant d'artificialiser les cours d'eau).

3.6 LE RISQUE INDUSTRIEL

La carrière de l'entreprise Concassage Extraction Recyclage et Fournitures est classée depuis le 11/12/2006 en Installation Classée pour la Protection de l'environnement pour les activités suivantes :

- carrières (exploitation de tuf rhyolitique) (250000 t/an) au lieu dit Suchet Vachoux (au Sud-Est à la limite avec Jozerand, Montcel), parcelles ZI 45 et ZI 47,
- broyage, concassage, ...et autres produits minéraux ou déchets non dangereux inertes (machine d'une puissance de 480 kW),
- produits minéraux ou déchets non dangereux inertes (transit) (75000 m3).

L'éolienne exploitée par Innovent est classée ICPE pour l'activité « Installation terrestre de production d'électricité » par arrêté préfectoral du 26/12/2013.

Le poulailler situé au Sud du hameau des Bajaris (plus de 500m) dispose d'une autorisation au titre de l'ICPE depuis 1994 étant donné qu'il reçoit 27000 poules. Le classement n'est pas disponible sur les bases de données ICPE (au 23/01/2015).

3.7 LE RISQUE FEU DE FORET ET DE TEMPETE

La commune est concernée par un faible risque de feux de forêt, selon le DDRM. Aucun document n'identifie les zones d'aléa feu de forêt dans le département du Puy-de-Dôme.

Néanmoins, les zones forestières sont sensibles d'une manière générale. Le dénivelé important du territoire est un élément à prendre en compte rendant les forêts de pente peu accessibles.

La commune est recensée comme sujette au risque de tempête.

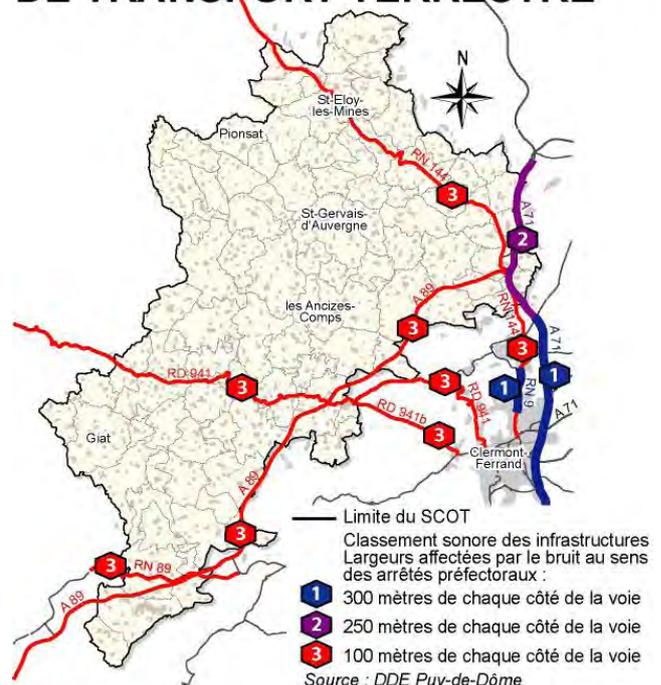
3.8 LE BRUIT

Bien que située en milieu rural, la commune est traversée par la route départementale RD2144 qui est source de bruit. La DDT63 référence cette infrastructure en classe 3, ce qui spécifie une largeur de 100 mètres de part et d'autre de la voirie affectée par le bruit routier (distance comptée à partir du bord extérieur de la chaussée). La traversée des hameaux du Bournet, de l'Arbre de la Ronce et de Font Claire impacte les habitations.

L'arrêté préfectoral du 2 juin 1999 stipule : *"Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionnés [...] doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 susvisés."* Le niveau sonore au point de référence à considérer pour déterminer l'isolation acoustique est fixé à :

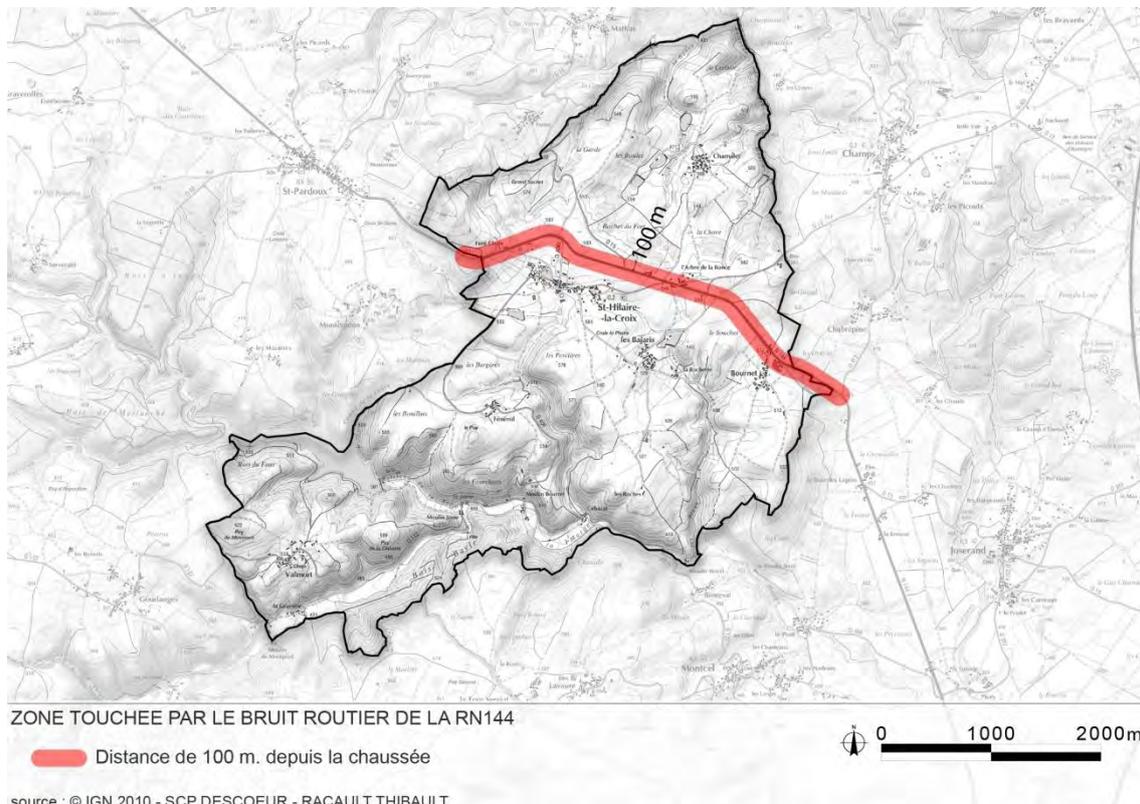
- 73 dB(A) en période diurne,
- 68 dB(A) en période nocturne.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE



De ce niveau sonore, une valeur d'isolement acoustique minimale est déterminée avec une prise en compte de l'orientation de la façade par rapport à l'infrastructure, la présence d'obstacles tels qu'un écran ou un bâtiment entre l'infrastructure et la façade. La valeur d'isolement acoustique minimale de référence est de 33 d(B) pondéré pour un bruit de trafic DnT, A, tr, pour les bâtiments compris à moins de 15 mètres.

L'arrêté préfectoral du 09/01/2015 est annexé au dossier PLU.



ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LA PROTECTION DES HABITANTS
- 👁️ UN CADRE DE VIE RURAL, CALME ET AGREABLE

ORIENTATIONS / les actions à mener

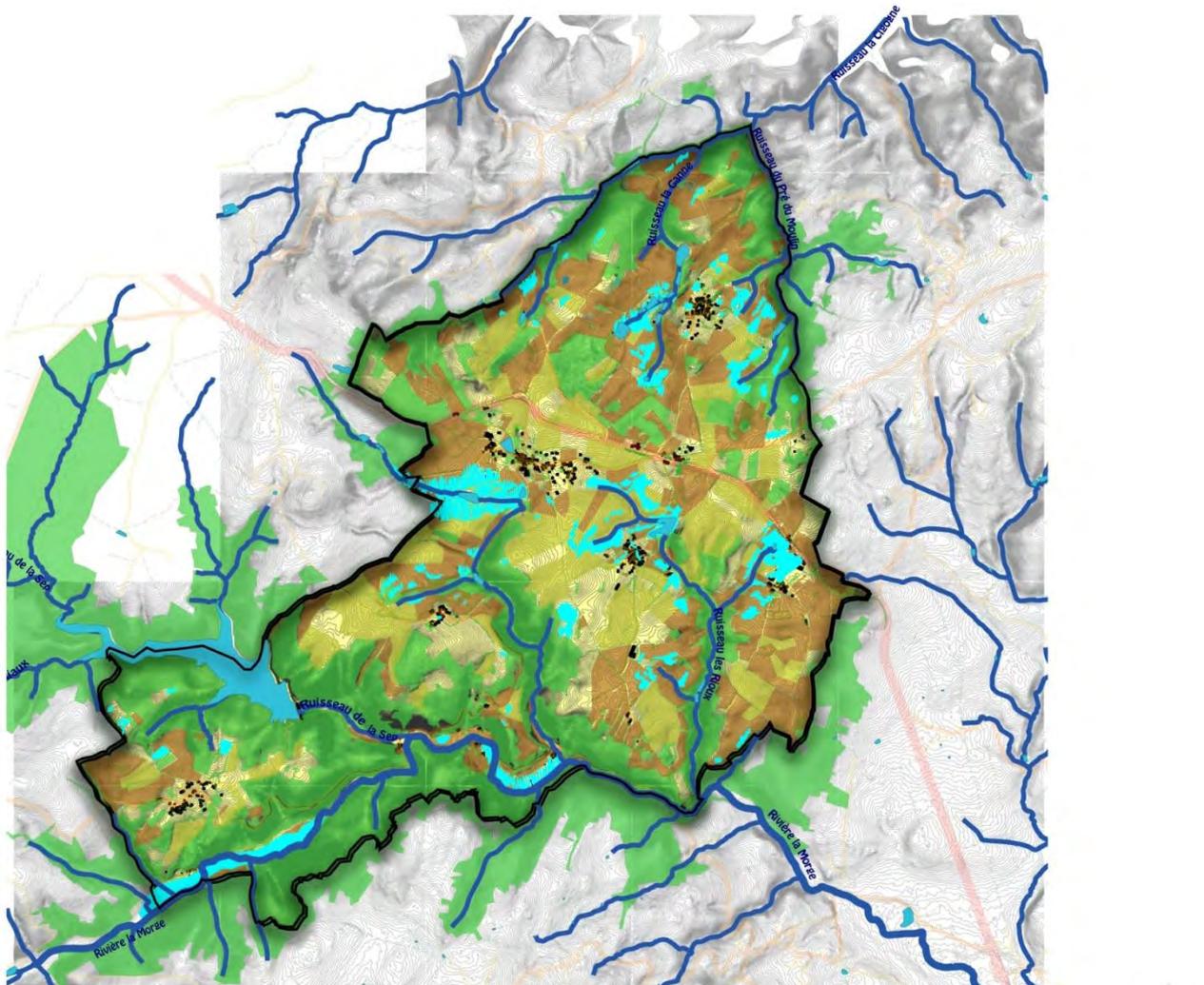
- ▶▶ **LIMITER L'URBANISATION EN ZONE DE RISQUE, DANS LA VALLE DE LA MORGE EN CE QUI CONCERNE LES RISQUES D'INONDATION ET LE LONG DE LA RD2144 POUR LE BRUIT**

4 LES PAYSAGES

L'histoire géomorphologique (géologie et topographie) met en place l'ossature des paysages, mais ce sont les activités humaines et les modes d'exploitations agricoles adoptés qui les façonnent.

La commune peut être scindée en 2 parties très distinctes, de part et d'autre de la RD2144 :

- au Nord, une zone de plateaux peu accidentés,
- au Sud, une zone très accidentée avec les gorges de la rivière La Morge et le ruisseau de la Sep.



LES PAYSAGES

- ▬ - Emprise bâtie
- ▬ - Emprise boisée
- ▬ - Emprise hydrographique
- ▬ - Emprise zones humides
- ▬ - Emprise agricole - cultures
- ▬ - Emprise agricole - pâtures

LES UNITES PAYSAGERES

- ▬ - Les Plateaux
- ▬ - Les Vallons



4.1 LES PLATEAUX

Les plateaux ondulés occupent la plus grande partie du territoire. Les formations géologiques sont constituées de roches d'origine granitique et métamorphique, lesquelles ont été soulevées, disloquées et séparées les unes des autres par des vallées. Ce contexte géologique conjugué à l'effet de l'érosion qui a raboté le socle, a donné naissance à un modelé plus ou moins vallonné présentant des formes souples, arrondies.

Les plateaux ne sont pas complètement plans, mais se constituent plutôt de larges ondulations, à l'image d'une pénéplaine.

Ces ondulations douces, qui semblent inorganisées, offrent des perceptions larges et lointaines par-dessus les vallées. Ces perceptions paysagères sont diverses. Globalement rasantes sur les premiers plans visuels, ces vues sont sensibles au moindre obstacle : haies, arbres, boisements, accroche des silhouettes bâties, Plus loin, les vues portent sur les horizons montagneux qui se dessinent depuis une grande partie de la commune : le territoire communal s'étend à un peu moins de 570 m d'altitude en moyenne, et quelques points hauts percent les plateaux (le puy de Miremont à l'Ouest (618m), le puy de la Chaume (566m), le puy de Fénérol (602m), le Grand Suchet au Nord (660m). Sur de nombreux sites, la silhouette de la chaîne des Puys se détache nettement en arrière-plan.



Les Combrailles sont constituées de larges « vagues » de plateaux, mollement ondulés, entrecoupés de vallons plus ou moins entaillés. Ces larges caractéristiques morpho-paysagères s'illustrent parfaitement bien sur le territoire de St Hilaire la Croix. Les paysages de la commune bénéficient d'un atout supplémentaire : la vue sur la chaîne des Puys depuis de nombreux endroits de la commune.



Entre Bournet et l'Arbre de la Ronce, la RD144 offre une vue ouverte très large sur les espaces mamelonnés de la commune et sur les horizons montagneux (chaîne des Puys).



La moitié nord de la commune est concernée par un dénivelé moins fort, caractéristique des plateaux. La moitié sud du territoire est marquée par les tensions métamorphiques : plateaux disloqués et séparés les uns des autres par le vallon de La Morge et ses affluents.



La vocation agricole est forte dans les Combrailles, et plutôt orientée vers la polyculture. Cultures et pâturages se partagent la majorité des terroirs agricoles. Les pentes plus fortes, les rebords de plateaux et certains sommets de plateaux sont laissés au boisement.



Les pentes douces des plateaux mamelonnés et bien exposés, sont consacrées à la vocation agricole.



Quelques micro secteurs conservent un visage traditionnel. Quelques rares pentes bien exposées présentent des vestiges de petites cultures (vignes, vergers).

Les plateaux laissent affleurer les ressources géologiques granitiques. En amont de Chamalet, une petite butte culmine à 548m d'altitude et offre à voir des affleurements granitiques. Ce petit site est également l'objet de 2 failles perpendiculaires.



Cas particulier : l'éolienne constitue désormais un nouveau motif paysager à prendre en compte, et un nouveau point d'appel du regard. Depuis de nombreux endroits de la commune, l'éolienne reste visible.



Les perceptions internes depuis les plateaux

Le cloisonnement du territoire par les haies et les bosquets conditionne fortement les modes de perception.

On ne voit pas ce qui se trouve derrière l'écran souvent opaque que forme la haie ; et le paysage reste le plus souvent limité à ce premier plan vertical qui vient borner la vue, laquelle peut alors s'attarder sur la matière même de l'écran. Il en résulte une perception d'espaces restreints.

Contrairement aux grands paysages dégagés, qui présentent à l'observateur de vastes étendues de territoire, le paysage de bocage ne se livre que petit à petit, cellule par cellule, à l'observateur qui prend la peine de cheminer. Dans ce contexte, l'apparition d'une profondeur de champ fait l'effet d'un événement considérable, même s'il ne s'agit que d'une barrière de bois ajourée, percée dans une haie opaque et donnant à voir un pré, qu'une autre haie vient limiter à son tour.



Sur les plateaux bocagers, les ambiances paysagères peuvent être intimes, refermées. Dans les espaces moins boisés, plus tournés vers les cultures, les structures bocagères rythment les paysages, contribuent à donner une échelle au paysage, ...



Les plateaux agricoles développent des vues larges et lointaines. Le regard porte au-delà des limites communales sur les crêtes des plateaux et de la chaîne des puys.

Exemple d'approche sensible du paysage : la RD2144.

La RD2144 constitue un axe majeur sur plusieurs points.

- Axe routier majeur, elle traverse la partie nord de la commune. Elle facilite les déplacements.
- Route touristique, offrant sur pratiquement l'ensemble de son tracé sur la commune, des vues panoramiques exceptionnelles sur la lointaine chaîne des Puys.

- Les abords de cette route sont des espaces sensibles. Ils constituent le tout premier plan permettant d'offrir un point de vue intéressant ou pas. La présence ou non de structures végétales, l'insertion du bâti, ... font partis des motifs d'un paysage. Leurs implantation, forme, couleur, entretien ... participent à mettre en valeur le site.

Les rapports complexes entre la route, les vues et les paysages, peuvent aider à comprendre la problématique existante en termes d'insertion dans le paysage des Combrailles.



Exemple : Vue sur le bourg de St Hilaire la Croix depuis la RD2144. Le tracé de la RD2144 passe en amont du bourg, le contourne et le domine.

Les structures végétales opèrent un changement. Plus en amont, venant de Saint Pardoux, la RD2144 est encadrée de massifs forestiers, créant une ambiance paysagère refermée. Arrivé à hauteur de Saint-Hilaire-la-Croix, le paysage change, s'ouvre très largement sur le bourg en contrebas et sur les sommets des horizons montagneux. La forêt laisse la place à une vocation agro-pastorale, riche de structures végétales, marquant très souvent les lignes de reliefs et le quadrillage parcellaire.

Les points hauts du bourg constituent des points d'appel du regard : le clocher de l'église par exemple.



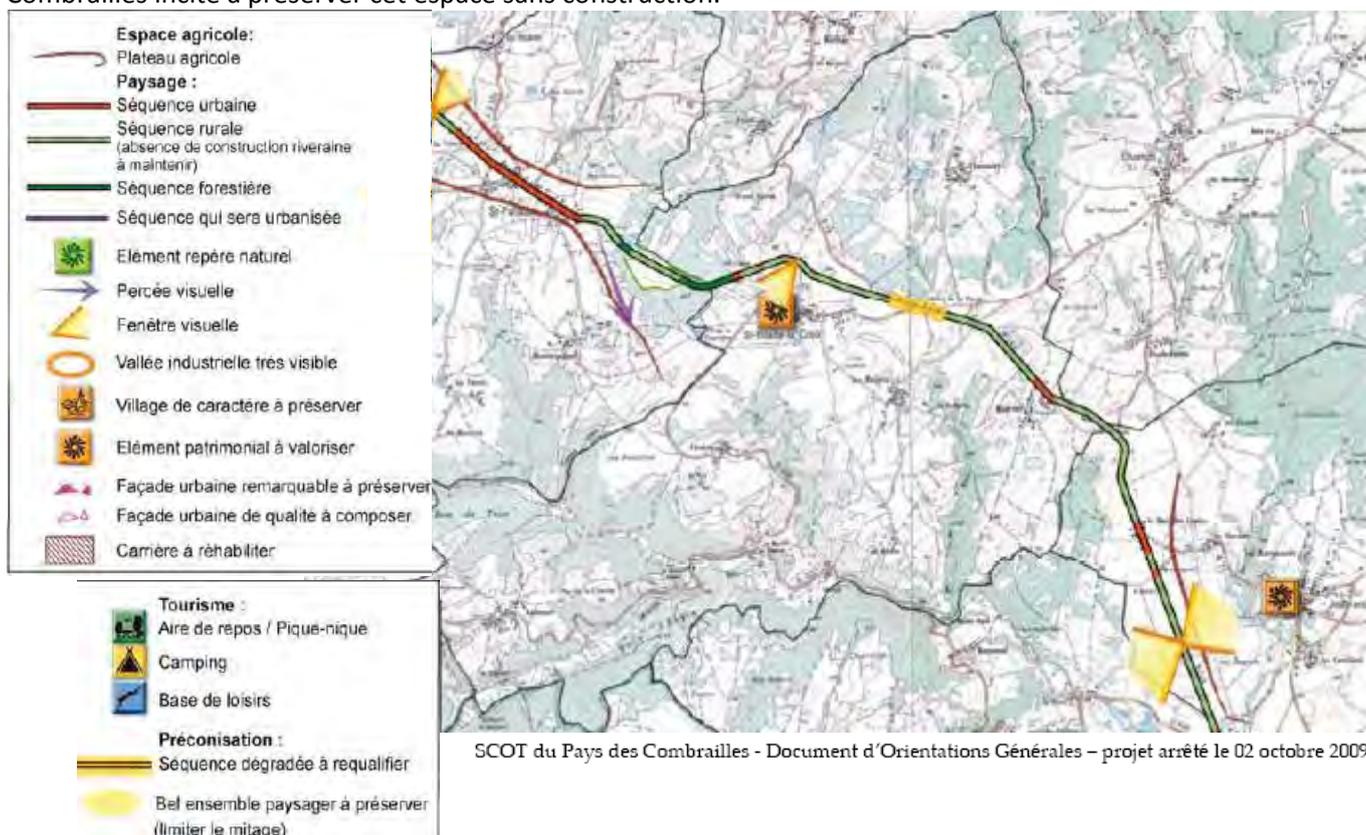
Le tracé de la RD2144 passe sur un point haut de la commune, et crée une courbe au dessus du bourg de St Hilaire la Croix. Elle met particulièrement bien en valeur l'entrée de la commune et du bourg, et notamment les éléments du grand paysage du lieu.

Une halte existe sur un bas côté de la RD2144. Elle permet d'observer les atouts naturels et paysagers de la commune : les éléments forts du bourg situé en contrebas (église, prieuré...), les horizons montagneux formés par les plateaux des Combrailles et la chaîne des Puys en toile de fond. La topographie en creux et la vocation agropastorale donnant un paysage ouvert, met particulièrement bien en valeur le site.



ORIENTATIONS

Cet espace ne doit pas être construit. Il s'agit d'un espace de faire valoir du bourg. Rappelons que le SCOT des Combrailles incite à préserver cet espace sans construction.



4.2 LES VALLONS

Les formes "molles" du plateau contrastent fortement avec les vallons qui découpent, entaillent le territoire :

- au Sud de la RD2144 : La rivière La Morge et ses affluents La Sep, Les Rioux ;
- au Nord de la RD2144 : Le ruisseau de la Cigogne et ses affluents La Ganne, Le Pré du Moulin,

Ces vallons présentent des pentes fortes et boisées. Le paysage change immédiatement à mesure que l'on se rapproche du lit : l'environnement se referme rapidement, le couvert végétal s'épaissit.

Les pentes fortes encadrant les vallons sont occupées par une forêt mixte, quasi naturelle, où l'intervention de l'homme est rare.

Ce type de couvert forestier offre un avantage intéressant du point de vue visuel, esthétique, en mêlant de façon harmonieuse les différentes couleurs et textures des végétaux. De part ces essences différentes, la forêt mixte offre un registre de couleurs variées alliant toutes les gammes de verts, jaunes, rouges et bruns au fur et à mesure des saisons.

La végétation, en perpétuelle mutation chromatique, ne cesse de modifier des qualités de lumières différentes.

Ce type de boisement peu entretenu, compte tenu de la topographie, tend à s'étendre et se densifier. La rivière devient plus difficilement accessible.



Les perceptions internes de la vallée :

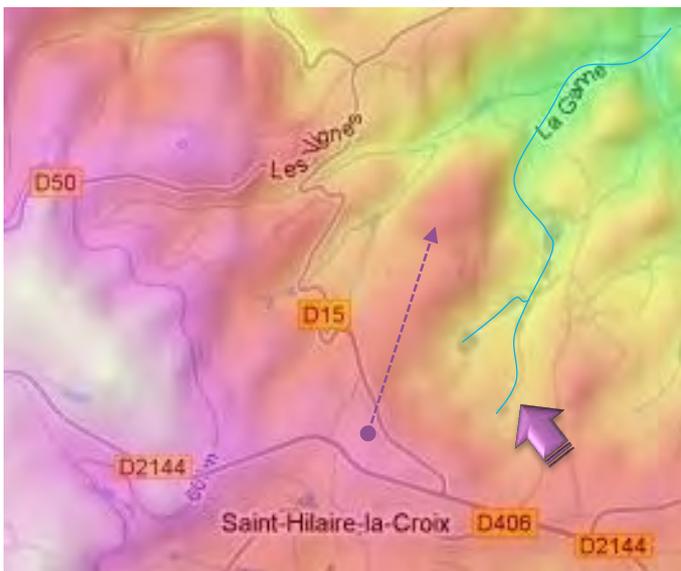
D'une manière générale sur l'ensemble du territoire, les fonds de vallons sont plutôt encaissés et fermés. La rivière La Morge, les ruisseaux de la Sep, les Rioux, le pré du Moulin, ... affichent une ambiance paysage de petits vallons fermés.

La RD2144 délimite les bassins versants nord et sud:

- au Nord-Est : le ruisseau du pré du Moulin emprunte une vallée prononcée,
- au Nord: la vallée est plus ouverte pour le ruisseau de la Ganne.,
- au Sud-Ouest : la Morge est la vallée la plus importante du territoire communal, elle est la plus encaissée,
- à l'ouest, la vallée très accidentée du ruisseau de la Sep, se jette dans la Morge à hauteur du moulin Josse,
- au sud, le ruisseau des Rioux prend sa source à hauteur des Bajaris et se jette dans la Morge au moulin Morel,
- au centre, un petit ruisseau prend sa source au niveau de Fénérol, emprunte une petite vallée longeant la RD406 et se jette dans la Morge à hauteur de Cébazat.

Il n'y a pas de perception sensible de l'ensemble des vallées : le réseau des communications, routes et chemins n'en autorise pas une lecture continue. Seule, l'approche ponctuelle, lors des franchissements ou sur de courts tronçons en rive, en autorise une perception par petits sites. Celle-ci recoupe d'ailleurs la répartition des représentations...

Les perceptions paysagères des vallons sont plutôt refermées (fond de vallée étroit, épaisse forêt de pente). Les paysages demeurent très confidentiels. C'est l'une des raisons qui fait que les vallons sont des secteurs peu habités, à l'exception des moulins. Autrefois, relativement nombreux sur les berges des rivières des Combrailles, les moulins ont pour la plupart disparus. Les moulins restants sont ou à l'abandon ou réutilisés sous la forme de résidence secondaire, gîte,



Le vallon du ruisseau de la Ganne : Vue sur le vallon ouvert de la Ganne et sur la « table » du Grand Suchet. Le plateau orienté nord/sud, prend la forme d'une longue table, bordant la rive gauche du ruisseau de la Ganne. Les points les plus hauts du plateau se situent à proximité de la RD2144 et culminent à plus de 580 m d'altitude.

4.3 ZOOM SUR DES ELEMENTS CARACTERISTIQUES DU SECTEUR

4.3.1 LE BOCAGE

Le bocage est le paysage agricole mis en place dans les Combrailles. Il s'agit d'un paysage anthropique. Il est le résultat de l'intervention de l'homme sur le milieu naturel pour améliorer l'exploitation et la productivité du terroir. Dans ce dispositif, la haie végétale joue un rôle primordial en assurant équilibre et stabilité des terres.

La haie constitue tant l'emblème que le principal élément de structuration de l'espace, et aussi l'essentiel des motifs visibles. La densité du réseau des haies va donc singulièrement déterminer l'ambiance des secteurs de bocage.

Mais il faut également rappeler à quel point la position, la composition des haies et leur mode d'entretien sont importants pour déterminer la perception des paysages. Elles qualifient les paysages, dessinent les parcelles en créant un maillage végétal épousant le relief, offre des ambiances variées selon la hauteur, la variété des végétaux, et leur entretien.

Cette trame bocagère qui confère au paysage une certaine identité, conjugue plusieurs éléments de divers ordres : taille et densité des parcelles, tonalités et hauteurs différentes des haies. Les haies peuvent prendre plusieurs formes :

- haie mixte à plusieurs strates,
- haie basse continue, ...
- haie basse ponctuée d'arbres à haut jet

Les essences composant les haies sont riches et varient en fonction de l'altitude, l'ensoleillement, ... :

- Les arbres : Frêne, Chêne pédonculé, Aulne commun, Peuplier, Noisetier
- La strate arbustive : Ronce, Genêt, Fusain, Aubépine, Eglantier, Framboisier, Sceau de Salomon, Renouée,

- La strate herbacée et les fossés : de multiples Ombellifères, Renoncules, Stellaire holostée, Myosotis, Petite Oseille, Epilobe, diverses graminées, etc.



Les haies épousent les courbes de niveau, mettent en valeur les espaces, limitent les parcelles agricoles,

Outre ses qualités paysagères, la haie offre plusieurs atouts tant sur le plan économique, que biologique, climatiques et hydraulique,

- Une fonction économique avec la production de bois (pour le chauffage), d'une alimentation d'appoint pour le bétail et de cueillette pour la famille exploitante.
- Une fonction biologique car elle favorise le développement d'une faune spécifique (oiseaux, gibiers, reptiles, insectes) pour laquelle la haie fournit abris et refuge.
- Une fonction climatique et hydraulique, car l'effet brise vent de la haie protège les cultures ; et les racines des végétaux assurent une régulation hydraulique (permettant de lutter contre l'érosion, de piéger les engrais et les produits phytosanitaires).
- Une fonction agronomique : la productivité du lait et le poids des bovins bénéficiant de l'ombrage des arbres et d'abris est de 20% supérieur par rapport à des troupeaux élevés en plein soleil ou en plein vent.
- Une dernière fonction peut être ajoutée à la liste : une fonction « visuelle ». Une haie bordant la route permet de réduire l'impact visuel d'un bâtiment agricole à volumétrie importante.

Les structures végétales marquantes sur le territoire se composent principalement des boisements puis des haies, mais d'autres motifs végétaux contribuent à la qualité de paysages et l'insertion des unités urbaines.



Chamalet. Les jardins potagers adjacents aux fermes anciennes, sont des éléments de valeur au cœur des bourgs et villages. Ils participent à qualifier le cadre de vie et faciliter l'interpénétration des trames naturelles dans les groupements urbains.

4.3.2 LES ZONES HUMIDES

D'une manière générale, l'eau est peu visible. C'est souvent une des caractéristiques des paysages des Combrailles et de St Hilaire notamment. La topographie (vagues de plateaux entrecoupés de vallons plus ou moins encaissés et fermés) conjuguée à une palette végétale riche et dense (maillage de haies bocagères, bosquets, boisements fréquents, ripisylve plutôt épaisses, ...), génère souvent une impossibilité de voir l'eau. Elle s'entend, mais reste peu perceptible.

Si l'eau ne se présente que rarement au regard de façon directe ou systématique, il n'en reste pas moins qu'elle participe singulièrement à l'identité paysagère en général.

Dans les vallées, la végétation se manifeste sous des formes très diverses et contribue ainsi à la variété des paysages rencontrés. La végétation des rives s'organise en bandes de ripisylve plus ou moins épaisses et denses selon les

situations. A tel point même que celle-ci isole parfois dans un couloir l'espace des rivières du reste de la vallée. Lors des franchissements, c'est souvent la vigueur de cette végétation qui s'impose au détriment d'une vision de l'eau. Pour la plupart des cours d'eau, la matière spécifique des saules et des aulnes, la fraîcheur des iris et des joncs suscite des scènes très plaisantes directement associées à l'eau. Dans les fonds de vallée, les prairies, les haies, se succèdent selon les profils, et conditionnent largement l'ambiance proposée.

La commune offre plusieurs types de milieux naturels humides.

- Les zones humides des bas-fonds sont des milieux linéaires (ripisylve) qui bordent de manière plus ou moins continue les cours d'eau. Ces cordons végétaux constitués d'essences hygrophiles : aulnes, saules, acacias, Ce sont généralement des espèces pionnières adaptées aux milieux instables. Ils interviennent de manière prépondérante dans l'épuration de l'eau dans les bassins versants largement voués à l'agriculture.
- Les reliefs en creux, peu pentus, de superficie réduite, sont souvent humides. Ces secteurs créent des micropaysages particuliers qui offrent une végétation spécifique (sagnes, genets, petits saules, molinies, ...). Au delà de la valeur paysagère, ils ont surtout une valeur écologique et une fonction régulatrice dans l'écoulement des eaux.
- Les prairies humides sont composées d'une flore spécifique liée à une submersion hivernale temporaire et façonnée par des cycles de pâturage et de fauche. Ces milieux sont d'une grande valeur patrimoniale. Ils constituent en effet l'habitat privilégié pour de nombreuses espèces végétales et animales. Ce sont enfin des zones d'accueil recherchées par les oiseaux migrateurs (de passage ou en hivernage) qui y trouvent une nourriture abondante.
- De nombreuses pièces d'eau : étangs, mares, serves, ponctuent le territoire. Les mares permanentes et temporaires plus ou moins artificielles présentent un intérêt écologique, notamment en matière de biodiversité.



Dépression humide dans les pâtures face à Chamalet



Pré humide entre la RD2144 et Lac Roy



Serve des Bajaris

Les menaces

- La disparition des usages traditionnels des mares consécutive aux mutations récentes de l'agriculture et à l'absence quasi complète d'une prise de conscience de l'ampleur de leurs fonctions écologiques et sociales (biodiversité, épuration, régulation hydrologique, loisir...) est à relier à la dévalorisation, à l'abandon, voire aux comblements dont elles sont l'objet.
- L'urbanisation.

Exemple d'une des pièces d'eau, en série, sur le cours de la Ganne.

Il en est de même pour les pièces d'eau. Ces étangs ou mare, parfois construites en série, issus du travail des hommes, sont repérables notamment par leur végétation. Des essences ni locales, ni champêtres, telles que le saule, bordent les berges de ces pièces d'eau. D'autres essences comme les résineux rappellent également que la plupart de ces étangs sont privés.



En conclusion, il faut noter que le fonctionnement écologique de l'ensemble des zones humides est interdépendant ; il existe en effet une réelle solidarité amont-aval à l'échelon du bassin versant liée à la circulation de l'eau ; que l'on touche à un maillon de la chaîne et c'est l'ensemble qui est perturbé. Pour des raisons écologiques et socio-économiques, chaque catégorie est à prendre en considération dans le cadre d'actions de conservation et de gestion.

ENJEUX / ce qui est en jeu

- 👁️ LES QUALITES PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE
- 👁️ LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES
- 👁️ L'INTEGRATION DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET DES SILHOUETTES URBAINES
- 👁️ UN CADRE DE VIE RURAL, CALME ET AGREABLE

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ PRESERVER LES SILHOUETTES BATIES, LIMITER LE MITAGE, PRESERVER LES VUES REMARQUABLES
- ▶▶ PROTEGER LES MILIEUX REMARQUABLES, PRESERVER LES BOISEMENTS D'INTERET ECOLOGIQUE ET PAYSAGER
- ▶▶ MAINTENIR UNE PRATIQUE AGRICOLE DYNAMIQUE : UN ENJEU MAJEUR, TANT SUR LE PLAN ECONOMIQUE QUE SUR LE PLAN DE LA GESTION DE L'ESPACE (ENTRETIEN DU BOCAGE, DES ESPACES PRAIRAUX, DES FONDS DE VALLONS ET DES PIEDS DE VERSANTS,...)
- ▶▶ EVITER DE DESTRUCTURER LES UNITES PAYSAGERES, ET PLUS PARTICULIEREMENT LES ESPACES AGRICOLES, QUI FONT PARTIE DE L'IDENTITE DU TERRITOIRE ;
- ▶▶ PRESERVER LA DIVERSITE DES MILIEUX, LES SUCCESSIONS D'ESPACES OUVERTS ET D'ESPACES BOISES, ORGANISER LE TISSAGE ENTRE MILIEU URBAIN ET ZONES NATURELLES
- ▶▶ INSCRIRE LES STRUCTURES VEGETALES DANS LE DOCUMENT D'URBANISME. RENOUVELER CE PATRIMOINE VEGETAL PAR DES ACTIONS DE REPLANTATION
- ▶▶ CONCEVOIR LES EXTENSIONS COMME DE VERITABLES GREFFES ET PRENDRE EN COMPTE LES CARACTERISTIQUES DE LA STRUCTURE DES HAMEAUX



Vue depuis la RD2144 sur le bourg de St Hilaire la Croix, les plateaux mamelonnés portant les villages (Les Bajaris, Fénérol), la chaîne des Puys.

5 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE ET ARCHITECTURAL

5.1 LE PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Les sites archéologiques actuellement connus sont répertoriés par la DRAC. Cette documentation ne présente que l'état actuel des connaissances. D'autres sites enfouis et donc invisibles demeurent vraisemblablement inconnus.

Aucune information supplémentaire n'a été répertoriée par le Porter à Connaissance de la DDT63.

5.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'église est classée Monument Historique en 1862 et 1889.

- l'église : classement par liste de 1862
- l'ancien monastère : classement par liste de 1889.

Elle est accolée aux bâtiments de l'ancien Prieuré. Au début du 12^e siècle, il existait 2 établissements religieux :

- un prieuré dédié à saint Hilaire, sur la rive gauche de la Morge, aujourd'hui disparu ;
- un second prieuré (celui qui subsiste aujourd'hui) dédié à sainte Madeleine du Lac Roy. Le Lac Roy étant le petit étang situé au centre du bourg.

Situé à l'écart des grands axes de communication, le prieuré du Lac-Roy tient son nom d'une vieille légende remontant à la période du haut moyen-âge.

- Cette histoire raconte le martyr qu'endura un grand nombre de chrétiens installés sur les berges du lac de la Sep aux premiers temps du christianisme. Ceux-ci furent massacrés puis jetés dans les eaux du lac par des barbares qui vivaient dans la région. Ces eaux devenues rouges par le sang des victimes donnèrent le nom de Lac-Rouge au village qui devint par la suite Lac-Roy et qui fut transformé en La Croy pour, enfin, devenir Saint-Hilaire-la-Croix de nos jours.
- C'est cette légende, conservée dans la mémoire des habitants de la région pendant plusieurs siècles, qui incita peut-être un groupe de pèlerins en partance pour la Terre-Sainte à venir s'installer ici. Parmi ces pèlerins se trouvait un groupe de chanoines réguliers de l'ordre de Saint-Augustin. Ceux-ci, originaires de la collégiale Saint-Martin d'Artonne, entreprirent la fondation du prieuré en 1128. Devant coexister avec les moines Mozacois du prieuré Saint-Hilaire qui se trouvait à quelques lieux d'ici, ils réussirent à annexer ce prieuré en 1324.
- Devenue prospère grâce aux passages de nombreux pèlerins, la communauté de moines put se permettre de construire l'église et des bâtiments monastiques tout au long des 12^e et 13^e siècles. Conservant les murs de la nef (portail Sud) et le transept qui dataient de la fondation de l'édifice au début du 12^e siècle, les moines refirent, à la fin de ce même siècle, le chevet ainsi que le portail nord et l'intérieur de la nef.
- Obtenant de nombreux avantages dont celui de haute moyenne et basse justice, ils durent se défendre militairement et fortifier les lieux afin de se défendre contre les attaques de Pierre II de Maumont, seigneur de Tournel-Chateaufort qui tenta de s'emparer du prieuré en 1337.
- Probablement endommagé par le seigneur de Tournel, le prieuré fut en partie restauré entre les 15^e et 17^e siècles. De cette époque datent les restaurations du clocher et des bâtiments monastiques. Abandonnant le prieuré en 1600, les religieux de Saint-Hilaire furent remplacés en 1678 par des pères Lazaristes. Ne résidant pas sur place, ceux-ci assurent la gestion du prieuré et nomment les curés paroissiaux.
- Vendu comme bien national en 1792, le prieuré fut restauré au niveau du clocher au début du XX^e siècle.



Église d'origine médiévale.

- Situé juste à côté du lac, le chevet construit à la fin du 12^e siècle est constitué d'une abside semi-circulaire et de deux absidioles accolées aux bras du transept. Percés de petites fenêtres et décorés de modillons à copeaux, ces deux éléments servent à mettre en valeur l'élévation de l'abside.
- L'abside est éclairée par trois belles fenêtres cintrées qui sont séparées par des colonnes engagées surmontées de chapiteaux. Un ensemble de modillons assure, là aussi, le soutien de la toiture.
- Probablement détruit lors de l'assaut mené par Pierre de Maumont en 1337, le clocher fut muni d'une flèche au 15^e siècle et restauré au début du 20^e après que la flèche eut été détruite. De plan octogonal, il dispose de deux étages en pierre, percés de quatre fenêtres cintrées pour l'étage supérieur et couverts d'une toiture à quatre pans.
- Les bras du transept, légèrement saillant par rapport à la nef, servent d'appui aux chapelles du chevet. Dans le prolongement du bras droit, on peut voir l'ensemble des bâtiments monastiques datant des 15^e et 17^e siècles.
- La grande sobriété des façades de ces bâtiments est égaillée par un petit jardin au centre duquel se trouve un puits.
- Le portail nord fut élevé par des sculpteurs influencés par le style bourguignon (pour les piliers) et par les styles limousin et mozarabe (pour le tympan polylobé). La porte est encadrée par deux piliers cannelés et huit colonnes qui soutiennent l'archivolte et le tympan par l'intermédiaire de chapiteaux sculptés. Alors que le tympan polylobé est garnie de festons sculptés à lobes très larges d'influence limousine, l'archivolte extérieure, de style bourguignonne, est ornée d'un ensemble de sept personnages parmi lesquels on distingue une représentation humaine de la Jérusalem Céleste.
- Les huit chapiteaux qui surmontent colonnes et piliers sont ornés d'un bestiaire absolument fantastique : têtes de lions, des personnages mi-hommes mi-animaux et autres animaux fantastiques entrelacés.
- Conservé lors des transformations entreprises par les moines à la fin du 12^e siècle, le portail sud, de style roman bourguignon, date de la construction du prieuré au début du 12^e siècle. Le tympan, qui représente le repas chez Simon le Pharisien, est de facture assez naïve. La table, sans réelle perspective, est placée juste devant Jésus qui se trouve en compagnie de Simon et de deux disciples. Marie-Madeleine, couchée devant la table, tient dans ces mains les pieds du Christ qui la montre du doigt à ses convives. La fleur et le masque qui encadrent la scène complètent le décor sculpté du tympan. Les chapiteaux à crochet qui soutiennent celui-ci semblent dater du XIII^e siècle. Ce sont des réalisations extrêmement précoces du style gothique.
- A l'intérieur, la nef romane est longue de quatre travées surmontées d'une voûte en berceau brisé sur doubleau. Les bas-côtés sont surmontés d'une voûte d'arêtes. Les colonnes, qui soutiennent la voûte de la nef, sont ornées de chapiteaux sculptés qui présentent, pour certains, des scènes historiées. Le plus célèbre figure "la danseuse et le joueur de viole". Les autres, de facture plus simple, sont ornés de représentations diverses comme "l'homme pris à la gorge par deux bêtes à quatre pattes", "les aigles buvant dans une même coupe", "des centaures tenant fermement un homme" ou, encore, "des serpents entourant des pommes de pin".
- Le chœur, de style roman, est percé de trois fenêtres qui éclairent une voûte en cul-de-four. Il est précédé par une croisée du transept voûtée d'ogives qui laissent à penser que cette partie fut refaite à l'époque gothique. La présence de nombreux culots sculptés à l'intérieur de l'édifice atteste que quelques modifications furent apportées à cette époque.
- Seul élément datant de la Renaissance, la statue de Sainte-Marie-Madeleine est une très belle œuvre en pierre polychrome datant du XVI^e siècle. D'origine inconnue, cette sculpture, d'une grande finesse, est exposée dans une niche du bas-côté droit.



Plusieurs éléments de mobilier sont classés au titre des Objets :

- bénitier en pierre, classé le 22.07.1983.
- chapiteau en pierre, transformé en bénitier, classé le 22.07.1983.
- statue de sainte Madeleine, en pierre polychrome, classée le 23.07.1993.

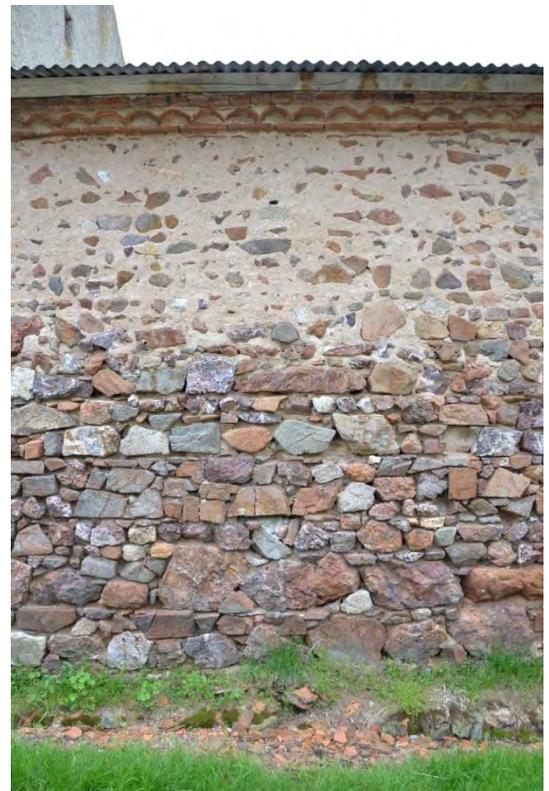


Source : photos DRAC.

Source :Documents DRAC. http://www.archipicture.free.fr/france/auvergne/puy_dome/saint_hilaire.html

5.3 LE PATRIMOINE VERNACULAIRE

Les Combrailles sont au carrefour de trois régions : l'Auvergne, le Bourbonnais et le Limousin. Son architecture est, par conséquent, largement influencée des caractéristiques de ces trois aires. Elle ne se distingue pas par une ornementation particulière mais plutôt par la simplicité de ses formes, de ses volumes et de ses proportions. Les matériaux des constructions traditionnelles reflètent les ressources géologiques locales. Dans les Combrailles et sur la commune de St Hilaire La Croix, les formations granitiques issues du socle hercynien, dominant et affleurent.



5.3.1 LES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

■ LES MURS

■ La pierre

Le recensement fait ressortir l'utilisation de pierres d'origine métamorphique (granites), employées sous la forme de moellons (remplissage) et de pierres de taille (structure, encadrement).

■ La terre

La mise en œuvre du pisé concerne quelques rares exceptions sur le territoire communal. Un exemple est très visible sur le hameau de la Rochette. Cette construction mixte allie la maçonnerie de moellons à celle du pisé.

La brique de terre cuite est employée plus tardivement, en association avec d'autres matériaux et concernent essentiellement des transformations et aménagements modernes.

■ Le bois

Le bardage de bois est réservé plutôt aux annexes agricoles de type remise, hangar, ...

Le bois continue aujourd'hui à être employé dans la construction, et notamment de maisons d'habitation. Outre les bénéfiques avantages environnementaux du bois, c'est plutôt la teinte du bois et la forme architecturale qui demandent aujourd'hui réflexion. Les vernis brillant et les formes « chalet » ne sont guère adaptés au territoire.



■ LES ENCADREMENTS

Les différentes influences culturelles et notamment architecturales se lisent également au travers des encadrements, qui présentent une grande variété.

- dans les matériaux employés : roche volcanique grise, granite ocre clair, brique de terre cuite, bois,
- dans les styles : linteau et piédroits en pierre volcanique ou en granite ocre claire ; arc de décharge triangulaire en granite, ou arc de décharge cintré en brique, linteau et piédroits en brique, ...



■ LES TOITURES

Les toitures sont des éléments importants du paysage urbain. Les formes variées du parcellaire et les deux couleurs dominantes de couverture génèrent des formes de toitures variées et participent à animer le paysage urbain.

Le territoire communal se situe au cœur des Combrailles. Les différentes influences se lisent dans la composition paysagère des groupements bâtis, mêlant toiture d'ardoises et toiture de tuiles.



■ LES COUVERTURES

Les matériaux de couverture ne sont pas homogènes sur le territoire. La teinte rouge des tuiles des toits de faibles pentes n'est pas sans rappeler les influences de la plaine de la Limagne, et du Bourbonnais (Combrailles du nord) ; et, la teinte grise de l'ardoise clouées sur des toitures à forte pentes celles des régions "plus froides" des Dômes.

- Le chaume était le matériau local le plus anciennement employé. Même si ce type de couverture a disparu, il fait partie des savoirs-faires traditionnels locaux et il est intéressant de citer sa mise en œuvre. Les bâtiments anciens ayant perdu leur couverture de chaume sont repérables par la pente très forte des toitures (50-60°) ou la présence de pignon à redans.
- L'ardoise, matériau des zones de montagne : L'ardoise de ce territoire est plate et fine, à l'image d'une tuile plate bourbonnaise de couleur grise.
- La tuile plate bourbonnaise : ce type de couvrement très fréquent en Bourbonnais s'est largement importé dans les Combrailles, témoignant ainsi de la position de carrefour de ce territoire.
- La tuile mécanique, matériau moderne de remplacement.
- La tôle ondulée constitue un moyen de couvrement rapide et peu coûteux. Il est employé pour couvrir les bâtiments à vocation agricole. Ce matériau tend à s'intégrer plutôt bien dans le paysage. La patine du temps fait prendre à la tôle ondulée des teintes « rouille » s'harmonisant avec les couvertures rouges, ou des teintes bleutées s'assimilant à celles de l'ardoise.



ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ L'EMPLOI DE MATERIAUX NOUVEAUX DANS LES CONSTRUCTIONS RECENTES ET LES REHABILITATIONS POURRAIENT TENDRE VERS UNE HARMONISATION (TEXTURES, COULEURS, ...) AVEC LES MATERIAUX TRADITIONNELS, VISIBLES SUR LE TERRITOIRE.
- ▶▶ ADAPTER LES TECHNIQUES DE MISE EN ŒUVRE POUR UNE RESTAURATION RESPECTUEUSE DU BATI ANCIEN EST UN ENJEU DE DEVELOPPEMENT DURABLE :
- ▶▶ CONSERVER LES PENTES DE TOITURES
- ▶▶ RESPECTER LA COMPOSITION DES FAÇADES (PROPORTION, ALIGNEMENT DES OUVERTURES)

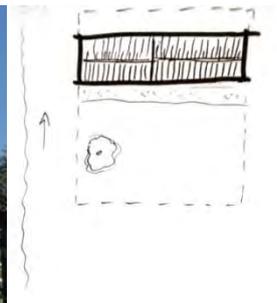
5.3.2 LES CONSTRUCTIONS VERNACULAIRES

L'habitat est essentiellement représenté par des ferme de type maison bloc. Plusieurs types de fermes bloc sont représentées, et, même si les modèles sont différents, les différents éléments qui composent une ferme, répondent au même vocabulaire.

■ LES DIFFERENTS TYPES DE FERMES-BLOC REPRESENTEES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

A/ Les fermes à plusieurs bâtiments accolés : la ferme bloc à terre, en ligne

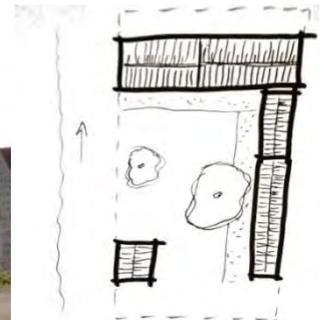
- La maison bloc à terre qui regroupe sous le même toit une partie habitation et une partie exploitation.
- Ce type d'architecture semble être le plus ancien modèle vernaculaire.
- A l'origine, les différentes fonctions des bâtiments s'étendaient sous un unique faitage. Au cours du 19^e siècle, de nombreux logis ont été rénovés ou reconstruits. C'est à cette occasion que le logis est distingué du reste de la ferme bloc. La distinction peut être marquée par plusieurs éléments : hauteur légèrement supérieure, décrochement de toiture, mise en place d'une couverture différente, ...



Chamalet

B/ Les fermes à bâtiments distincts

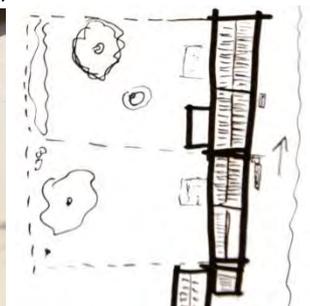
- Ce type d'organisation peut se développer en ligne, en L ou parallèlement.
- Le logis, la grange et l'étable sont répartis dans des bâtiments dispersés.
- Ce modèle peut correspondre aux exploitations les plus aisées, ou à des ajouts successifs traduisant l'évolution progressive d'une petite ferme.
- Il arrive souvent que le logis comprenne un étage et parfois plusieurs travées en façade.



Chamalet

C/ Les barriades

- C'est un ensemble de juxtaposition de maisons d'habitation et de fermes bloc à terre.
- Ces constructions abritaient souvent plusieurs familles de journaliers, d'artisans, ...



Bournet : barriade. Plusieurs fermes bloc à terre sont implantées en série, et en mitoyenneté.

■ LES ELEMENTS COMMUNS

Le Logis :

- L’habitation se constitue d’une volumétrie simple (rez-de-chaussée + un étage) et de fortes pentes de toiture (permettant de dégager souvent des combles).
- 2 à 3 travées. La façade est très ordonnancée.
- RDC+2 à RDC+2+combles,
- Maçonnerie en remplissage de moellons mixtes (de différentes origines géologiques), grossièrement équarris.
- Toiture à 2 pans. Les croupes sont rares.

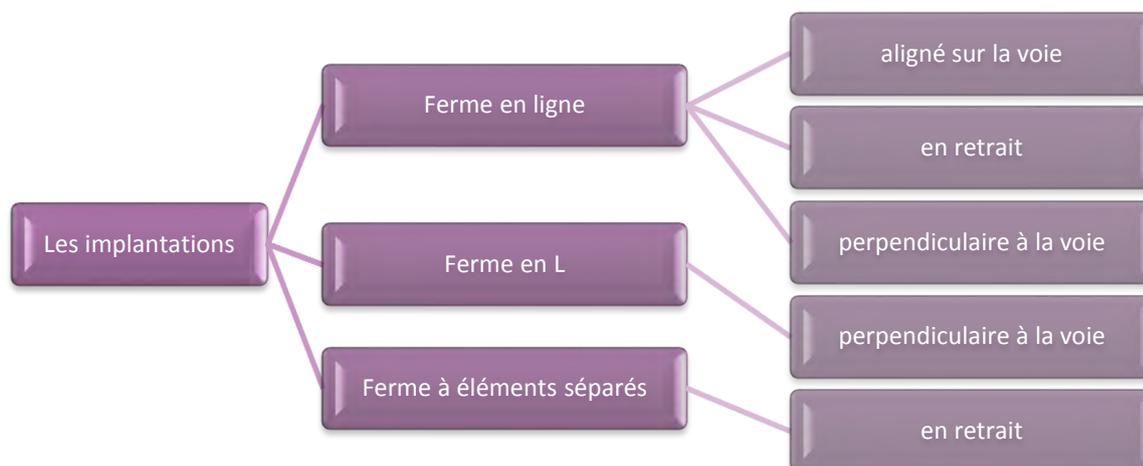
Eléments architectoniques et décoratifs :

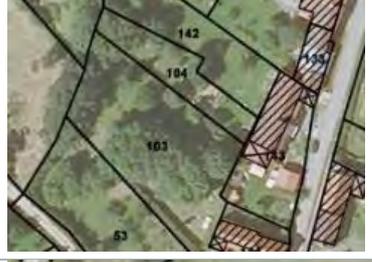
- Les encadrements d’ouvertures sont en lave de Volvic, en brique de terre cuite, de teinte rouge brute.
- La lave de Volvic est un matériau largement répandu et employé en Auvergne. Le transport, le prix, faisaient que cette lave n’est utilisée dans la plupart des cas, uniquement dans les éléments architectoniques : encadrements d’ouvertures, chaînage d’angles, bandeau,
- L’insertion de la brique rappelle que la construction n’est pas des plus anciennes, probablement toute fin du 19^e-début 20^e siècle.
- L’enduit est un autre signe distinctif : les façades des logis sont généralement enduites, tandis que les bâtiments agricoles ont une maçonnerie nue.
- Très souvent, les façades arrières des bâtiments composant la ferme, sont aveugles. L’essentiel des ouvertures se situe à l’avant, en façade principale s’ouvrant sur la cour.
- Les pignons à redans. Nombre de maisons anciennes disposait de pignons à redans. Quelques-uns ont été conservés malgré l’évolution des fermes. Ils marquent les différents niveaux, bâtiments... .



Chamalet.

■ LES TYPES D’IMPLANTATION URBAINE



<p>Ferme Bloc à terre, en ligne, implantée en alignement sur la voie. Les espaces jardins se développent à l'arrière, en fond de parcelle.</p>		
<p>Barriade, constituée de plusieurs fermes mitoyennes en ligne, implantée en limite de rue. Les espaces jardins se situent en fond de parcelle.</p>		
<p>Ferme Bloc à terre, en ligne, implantée en léger retrait, parallèlement à la rue. L'espace dégagé à l'avant crée une cour fermée.</p>		
<p>Ferme Bloc à terre, en ligne, implantée perpendiculairement à la voie, dégageant ainsi une cour fermée sur le côté. La façade principale est retournée. Un pignon généralement aveugle est offert à la rue.</p>		
<p>Parfois, certains types d'implantation se répètent, et créent une harmonie urbaine.</p>		

5.4 LES CONSTRUCTIONS ACTUELLES

Les constructions récentes s'implantent de manière beaucoup plus espacée. Leur implantation diverge avec l'organisation urbaine du village. Souvent absentes de végétation, ces constructions donnent l'impression de ne pas s'insérer au mieux dans le paysage environnant. Les formes architecturales, les matériaux et les couleurs peuvent parfois contraster par rapport au vocabulaire traditionnel du secteur.

Exemple 1 : le bois constitue un matériau secondaire dans la construction traditionnelle. En Combrailles, le bois est essentiellement employé pour les encadrements d'ouverture et notamment celles des granges et étables. Cependant, le bois ne constitue pas un matériau à proscrire pour autant. L'architecture bois peut complètement s'intégrer dans le paysage et l'urbanisme des bourgs et villages du secteur. Des formes et surtout des teintes de bois doivent être recherchées. Une forme « chalet » en bois foncé style alpage et des pentes de toitures trop fortes et disposées à l'inverse de ce qui peut s'observer, ne constitue pas une référence architecturale à multiplier.



5.5 LE PETIT PATRIMOINE

Le territoire communal dispose d'un petit patrimoine varié. Ces éléments constituent de précieux témoins des pratiques sociales, des croyances, du savoir-faire et des techniques liés à une architecture locale. Ils se rattachent à la vie économique, religieuse, agricole.

Les Combrailles ne sont pas un pays de pigeonniers. Il s'agit d'un élément vernaculaire que l'on retrouve plus dans les Limagnes. Cependant, quelques fermes anciennes témoignent de petites fuies. Il s'agit de petits pigeonniers caisses, en bois, accrochés généralement à l'abri sous la toiture, et, pouvant accueillir une petite famille de pigeon.



Le secteur de l'église et du prieuré de St Hilaire regroupe plusieurs éléments du petit patrimoine : une croix, une sculpture d'après-guerre, d'anciennes tombes médiévales, ... dans un espace arboré.



L'eau se retrouve aussi mise en valeur à travers de nombreux puits dispersés sur la commune.



Bilan : La commune dispose d'éléments architecturaux intéressants, qui font partis intégrantes de l'image attrayante de la commune et constituent des enjeux de développement et de mise en valeur.

L'ensemble du bâti joue un rôle important dans la composition des paysages ruraux : maison d'habitation, bâtiments agricoles, petit patrimoine caractérisent le territoire et rappellent le travail des paysans dans la construction des paysages ruraux. Ces patrimoines sont d'autant plus fragiles qu'ils n'ont pas de protection.

ENJEUX / ce qui est en jeu

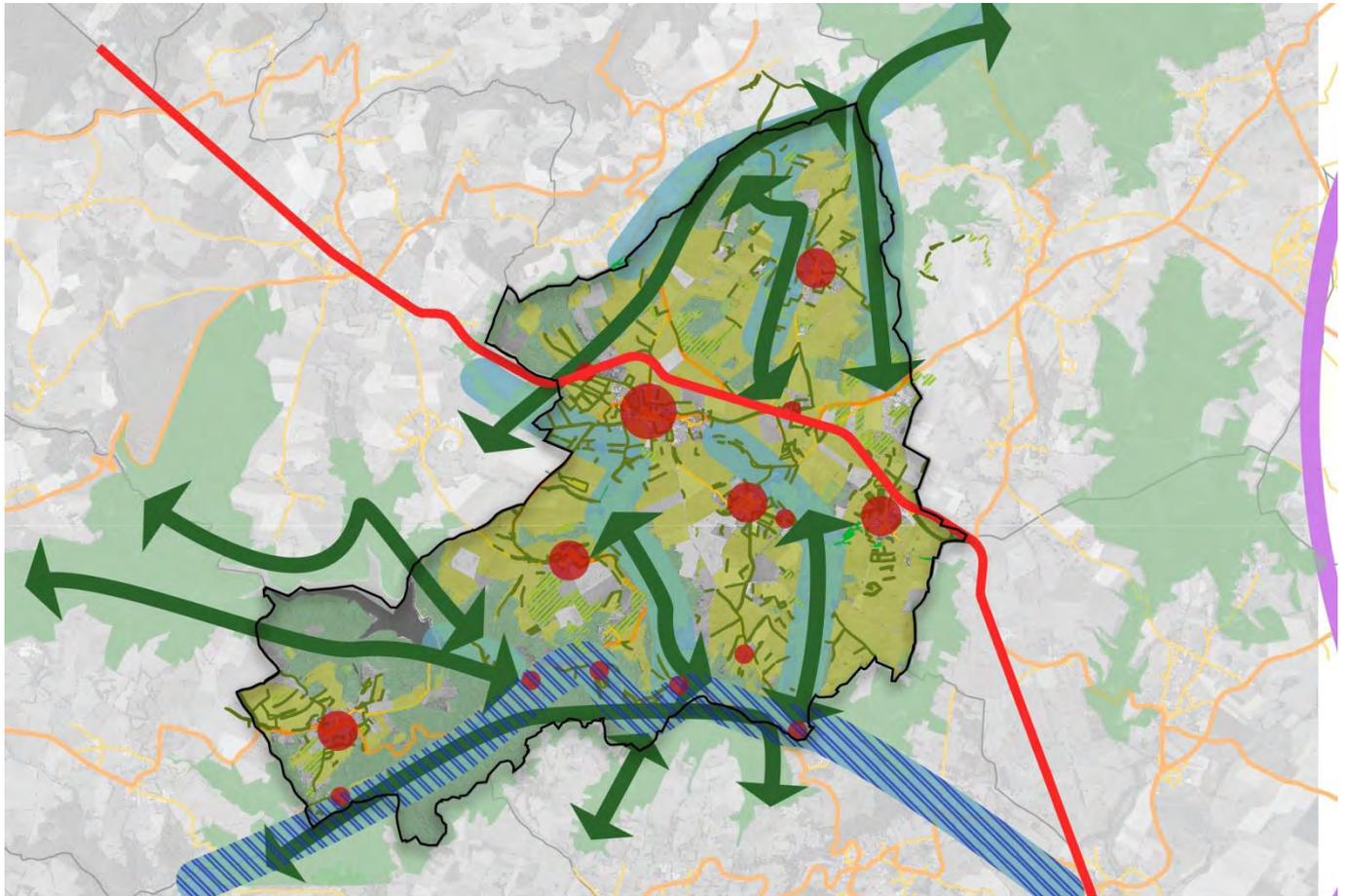
- 👁️ **LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES ELEMENTS DU PATRIMOINE**
- 👁️ **UN CADRE DE VIE RURAL, CALME ET AGREABLE**
- 👁️ **LA QUALITE DES PAYSAGES ET DES SILHOUETTES BATIES**

ORIENTATIONS / les actions à mener

- ▶▶ **CONSERVER LE PATRIMOINE AFIN DE RESTAURER L'IDENTITE ET L'IMAGE DE LA COMMUNE. TROUVER UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT ET SAUVEGARDE. LA QUALITE DU CADRE DE VIE DEPEND AUSSI DES RACINES HISTORIQUES ET PATRIMONIALES**
- ▶▶ **LE CODE DE L'URBANISME PRECISE QUE « LE PERMIS PEUT ETRE REFUSE OU N'ETRE ACCORDE QUE SOUS RESERVE DE L'OBSERVATION DE PRESCRIPTIONS SPECIALES SI LES CONSTRUCTIONS SONT DE NATURE PAR LEUR LOCALISATION A COMPROMETTRE LA CONSERVATION OU LA MISE EN VALEUR D'UN SITE OU DE VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ».**
- ▶▶ **FAVORISER L'INTEGRATION DU BOIS DANS LA CONSTRUCTION**
- ▶▶ **CONFORTER LA PRESENCE DU VEGETAL POUR FACILITER L'INSERTION PAYSAGERE DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS ET/OU LOTISSEMENTS**

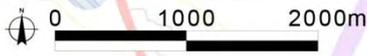
3^{ème} PARTIE : SYNTHÈSE DES ENJEUX ET DES ORIENTATIONS

1 CARTE DE SYNTHÈSE DES GRANDS ENJEUX



CARTE DE SYNTHÈSE DES ENJEUX

-  Les corridors forestiers à conserver
-  Les haies bocagères à renforcer
-  Le domaine de l'eau à préserver
-  Les zones d'enrichissement à maîtriser
-  Le risque d'inondabilité de la Morge
-  Limiter l'urbanisation à l'emprise actuelle des hameaux
-  Préserver l'agriculture notamment les prairies
-  Limiter l'urbanisation à proximité de la RD2144



source : Fond Topogéodis Craig 2009 - SCP DESCOEUR - RACAULT THIBAUT

2 SYNTHÈSE DES ENJEUX ET ORIENTATIONS

Le tableau ci-dessous reprend tous les enjeux et orientations évoqués ci-dessus.

FAMILLE	ENJEUX / ce qui est en jeu	ORIENTATIONS / les actions à mener
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Le maintien d'un dynamisme démographique ☉ L'attractivité du territoire ☉ Le vieillissement de la population 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Développer une offre foncière maîtrisée et mesurée ▶▶ Offrir un cadre de vie agréable pour tous, intégrant particulièrement le phénomène de vieillissement ▶▶ Accueillir de jeunes actifs avec des logements de transition
HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Un accueil rural et un cadre de vie de qualité ☉ Un patrimoine bâti important ☉ Une précarité énergétique dans les anciens logements ☉ Une consommation foncière importante 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ développer une offre mesurée en petit logement de transition pour les jeunes et les personnes âgées ▶▶ Proposer un habitat aux caractéristiques rurales ▶▶ Développer une offre d'accueil de nouveaux habitants valorisant le cadre rural tout en le respectant ▶▶ Proposer un urbanisme économe en foncier
ECONOMIE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Un tissu économique basé sur l'agriculture et l'artisanat de proximité ☉ Une dépendance aux pôles d'emploi 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Assurer la pérennité de l'agriculture par un urbanisme économe en foncier ▶▶ Limiter les gênes entre habitat et exploitation
PAYSAGE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La consommation des espaces naturels et agricoles. ☉ L'intégration des nouvelles constructions et des silhouettes urbaines. ☉ Un cadre de vie rural, calme et agréable 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Protéger les milieux remarquables, préserver les boisements d'intérêt écologique et paysager ▶▶ Maintenir une pratique agricole dynamique : un enjeu majeur, tant sur le plan économique que sur le plan de la gestion de l'espace (entretien du bocage, des espaces prairaux, des fonds de vallons et des pieds de versants,...). ▶▶ Eviter de déstructurer les unités paysagères, et plus particulièrement les espaces agricoles, qui font partie de l'identité du territoire ; ▶▶ Préserver la diversité des milieux, les successions d'espaces ouverts et d'espaces boisés, organiser le tissage entre milieu urbain et zones naturelles.
AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Une agriculture comme pilier de l'économie locale ☉ La reprise des exploitations ☉ La préservation des terres agricoles conformément à la loi montagne ☐ 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Conserver des terres agricoles en nombre suffisant pour permettre le dynamisme agricole de la commune ▶▶ Limiter les conflits d'usage entre habitations et exploitations ▶▶ Assurer une rentabilité des exploitations ▶▶ Développer les circuits courts
SYLVICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Valorisation des forêts de feuillus 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Protéger de l'urbanisme les boisements d'intérêt

	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Difficulté d'exploitation dans les vallées escarpées ☉ Le tissu de bocage et de boisement comme faire valoir du paysage et de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Inscrire les bocages et les boisements dans le réseau de la trame verte et bleue
TOURISME	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La valorisation du patrimoine bâti, qu'il soit emblématique ou commun ☉ La continuité piétonne 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Limiter l'urbanisation auprès des sites emblématiques de la commune ▶▶ Permettre des cheminements piétonniers continus si nécessaire
MOBILITE	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La pression financière sur les ménages dû aux dépenses énergétiques forte liées à la mobilité ☉ Une forte dépendance à la voiture ☉ La qualité du cadre de vie impacté par la place de la voiture particulière 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Développer un urbanisme limitant la place de la voiture particulière et favorisant les modes doux ▶▶ Faciliter la mise en place du covoiturage, notamment vers les pôles urbains et la zone de l'Aize ▶▶ Maximiser l'usage des transports scolaires ▶▶ Créer des circuits courts d'approvisionnement
DEVELOPPEMENT URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> ☉ Le développement raisonne et durable de la commune ☉ L'accueil de nouveaux habitants ☉ Le maintien des populations ☉ Le cadre de vie 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Définir une ambition démographique. Permettre de maintenir les populations en place et d'en accueillir de nouvelles. Cette orientation doit trouver un équilibre avec celle de préserver l'équilibre environnementale et les espaces naturels, et doit ainsi se traduire par de nouvelles formes d'urbanisation moins consommatrices d'espaces : rechercher une densité plus forte tout en maintenant un cadre de vie de qualité. ▶▶ Protéger, restaurer, mettre en valeur le patrimoine bâti ancien. Inciter les réhabilitations de logements vacants. ▶▶ Evaluer les besoins de la commune en matière d'équipements et services économiques.
MILIEUX NATURELS	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La continuité des milieux écologiques, notamment les bocages, menacée par la fragmentation des espaces et les barrières artificielles du territoire (N144) ☉ Le ménagement de limite entre milieux écologiques propices à la préservation de la biodiversité et milieux habités ☉ La qualité de la ressource en eau 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Assurer la préservation des continuités écologiques ▶▶ Maitrise de l'artificialisation et de l'urbanisation à proximité des zones humides et des cours d'eau afin d'assurer une cohabitation
RESSOURCES NATURELLES	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La préservation des zones humides, notamment à proximité du bourg, dans la vallée de la Morge et à proximité du Bournet ☉ La préservation d'une bonne qualité de l'air pour un cadre de vie sain 	<ul style="list-style-type: none"> ▶▶ Limiter l'imperméabilisation des sols ▶▶ Favoriser les espaces avec de nombreux végétaux au sein des hameaux et bourgs, notamment dans le cadre d'opération groupée (lotissement, permis groupé) ▶▶ Limiter les rejets issues du chauffage résidentiel en favorisant une isolation optimale des bâtiments neufs et existants

	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La capacité de puits de carbone de la commune avec ses forêts, prairies et zones humides ☐ ☐ ☉ La précarité énergétique des ménages habitant des logements du parc ancien consommatrices en énergie ☉ La dépendance énergétique à la voiture ☉ La valorisation des ressources locales, notamment le bon ensoleillement de la commune ☉ La Une qualité de l'eau visant le bon état écologique en 2021 ☉ Une gestion alternative des eaux pluviales afin de limiter l'utilisation de la STEP pour ces dernières ☐ ☉ La protection des ressources naturelles ☉ Une utilisation optimale des matières premières, notamment en termes de construction et d'aménagement 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Accompagner une agriculture raisonnée ☛ Favoriser le covoiturage, les transports en communs et les modes doux et la mise en commun de services (AMAP) ☛ Renforcer la capacité d'épuration atmosphérique des espaces naturels et agricoles de la commune ☛ Favoriser la réhabilitation thermique du bâti ancien ☛ Favoriser les apports solaires passifs et la conception bioclimatique des logements ☛ Limiter les rejets issues du chauffage résidentiel en favorisant une isolation optimale des bâtiments neufs ☛ Limiter l'imperméabilisation des sols ☛ Continuer de développer des solutions alternatives à la gestion des eaux pluviales, à l'instar des fossés et rases présents sur la commune ☛ Eviter de surcharger le réseau d'assainissement ☛ Une valorisation à la source des déchets ménagers par le compostage ☛ Favoriser l'usage de système constructifs utilisant des matières renouvelables et locales
<p>RISQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La protection des habitants ☉ Un cadre de vie rural, calme et agréable 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ Limiter l'urbanisation en zone de risque, dans la valle de la Morge en ce qui concerne les risques d'inondation et le long de la rd2144 pour le bruit ☐
<p>PATRIMOINE ARCHITECTURAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> ☉ La protection et la mise en valeur des éléments du patrimoine. ☉ Un cadre de vie rural, calme et agréable ☉ La qualité des paysages et des silhouettes bâties. ☐ ☐ 	<ul style="list-style-type: none"> ☛ L'emploi de matériaux nouveaux dans les constructions récentes et les réhabilitations pourraient tendre vers une harmonisation (textures, couleurs, ...) avec les matériaux traditionnels, visibles sur le territoire. ☛ Adapter les techniques de mise en œuvre pour une restauration respectueuse du bâti ancien est un enjeu de développement durable : ☛ Conserver les pentes de toitures respecter la composition des façades (proportion, alignement des ouvertures) ☛ Respecter la composition des façades (proportion, alignement des ouvertures) ☛ Conserver le patrimoine afin de restaurer l'identité et l'image de la commune. Trouver un équilibre entre développement et sauvegarde. La qualité du cadre de vie dépend aussi des racines historiques et patrimoniales.



►► Le code de l'urbanisme précise que « le permis peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature par leur localisation à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».



►► Favoriser l'intégration du bois dans la construction



►► Conforter la présence du végétal pour faciliter l'insertion paysagère des nouvelles constructions et/ou lotissements,

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE DE

SAINT HILAIRE LA CROIX

2.2

Version pour arrêt
fev2015, modifiée pour
approbation mars2016

TOME 2

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

RACAULT THIBAUT
URBANISTE
Impasse de la Bugeade
63570 ST Martin des Plains
Tel : 07.77.28.01.90
Mail : racault.thibault@yahoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION / Tome 2 : LE PROJET

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 20 mai 2011

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 20 / 02 / 2015

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

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

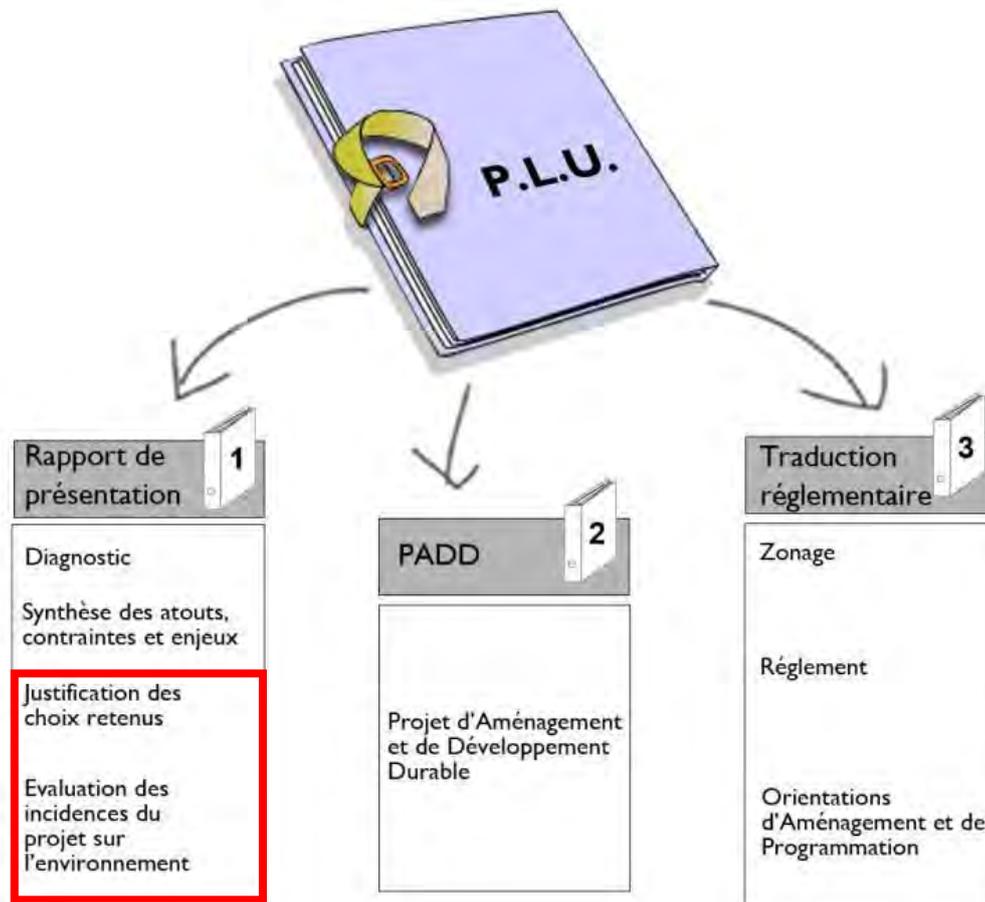
Table des matières

INTRODUCTION	4
1^{ERE} PARTIE JUSTIFICATION DU PADD	8
1 CADRE GENERAL DU PADD	9
2 LES CHOIX DU PADD.....	9
3 TRADUCTION DU PADD AU ZONAGE ET REGLEMENT	9
2^{EME} PARTIE DEFINITION DU ZONAGE ET TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES	12
1 LES ZONES URBAINES U	13
PRINCIPES GENERAUX	13
COMPOSITION.....	13
LA ZONE Up	14
LA ZONE Ud	18
LA ZONE Ug	23
LA ZONE Ue	28
LA ZONE Ui.....	32
LA ZONE Uj.....	36
2 LES ZONES A URBANISER	39
LA ZONE AUg.....	39
3 LES ZONES AGRICOLES	44
LA ZONE A.....	44
LA ZONE Anc.....	45
LA ZONE Ah*	51
4 LES ZONES NATURELLES.....	55
La zone N	56
La zone Nc	57
6 EMPLACEMENT RESERVE	61
3^{EME} PARTIE EXPLICATION DU PLU PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES	62
La zone Up du Bourg	63
Les zones Ud, Ug et Ue du bourg	63
Les zones Aug du Bourg.....	65
Les zones Ud, Ue et Ug de Chamalet	67
Les zones Ud, Ug et Uj du Bournet	69
Les zones Ud, Ug et Uj des Bajaris et des rochettes	71
Les zones Ud et Ug de Valmort	72
La zone Ud de Fénérol.....	73
Les zones Ug et Ah* de l'Arbre de la Ronce	74
La zone Ug de Cébazat	75
Les zones N et Anc de la vallée de la Morge	76
Les zones Ui.....	78
La zone Nc	79
4^{EME} PARTIE BILAN DU PROJET PLU	80
1 COMPARAISON CARTE COMMUNALE / PLU	81
2 BILAN DES SURFACES	83
3 REPONSES APORTEES PAR LE PLU AUX OBJECTIFS HABITAT, DEMOGRAPHIE ET CONSOMMATION FONCIERE	84
Estimations.....	86
5^{EME} PARTIE COMPATIBILITE DU PROJET PLU	87
1 LE PADD DU PLU	88
2 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT	88
3 SCOT DES COMBRAILLES	89
4 AVEC LES PRESCRIPTIONS DU PLH COTES DE COMBRAILLES (PLAN D' ACTIONS MARS 2013-FEVRIER 2014)	90
5 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.....	90
6^{EME} PARTIE PLU POUR APPROBATION	93
ANNEXES	98

INTRODUCTION

La commune de Saint-Hilaire-la-Croix possède actuellement une carte communale pour gérer son territoire; prescrite le 31 août 2001 et approuvée par arrêté préfectorale le 06 août 2004. La commune a souhaité engager la prescription de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par une délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2011.

Ce tome 2 du rapport de présentation présente les justifications des choix retenus pour le projet de PLU.



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

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

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

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

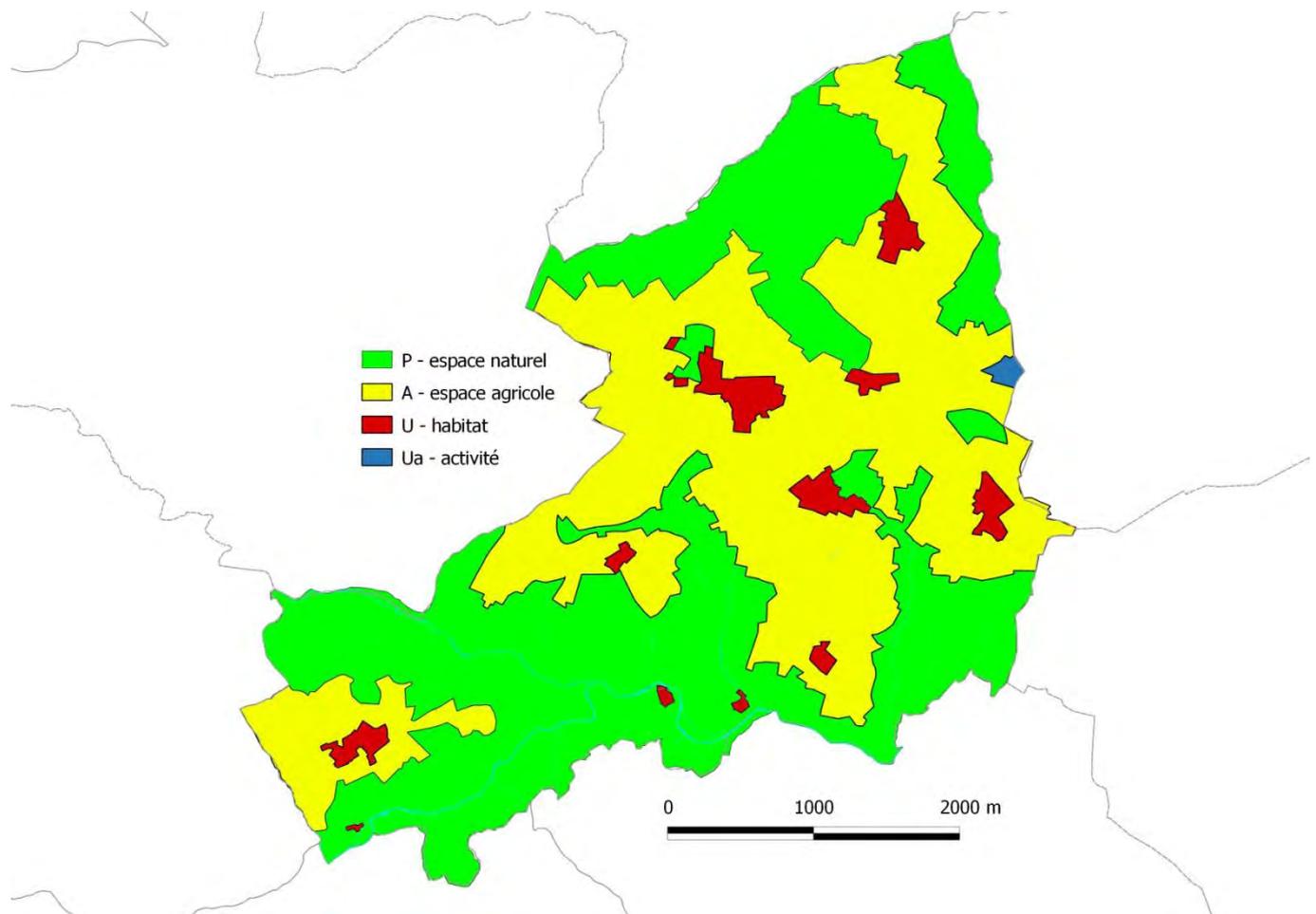
Les évolutions du zonage et des mesures réglementaires dans le Plan Local d'Urbanisme 2014 se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones notamment la ZAC du Parc de l'Aize, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles... ;

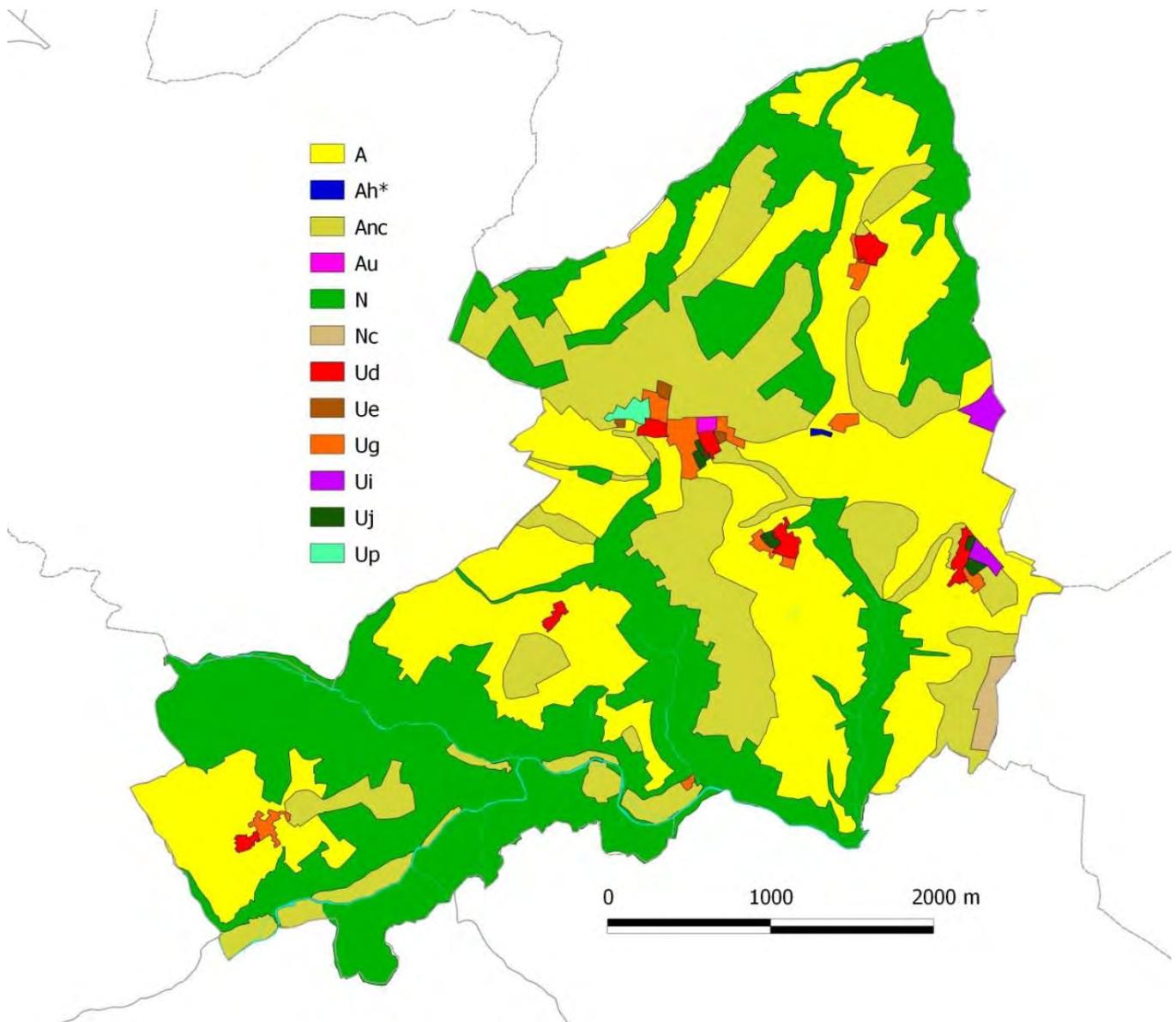
Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Equipements publics, Agricole, Naturel,

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire de la commune.
- la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
 - * les objectifs du SCOT des Combrailles (octobre 2009), en termes de nombre de logements, d'efficacité foncière, et de protection du patrimoine paysagé et naturel,
 - * les éléments du diagnostic du nouveau PLH (février 2012),
 - * le Schéma Régional climat Air Energie de l'Auvergne,
 - * le Schéma Régional de Cohérence écologique,
 - * les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Bleues et Vertes,
 - * la Loi ALUR et ses décrets d'application immédiats.
 - * Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.

Zonage de la carte communale



Zonage du PLU



1^{ère} PARTIE JUSTIFICATION DU PADD

1 CADRE GENERAL DU PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement du territoire communal. La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle du territoire et constituant, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme. La politique urbaine de la commune de Saint-Hilaire-La-Croix s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Le projet de Saint-Hilaire-la-Croix, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent 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 visent :

1. l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain,
2. la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat,
3. l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, air, sols, milieux, paysages....)

Le respect des trois principes énoncés dans les articles L 121-1 et L 110 (principe d'équilibre, principe de diversité urbaine et de mixité sociale, principe de protection de l'environnement) constitue un axe important de réflexion engagée tout au long de l'élaboration du PLU et par conséquent, des orientations définies dans le cadre du PADD.

2 LES CHOIX DU PADD

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 et à définir des orientations permettant de poser les bases d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

L'élaboration des orientations générales qui constituent le Projet d'Aménagement et de Développement Durable découle :

- des enjeux et orientations identifiés au cours du diagnostic de territoire (voir la "3^{ème} partie : Synthèse des enjeux et orientations générales" du Tome 1 du rapport de présentation),
- de la mise en œuvre des grands principes généraux applicables en matière d'aménagement et d'urbanisme,
- du respect des objectifs du développement durable et de protection de l'environnement en général.

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

3 TRADUCTION DU PADD AU ZONAGE ET REGLEMENT

Les objectifs du PADD	Traduction au ZONAGE et règlement
<p>1) Développer, maintenir le développement démographique</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Maintenir les populations en place ➔ Accueillir de nouvelles populations ➔ Maitriser les enveloppes urbaines et le développement urbain à venir 	<p>Les zones urbaines permettent d'accueillir raisonnablement de nouveaux habitants tout en préservant les qualités urbaines de la commune, soit une capacité d'accueil de 100 habitants d'ici 2025.</p>

<p>➔ Engager une réflexion sur d'éventuelles zones d'urbanisation future</p> <p>➔ Rendre les choix compatibles avec les capacités techniques (assainissement, eau potable, ...)</p> <p>➔ Protéger les personnes et les biens contre les risques et contraintes</p>	<p>La commune a concentré ses capacités d'accueil au sein des hameaux les mieux desservis en termes de mobilité, de réseaux, qui présentent le plus de qualités et le moins de risque pour de nouvelles populations.</p> <p>La commune a constitué également une zone AU permettant d'envisager à moyen terme une opération d'ensemble maîtrisée par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>L'analyse des potentiels fonciers au sein des zones déjà urbanisées a permis à la commune de développer un projet de développement limitant les consommations d'espaces agricoles.</p> <p>Les sites bâtis existants implantés de manière isolés sur le territoire et ayant une vocation d'habitation, sont classés en zone agricole A ou N (pour une mise en conformité avec la loi ALUR).</p>
<p><u>2) Développer l'offre en logements</u></p> <p>➔ Viser la diversité des logements</p> <p>➔ Tendre vers des logements moins consommateurs de foncier</p> <p>➔ Promouvoir une politique de réduction de la consommation énergétique des bâtiments et favoriser les énergies renouvelables</p>	<p>Le règlement et l'OAP permettent de favoriser les apports solaires passifs.</p> <p>L'OAP sur la zone AU permet d'envisager des parcelles de taille variée, offrant la possibilité d'accueillir une relative mixité sociale.</p> <p>Toutes les constructions à vocation d'habitation ont été identifiées dans des zonages dédiés à cette vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zones urbaines denses et anciennes : Ud - Zones urbaines actuelles : Ug - Zones d'habitat limité : Ah. <p>La définition des zones a notamment pris en considération les objectifs Logements et Consommation foncière établis par le SCOT et le PLH.</p>
<p><u>3) Développer, Renforcer l'Activité Economique de la commune</u></p> <p>➔ Développer la vocation agricole</p> <p>➔ Améliorer la gestion sylvicole</p> <p>➔ Maintenir, renforcer la vocation économique</p>	<p>La vocation agricole de la commune a été valorisée par la mise en œuvre d'un zonage favorable à cette activité. La définition des zonages agricoles a tenu compte de plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La volonté communale de préserver la valeur des terres et les paysages agricoles. <p>C'est notamment pourquoi, des zones Anc (agricoles non constructibles) sont proposées autour du bourg et des différentes buttes et lignes de crête.</p> <p>Ces zonages visent ainsi, également, à</p> <ul style="list-style-type: none"> * préserver les silhouettes des bourgs, * mettre en valeur le cadre paysager. <p>Les autres activités bénéficient d'un zonage spécifique qui permet le maintien et le confortement des activités existantes : une activité de restauration est conforté par un zonage Ah*, deux zones Ui pour des activités artisanales et industrielles, une zone Nc pour une carrière.</p>
<p><u>4) Préserver les paysages, les espaces naturels et leurs ressources</u></p> <p>➔ Assurer un équilibre entre les différentes unités paysagères</p> <p>➔ Renforcer, garantir la pérennité des corridors écologiques par la protection des trames vertes et bleues</p>	<p>Une trame verte et bleue a été mise en place au sein du PLU afin de préserver les milieux naturels.</p> <p>Ainsi, les vallons et vallées ainsi que les boisements présentant un intérêt environnemental bénéficie d'un zonage dédié.</p> <p>Par ailleurs, le zonage Anc permet de préserver des éléments sensibles du paysage de la commune, notamment les buttes et les lignes de crêtes.</p> <p>Certains hameaux bénéficient également d'un zonage Uj pour préserver la silhouette bâtie ou la présence de jardins ou de vergers emblématiques.</p>

5) Aménager, Améliorer le Cadre de Vie des Habitants

- ➡ Répondre aux besoins en termes de services et équipements
- ➡ Favoriser les modes doux et limiter la précarité énergétique liée à la mobilité
- ➡ Mettre en valeur les éléments du patrimoine

Le bourg de la commune bénéficie d'un zonage Up afin de préserver les abords du prieuré et de l'étang. Les vergers et les espaces limitrophes au prieuré sont ainsi encadrés par un règlement spécifique.

Les potentiels fonciers ont été concentrés sur les hameaux qui sont les plus accessibles depuis la rd2144.

Les zones à risque potentiel dû à la présence de la Morge et le rd2144 limitent l'urbanisation.

Pour une mise en compatibilité avec la Loi ALUR, le PLU a opéré des classements différents pour les sites bâtis existants éparpillés sur le territoire.

Les sites bâtis affichant une vocation d'habitat sont classés en zone agricole A ou N permettant la réfection de l'existant et des extensions en continuité. Les nouvelles constructions à vocation d'habitat sont interdites.

Un Emplacement Réservé est proposé pour répondre notamment à l'accès au plan d'eau communal.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'urbanisation future AUg propose des cheminements doux.

2^{ème} PARTIE

DEFINITION DU ZONAGE ET TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

1 LES ZONES URBAINES U

L'objectif visé dans la définition des zones du PLU a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage cohérent.

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire visé à l'article 1 en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Il comporte également l'indication d'un emplacement réservé et le cas échéant, des terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer.

PRINCIPES GENERAUX

Les zones urbaines sont conçues de manière à protéger les caractéristiques morphologiques et paysagères du bourg et des hameaux et de leur relation avec le milieu agricole ou naturel. De ce fait et dans la mesure du possible, les zones urbaines se trouvent additionnées à des zones dédiées aux jardins ou à l'agriculture sans que puissent être érigées dans ces dernières de nouvelles constructions.

COMPOSITION

Elles comprennent les zones : Up, Ud, Ug, Ue, Ui, Uj.

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.). Il s'agit des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisantes pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont destinées à répondre aux besoins en logements et à favoriser la mixité urbaine.

- Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Le territoire urbanisé a été délimité au travers de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité des tissus concernés (densité, morphologie, fonctions spécifiques...). Ces zones peuvent être découpées en sous-secteurs justifiant une identification particulière.
- La délimitation de ces zones répond à la mise en œuvre des orientations du PADD.

LA ZONE Up

La zone Up concerne le cœur patrimonial du bourg de Saint-Hilaire-la-Croix avec son prieuré, son église, l'étang et sa statue, et les alentours notamment les espaces de faire valoir du site : les vergers, les espaces publics. Sa fonction est axée vers la mise en valeur du patrimoine et les services publics.



Caractéristiques morphologiques de la zone Up :

- Bâti au fort caractère patrimonial ;
- Constructions de hauteur importante ;
- Organisation autour de larges espaces publics.

Objectifs recherchés de la zone Up :

- Préserver les caractéristiques identitaires et patrimoniaux du tissu urbain et du bâti existant ;
- Préserver les vues sur les éléments patrimoniaux ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.



Principes réglementaires de la zone Up :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Up	Traductions réglementaires		
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL			
ARTICLE Up1 - SONT INTERDITS			
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, 	<p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation. 			
ARTICLE Up2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - L'entretien des bâtiments existants. - Le changement de destination des bâtiments existants à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et soit d'intérêt général. 	<p><i>La zone Up est constituée du cœur ancien de la commune (prieuré, église, ...). Toutes les constructions nouvelles sont interdites mais il faut donner la possibilité à l'existant de continuer à vivre, à évoluer.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<p><i>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.</i></p>		
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL			
ARTICLE Up3 - ACCES ET VOIRIE			
<p>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.</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. 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>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.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé. L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>		
ARTICLE Up4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX			
<p>1 – Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</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>2 - Assainissement</p>			
<p><i>-Eaux usées :</i> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p><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 urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p>		
<p><i>-Eaux pluviales :</i> 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.</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, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>		
SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste	RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2	JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT	15

<p>3 – Réseaux secs : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
<p>4 – Déchets : Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.</p>	<p><i>Pour une gestion plus optimale des effets de l'urbanisation.</i></p>
<p>ARTICLE Up5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	
<p>Non fixées.</p>	
<p>ARTICLE Up6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES</p>	
<p>Les constructions doivent être implantées en limite de propriété jouxtant la voie 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.</p>	<p><i>Ces règles concernent essentiellement des constructions d'intérêt public.</i></p>
<p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 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 	
<ul style="list-style-type: none"> - En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique. 	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>ARTICLE Up7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>	
<p>Les constructions doivent être édifiées soit en jouxtant au moins une des limites séparatives, soit avec une marge de recul minimale de 2 mètres.</p>	<p><i>Ces règles concernent essentiellement des constructions d'intérêt public.</i></p>
<p>En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.</p>	
<p>Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.</p>	
<p>ARTICLE Up8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p>	
<p>Implantation libre.</p>	
<p>ARTICLE Up9 - EMPRISE AU SOL</p>	
<p>Non fixée</p>	
<p>ARTICLE Up10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	
<p>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 15 m.</p>	
<p>ARTICLE Up11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</p>	
<p>1 - Règles générales :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. 	<p><i>Pour éviter les talus ou les buttes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit. 	<p><i>Pour préserver la qualité patrimoniale du site et éviter de le dénaturer.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	
<p>2 - Règles particulières :</p>	
<ul style="list-style-type: none"> * Les bâtiments doivent être rénovés en respectant leur aspect traditionnel. 	<p><i>Pour préserver la qualité patrimoniale du site.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés. 	
<ul style="list-style-type: none"> * Les couvertures seront en tuile de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%. 	<p><i>Il s'agit d'une moyenne des pentes de toitures existantes, estimées entre 50 et 70%.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. 	<p><i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées. 	<p><i>Pour préserver la qualité patrimoniale du site.</i></p>

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA CROIX	PLAN LOCAL D'URBANISME
<ul style="list-style-type: none"> * Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. 	
<ul style="list-style-type: none"> * Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées. 	<i>Pour permettre la mise en place de démarches environnementales.</i>
<ul style="list-style-type: none"> * L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage. 	<i>Pour éviter de dénaturer le site.</i>
<p>* Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales. <p>* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.</p>	
<p>ARTICLE Up12 - STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.</p>	
<p>ARTICLE Up13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Les haies mono spécifiques sont interdites pour des raisons paysagères et de santé de l'homme.</i></p> <p><i>Des plantations d'essences locales permettront une logique environnementale, une harmonie avec le site patrimonial.</i></p>
<p>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE Up14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>Non fixé.</p>	<p><i>Pour être compatible avec la Loi ALUR.</i></p>
<p>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</p>	
<p>ARTICLE Up15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i></p>
<p>ARTICLE Up16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</p>	
<p>Non réglementé.</p>	

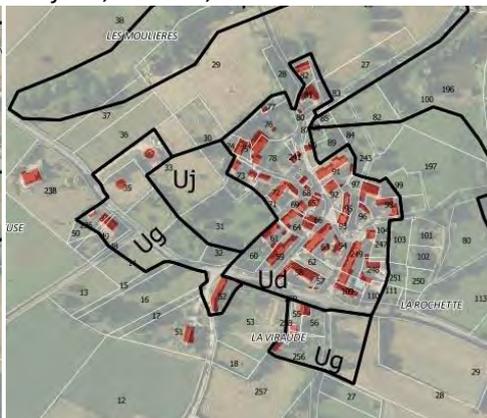
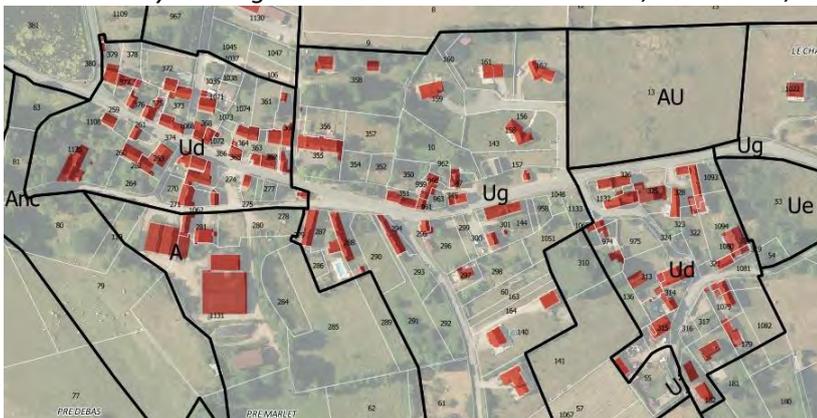
LA ZONE Ud

C'est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Elle remplit plusieurs fonctions : habitat, commerces, services.

Localisation :

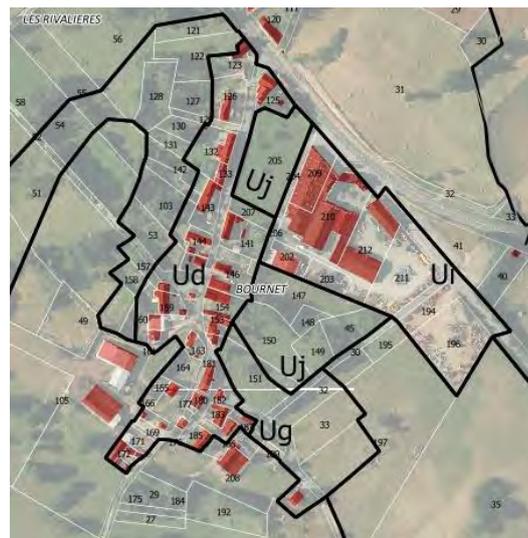
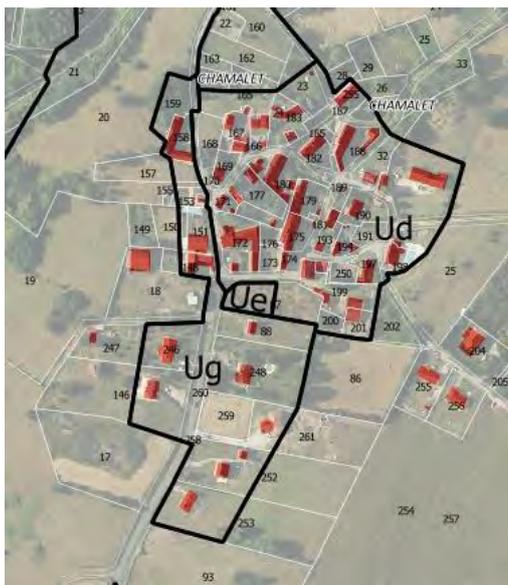
Chaque hameau de taille importante ou présentant une forme urbaine ancienne bénéficie d'une zone Ud :

- la partie ouest et la partie est du bourg de Saint Hilaire au contact de la zone Up comprend le bourg originel,
- les noyaux originels des hameaux de Chamalet, Le Bournet, Les Bajaris, Fénérol, Valmort.



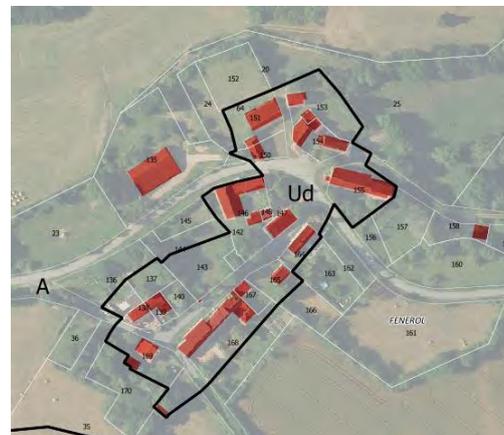
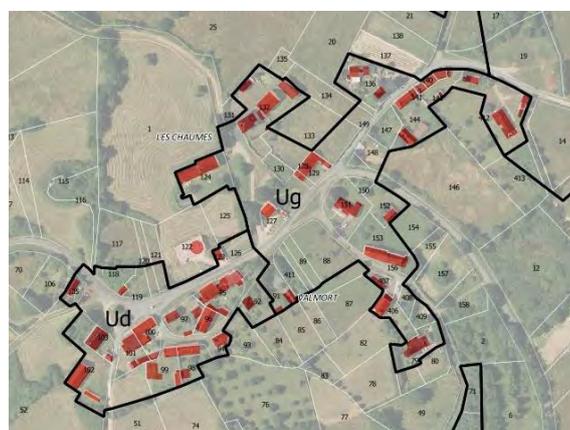
Le Boug

Les Bajaris



Chamalet

Le Bournet



Valmort

Fénérol

Caractéristiques morphologiques des zones Ud :

- Tissu urbain dense avec des façades alignées sur rue et de nombreuses mitoyennetés ;
- Construction édifiée à l'alignement des voies ou en léger retrait avec un faitage parallèle ou perpendiculaire ;
- Présence de jardin en fon de parcelle ou de cour perpendiculaire à la voie en cas de faitage parallèle à la voirie ;
- Habitations d'une hauteur de R+1 à R+1+combles, annexes d'une hauteur de RDC à R+combles

Objectifs recherchés des zones Ud :

- Préserver les caractéristiques identitaires du tissu urbain et du bâti existant ;
- Poursuivre la construction des hameaux et du bourg en construisant des façades sur rue ;
- Privilégier un traitement qualitatif des espaces libres.

Principes réglementaires de la zone Ud :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ud	Traductions réglementaires		
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL			
ARTICLE Ud1 - SONT INTERDITS			
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone Ud, ce qui n'est pas le but recherché.</i>		
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, 	<i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone Ud, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i>		
ARTICLE Ud2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<i>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.</i>		
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL			
ARTICLE Ud3 - ACCES ET VOIRIE			
<p>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.</p>	<i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i>		
<p>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.</p>			
ARTICLE Ud4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX			
<p>1 – Eau : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</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>2 - Assainissement</p>			
<p><i>-Eaux usées :</i> Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>			
<p><i>-Eaux pluviales :</i> 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</p>			
SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste	RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2	JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT	19

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 secs : Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain dans les secteurs ou les réseaux publics sont enterrés.	<i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i>
4 – Déchets : Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des logements ou des activités.	<i>Pour une gestion plus optimale des effets de l'urbanisation.</i>
ARTICLE Ud5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	<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>
ARTICLE Ud6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions doivent être implantées en limite de propriété jouxtant la voie 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.	<i>Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement afin de conforter et préserver les fronts de rues. 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. La clôture pleine permettra de conserver le front de rue.</i>
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	<i>Ce principe permet plus de densité notamment aux cas particuliers soumis à de plus fortes contraintes.</i>
- Pour les garages qui pourront être implantés en retrait maximum de 5 mètres	<i>Pour agrandir l'espace d'aisance.</i>
- Dans le cas de parcelles situées en cœur d'îlot non desservies directement par la voie principale bordant l'îlot, les constructions seront implantées avec un recul minimum de 20m par rapport à la limite de la voie bordant l'îlot.	<i>Ce principe permet de pousser la densité, en permettant à de grandes parcelles bâties d'accueillir au moins une autre maison d'habitation.</i>
- En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	<i>Afin de ne pas bloquer certaines situations.</i>
- 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.	<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'1m.</i>
ARTICLE Ud7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
Les constructions doivent être édifiées soit en jouxtant au moins une des limites séparatives, soit avec une marge de recul minimale de 2 mètres.	<i>Pour permettre plus de densité, et une composition urbaine cohérente avec les formes urbaines du centre ancien.</i>
En cas de reconstruction après destruction accidentelle, la construction pourra être implantée à l'identique.	<i>Afin de ne pas bloquer certaines situations.</i>
Lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, pourront avoir une marge de recul ramenée à 1m.	<i>La règle diffère pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
ARTICLE Ud8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Implantation libre.	<i>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.</i>
ARTICLE Ud9 - EMPRISE AU SOL	
Non fixée	<i>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.</i>

	<i>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.</i>
ARTICLE Ud10 - 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 8 m.	<i>Afin de rester en harmonie avec le paysage urbain identitaire des cœurs anciens.</i>
ARTICLE Ud11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
1 - Règles générales :	
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour éviter de dénaturer la qualité urbaine et architecturale.</i>
- 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.	<i>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.</i>
2 - Règles particulières :	
- <i>Constructions à usage d'habitation</i>	
* Les parements de qualité en pierre de taille devront être conservés.	<i>Pour préserver les qualités patrimoniales.</i>
* Les couvertures seront en tuile de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%.	<i>Pour être cohérent avec le paysage urbain.</i>
* Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.	<i>Pour permettre l'intégration harmonieuse d'autres matériaux de couverture.</i>
* 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 les pentes adaptées.	<i>Afin de permettre un moyen de couverture autre que celui de la tuile romane ou ronde dans des cas de contraintes particulières.</i>
* Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour une mise en valeur des caractéristiques patrimoniales.</i>
* Les toitures terrasses sont autorisées, y compris celles végétalisées.	<i>Pour répondre à d'éventuels besoins, et permettre les Grenelles (en terme de terrasses végétalisées).</i>
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	<i>Pour éviter de dénaturer la qualité urbaine et architecturale.</i>
* Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées : - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales.	
* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	
- <i>Constructions à usage d'activités</i>	
* Les couvertures des nouveaux bâtiments ou des extensions et les réfections des toitures des bâtiments anciens seront en matériaux rappelant les toits traditionnels (coloris rouge).	<i>Pour conserver une cohérence architecturale.</i>
* L'emploi de matériaux blancs, brillants ou réfléchissants est interdit, que ce soit en toiture ou en bardage.	<i>Pour éviter de dénaturer la qualité urbaine et architecturale.</i>
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	<i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i>
- Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :1 place pour 50m ² de surface de plancher	<i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i>
- Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il ne sera pas exigé de places de stationnement.	<i>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</i>

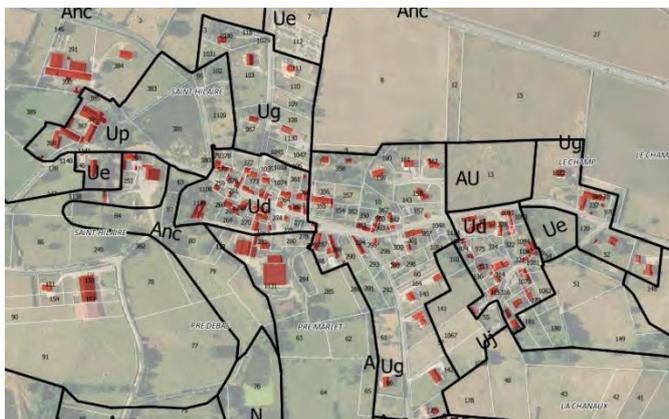
	<p><i>pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages, et également, permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage.</i></p> <p><i>Ces mesures devraient contribuer à 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 bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale des cœurs anciens ne soit pas entamée.</i></p>
ARTICLE Ud13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. 	<p><i>Il est rappelé que doivent être utilisées prioritairement des essences locales.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal. 	<p><i>Ce principe a pour objectif d'intégrer de manière plus harmonieuse des éléments pouvant entamer la qualité urbaine.</i></p>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ud14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	<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. L'absence de COS permet également d'être compatible avec la loi ALUR.</i></p>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ud15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	
ARTICLE Ud16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	<p><i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i></p>

LA ZONE Ug

La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations construites généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Elle correspond aux secteurs périphériques du bourg et des hameaux et aux hameaux peu denses, Cébazat et Moulin Bourret.

Localisation :

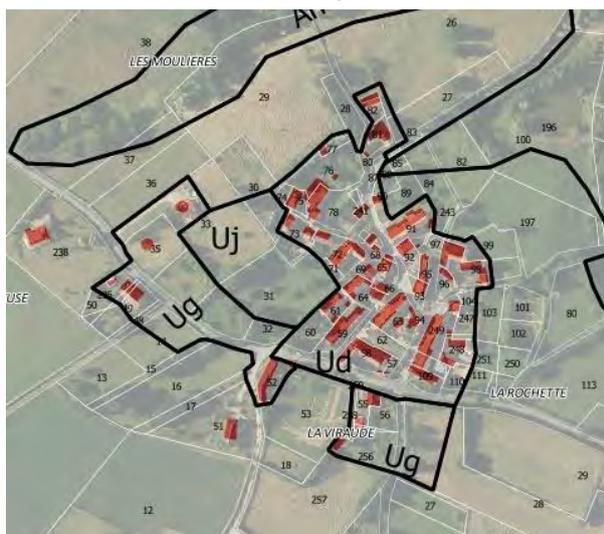
Chaque hameau qui présente une forme urbaine issue d'un développement récent et/ou qui constitue un tissu urbain peu dense : Le bourg, Le Bournet, Chamalet, Les Bajaris, Valmort, l'Arbre de la Ronce et Cébazat.



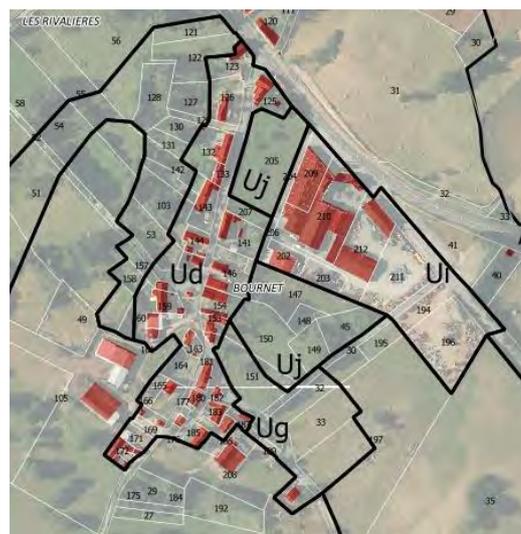
Le bourg



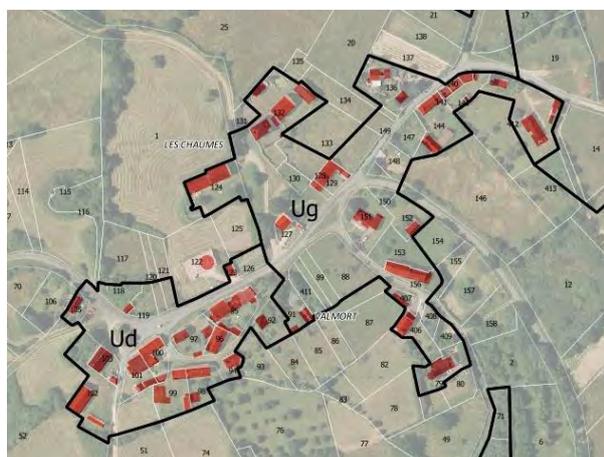
Chamalet



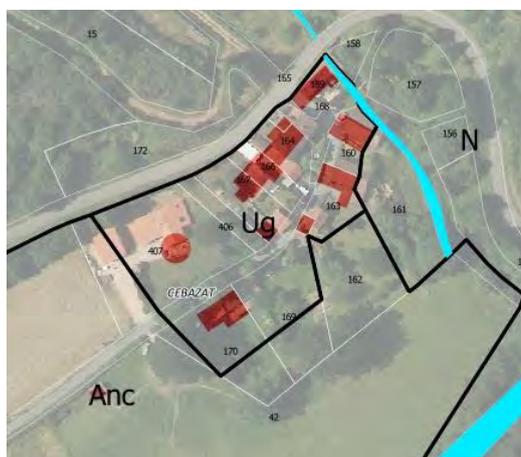
Les Bajaris



Le Bournet



Valmort



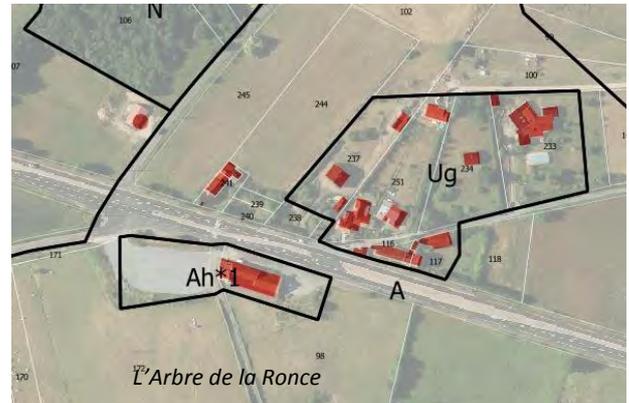
Cébazat

Caractéristiques morphologiques des zones Ug :

- Tissu peu dense dominé par des maisons individuelles isolées ;
- Espaces extérieurs périphériques aux habitations ;
- Hauteur des constructions de RDC à R+1.

Objectifs recherchés des zones Ug :

- Assurer un développement urbain cohérent avec l'identité des hameaux et leur insertion dans le grand paysage ;
- Le cadre de vie résidentiel de ces secteurs devra être préservé par une intimité préservé et des espaces publics accueillant ;
- 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).
- En application de la Loi ALUR, les constructions isolées, peu groupées, et à vocation d'habitat, sont classées au PLU en zones agricoles ou naturelles, selon le secteur dans lequel elles se situent.
- Le règlement de ces zones A et N autorise la rénovation de ces bâtiments anciens, l'extension en continuité, permettant ainsi aux logements existants de répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui. Les nouvelles constructions à usage d'habitat sont par contre interdites, afin de limiter le mitage des espaces.



Principes réglementaires de la zone Ug :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ug	Traduction réglementaire
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
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.	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i>
- L'ouverture et l'exploitation de carrières	<i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gêlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</i>
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	<i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i>
ARTICLE Ug2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.	<i>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.</i>
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 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.	<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. Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i>

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.

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 Ug4 - 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.

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.

3 – Réseaux secs

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.

4 – Déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

Pour éviter tout désordre sur la voie publique.

ARTICLE Ug5 - 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.

ARTICLE Ug6 - 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 de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

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.

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté

Afin de ne pas compromettre l'usage de la parcelle et du bâtiment existants.

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

Afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles.

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 être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.

La règle diffère 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'1m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe 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 Ug7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines existantes.

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 d'1m.

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

ARTICLE Ug8 - 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 Ug9 - 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.

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 Ug10 - 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 6 m sur une verticale donnée.

La hauteur maximum est portée à 6m, ce qui correspond à la moyenne des hauteurs des constructions existantes sur la zone.

ARTICLE Ug11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES**Règles générales :**

- 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.

Pour éviter les constructions sur talus.

Pour préserver la qualité des zones bâties.

Pour favoriser la mise en œuvre des Grenelles.

Règles particulières :

- Toitures et couvertures :
 - * Les couvertures seront de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%.
 - * Dans le cadre de la réfection, de l'extension ou du changement de destination de bâtiment existants, lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent, des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.
 - * Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
 - * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
 - * Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour correspondre à l'ambiance générale de l'existant.

Pour faciliter l'évolution, la réhabilitation des logements.

Pour permettre l'emploi d'autres types de couverture comme le verre.

Pour répondre aux Grenelles.

Pour répondre aux nouveaux besoins de logements.

- Façades :

- * Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.
- * Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.

Pour répondre aux Grenelles.

Pour promouvoir le bois.

Pour ne pas dénaturer la qualité urbaine des quartiers.

- Clôture :

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA CROIX	PLAN LOCAL D'URBANISME
<ul style="list-style-type: none"> * Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. 	<p><i>Pour préserver les éléments anciens de qualité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<p><i>Pour conserver et conforter une continuité et une cohérence urbaine.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> * Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<p><i>Pour répondre aux contraintes de certains terrains.</i></p>
<p>ARTICLE Ug12 - STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p>	
<p>Pour les constructions à usage d'habitation: 2 places de stationnement par logement.</p>	<p><i>Ratio moyen correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (source : recensement communal Insee).</i></p>
<p>Pour les autres constructions, notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités :1 place pour 50m² de surface de plancher</p>	<p><i>Ratio moyen selon retour d'expériences.</i></p>
<p>ARTICLE Ug13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Pour préserver la qualité paysagère des zones bâties.</i></p> <p><i>En faveur du développement durable. Pour réduire les ruissellements générés par les milieux urbains.</i></p> <p><i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</i></p>
<p>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE Ug14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Ce principe permet de pousser plus loin la densité et d'être en conformité avec la Loi ALUR.</i></p>
<p>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</p>	
<p>ARTICLE Ug15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Pour favoriser la mise en place des Grenelles.</i></p>
<p>ARTICLE Ug16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</p>	
<p>Non réglementé.</p>	

LA ZONE Ue

Cette zone est réservée à l'implantation d'équipements d'intérêt public ou de constructions d'intérêt collectif liés aux activités d'enseignement, de services publics (pompiers), administratives, culturelles, associatives et de loisir.

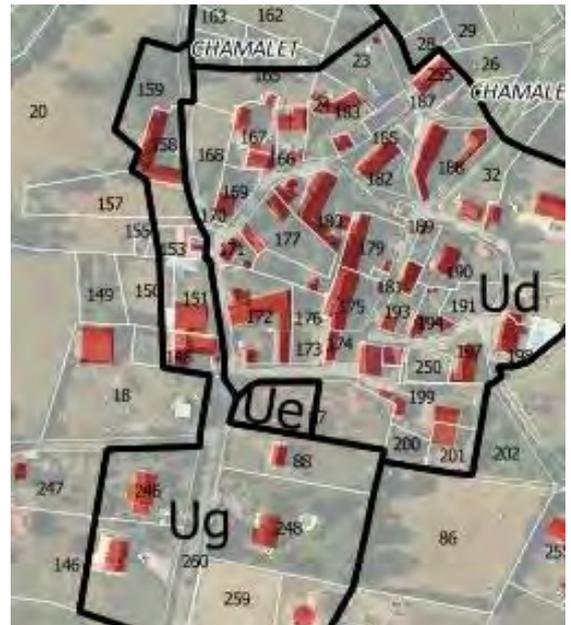
Localisation :

- une zone est dédiée à la salle des fêtes du bourg de Saint Hilaire la Croix,
- une zone est dédiée dans le bourg au cimetière et à son extension,
- une zone est dédiée à Chamalet pour la création d'une placette publique.

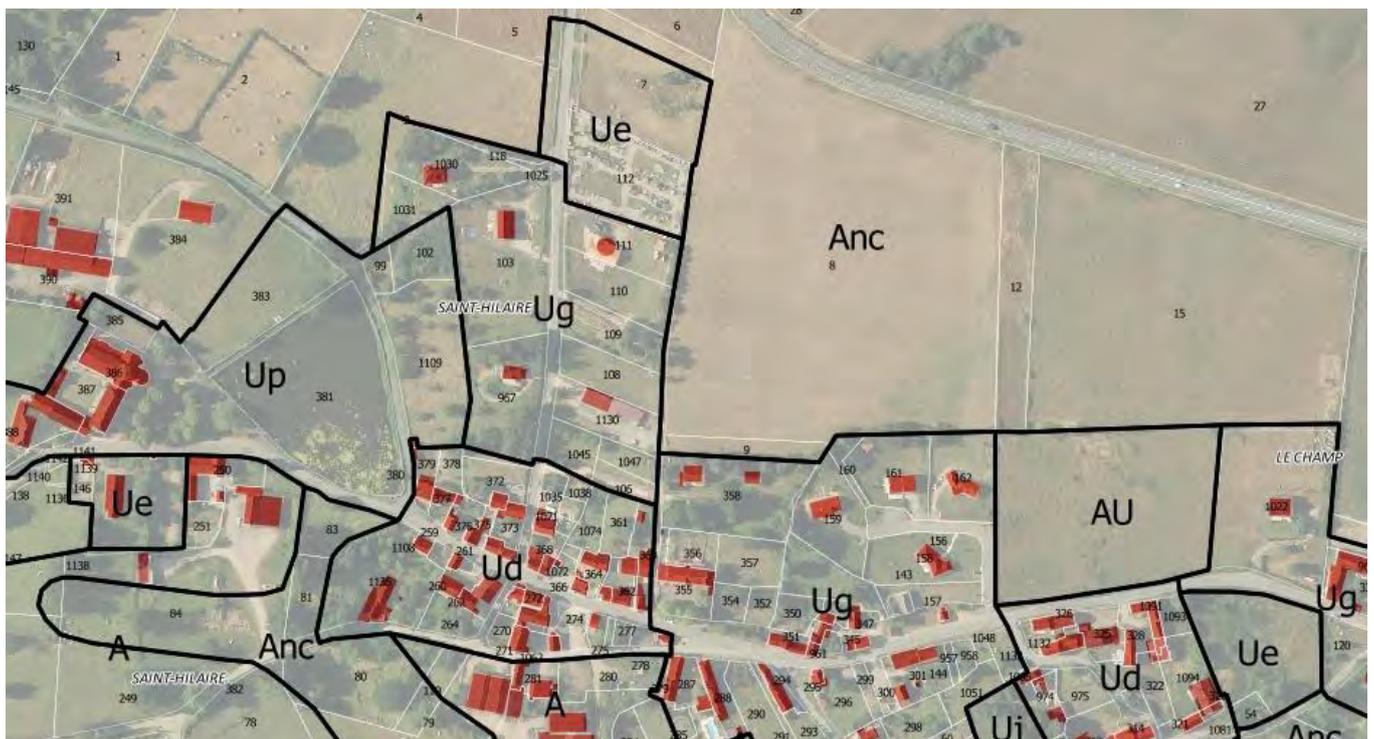
Ces équipements existent déjà excepté pour le hameau de Chamalet, il s'agit surtout de conforter leur présence.

Objectifs recherchés des zones Ue :

- Maintenir ces équipements publics ;
- Permettre leur évolution.



Chamalet



Le bourg : au sud-ouest la salle polyvalente et au nord le cimetière, à l'est une réserve pour un équipement (école)

Principes réglementaires de la zone Ue :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ue	Traduction réglementaire
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	
ARTICLE Ue1 - SONT INTERDITS	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p> <p><i>La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, 	<p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i></p> <p><i>Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.</i></p>
ARTICLE Ue2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>La volonté est de permettre aux bâtiments existants d'exister ou de s'étendre, tout en restant sur la vocation définie de la zone.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées aux équipements ou activités autorisées 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<p><i>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.</i></p>
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE	
1 - Accès	
<p>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.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	
2 - Voirie	
<p>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.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
ARTICLE Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
2 - Assainissement	
<i>-Eaux usées</i>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	

-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 secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

4 – Déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

Pour éviter tout désordre visuel ou olfactif, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

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.

ARTICLE Ue6 - 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 de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

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,*
- *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules*
- *améliorer la sécurité.*

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 être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum d'1 m.

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'1m.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

Pour éviter d'éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la construction soit implantée légèrement au-dessus du niveau de la rue.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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.

L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des véhicules si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.

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 d'1 m.

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

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 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.

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA CROIX	PLAN LOCAL D'URBANISME
	<i>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>
ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL	
Sans objet.	<i>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.</i>
ARTICLE Ue10 - 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 6 m sur une verticale donnée.	<i>Cette hauteur devrait répondre aux besoins éventuels des zones Ue, tout en préservant l'équilibre des paysages urbains.</i>
ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales:	
- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.	<i>Pour éviter des constructions sur butte ou talus.</i>
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.	<i>Pour préserver la qualité des sites.</i>
- Les éléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable (chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>
Règles particulières :	
- Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	<i>Pour répondre aux Grenelles.</i>
- Les toitures terrasses sont autorisées.	<i>Pour permettre d'autres formes architecturales.</i>
- Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. Il en est de même pour les toitures. - Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon.	<i>Pour répondre aux Grenelles. Pour permettre l'emploi d'autres matériaux.</i>
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 liées à l'activité de la zone : 2 places de stationnement par logement.	<i>Ration moyen selon le niveau d'équipement automobile des ménages, selon les recensements Insee sur la commune.</i>
- Pour les autres constructions : 1 place pour 25m ² de surface de plancher	<i>Ratio en vigueur, par retour d'expériences.</i>
ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites.	<i>Ces principes visent une cohérence paysagère, et devraient contribuer à ne pas entamer la qualité des sites.</i>
- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales.	<i>Pour éviter de dénaturer la qualité paysagère des lieux et préserver la santé de l'homme.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.	<i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</i>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non réglementé.	<i>Pour répondre à la Loi ALUR.</i>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE Ue15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles.</i>
ARTICLE Ue16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	

LA ZONE Ui

La zone Ui est principalement destinée aux activités secondaires et tertiaires (constructions à usage d'artisanat, bureaux et services).

Localisation :

- une zone est inscrite au nord du village du Bournet afin d'offrir un cadre pour l'entreprise implantée,
- une zone est localisée sur la route en direction de Champs, où une entreprise est implantée.



Ui dans le village du Bournet



Ui sur la route en direction de Champs

Objectifs recherchés des zones Up :

- Maintenir et permettre le développement des activités économiques sur la commune.

Principes réglementaires de la zone Ui :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Ui		Traduction Réglementaire
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
ARTICLE Ui1 - SONT INTERDITS		
- L'ouverture et l'exploitation de carrières		<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i>
- Les constructions à usage agricole et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,		<i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i> <i>Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone Ui.</i>
ARTICLE Ui2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS		
- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contiguës ou intégrées aux bâtiments d'activités.		<i>L'objectif est d'interdire la vente des constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements, à des personnes qui n'ont pas de lien avec ces activités. Il n'est pas souhaitable de voir s'implanter des vocations d'habitat dans ces zones réservées à l'artisanat et à l'industrie.</i>
SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste	RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2	JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT

<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage industriel ou artisanal sous condition que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée. 	<p><i>Afin de ne pas porter préjudice aux activités existantes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 	<p><i>Les constructions autorisées le sont dans le respect de la sécurité des personnes et des biens.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - La reconstruction des bâtiments détruits par sinistre dans des volumes identiques. 	<p><i>Afin de ne pas porter préjudice aux activités existantes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Les changements de destination de locaux existants sous réserve d'une nouvelle affectation conforme à la vocation de la zone; 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<p><i>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.</i></p>
<p>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE U<i>1</i>3 - ACCES ET VOIRIE</p>	
<p>1 - Accès</p>	
<p>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.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>
<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>
<p>2 - Voirie</p>	
<p>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.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>	
<p>ARTICLE U<i>1</i>4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	
<p>1 - Eau</p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p>	<p><i>Nécessité de répondre aux besoins des habitants.</i></p>
<p>2 - Assainissement</p>	
<p><i>-Eaux usées</i></p>	
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>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>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.</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>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>	<p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, que le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p>
<p><i>-Eaux pluviales</i></p>	
<p>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.</p>	<p><i>De plus, les évacuations des eaux pluviales devront être munies d'un dispositif anti refoulement.</i></p>
<p>3 – Réseaux secs</p>	
<p>Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
<p>4 – Déchets</p>	
<p>Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.</p>	<p><i>Pour éviter tout désordre visuel ou olfactif, pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>

ARTICLE Ui5 - 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.

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

- *préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,*
- *avoir une marge de manœuvre pour les véhicules*
- *améliorer la sécurité.*

Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :

- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle, l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté
- 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 être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,00m.

Pour ne pas bloquer des situations particulières.

Pour ne pas lever la constructibilité du terrain.

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

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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.

L'objectif est de pouvoir éventuellement faire le tour du bâtiment avec des engins si celui-ci n'est pas implanté en limite de propriété.

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 d'1,00m.

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

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre.

Afin d'optimiser l'espace pour les constructions liées à ces activités, l'implantation entre les bâtiments n'est pas définie.

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Pour être conforme avec l'article 14.

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée.

Les hauteurs proposées devraient permettre une meilleure insertion de la zone d'activité dans le paysage.

Cette hauteur ne peut excéder 10 m.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

- 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.

Pour éviter les constructions sur butte ou talus.

Pour ne pas entamer la qualité du site.

Pour répondre aux Grenelles.

Règles particulières :

<ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures : <ul style="list-style-type: none"> * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. * Les toitures terrasses sont autorisées. * Les matériaux blancs, brillants ou réfléchissants sont interdits. 	<p><i>Pour répondre aux besoins et aux Grenelles.</i></p> <p><i>Pour conserver une cohérence avec le reste du territoire. Pour éviter de dénaturer les qualités paysagères.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Façades : <ul style="list-style-type: none"> * Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. * Les bardages translucides sont autorisés. * L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits. 	<p><i>Pour permettre l'emploi d'autres matériaux, mais sans entamer la qualité du site.</i></p> <p><i>pour éviter d'entamer l'image du secteur.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : <ul style="list-style-type: none"> * Les clôtures, aussi bien en limite avec le domaine public qu'en limites séparatives, seront plantées. 	<p><i>Pour améliorer la qualité paysagère du secteur.</i></p>
<p>ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT</p>	
<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement - Pour les constructions à usage de commerce et d'activités : <ul style="list-style-type: none"> * de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m² * Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher 	<p><i>Ratio en vigueur, par retour d'expériences.</i></p>
<p>ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE Ui14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>Sans objet.</p>	<p><i>Pour répondre à la Loi ALUR.</i></p>
<p>SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES</p>	
<p>ARTICLE Ui15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p>	
<p>Non réglementé.</p>	<p><i>Permettre la mise en œuvre des Grenelles.</i></p>
<p>ARTICLE Ui16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.</p>	
<p>Non réglementé.</p>	

LA ZONE Uj

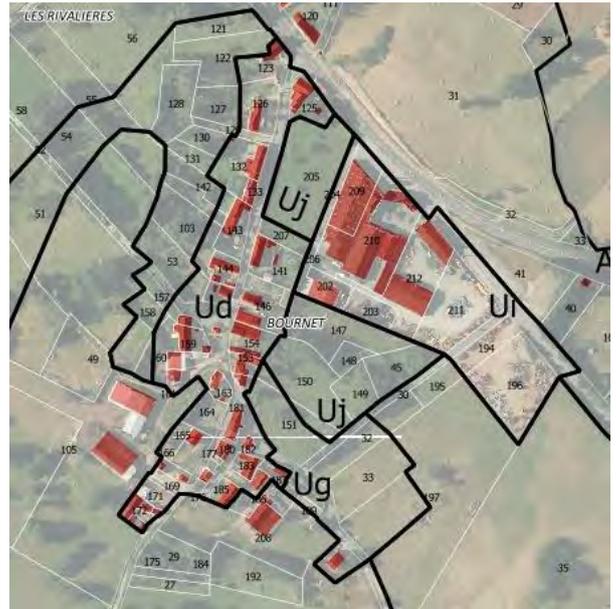
La zone Uj est une zone de jardin où seuls les abris, les cabanes de jardin, les constructions à usage horticoles sont autorisées.

Localisation :

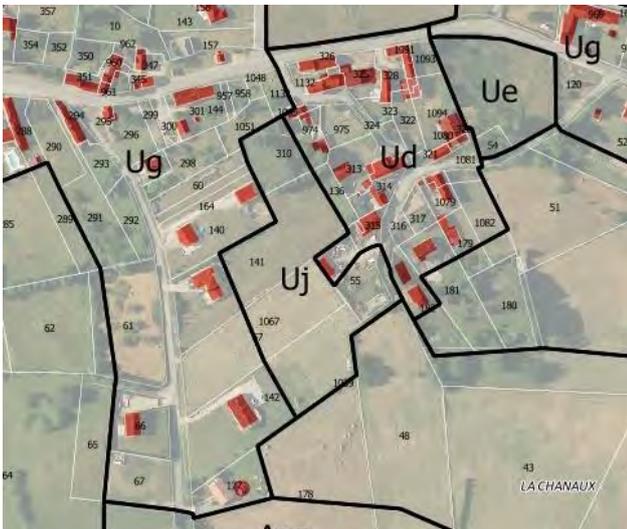
- 1 zone autour du bourg pour en préserver la silhouette et son inscription dans le paysage
- une zone au Bournet
- une zone dans le hameau des Bajaris

Objectifs recherchés des zones Uj :

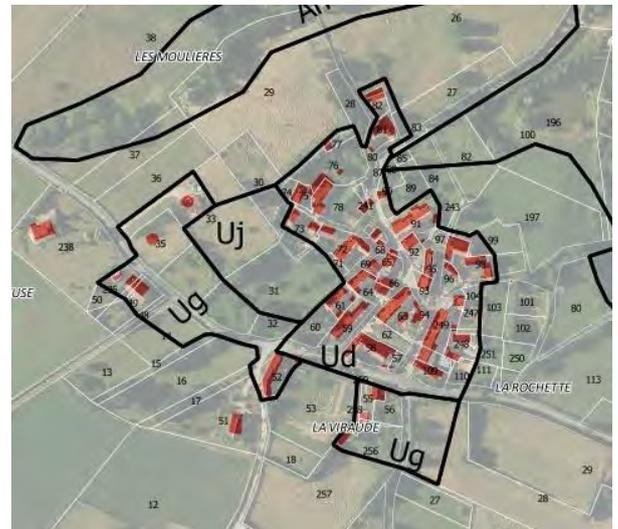
- Préserver ces écrans jardinées et la qualité qu'ils apportent aux hameaux ;
- Ne pas voir ces secteurs se construire de maisons d'habitation.



Le Bournet



Le bourg



Les Bajaris

Principes réglementaires de la zone Uj :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uj	Traduction réglementaire
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.	<i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gèlerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</i>
- Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	<i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités. Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.</i>
- La transformation de cabane de jardin en garage.	
- Les constructions à usage d'habitation.	<i>La volonté de règlement est très exclusive sur la destination.</i>

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.

Pour une accessibilité optimale.

- Les cabanes de jardins ou abri de 20 m² maximum d'emprise au sol, tonnelles, serres ou autres constructions liées à l'activité horticole sous réserve d'une seule par unité foncière à la date d'approbation du PLU

L'objectif de la zone Uj est de conforter et valoriser la vocation de jardins, de maraichage de ces secteurs. Les constructions éventuelles doivent avoir un lien direct à cette vocation.

. Les piscines avec le local technique sous réserve d'une par unité foncière.

Pour répondre aux besoins.

- 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.

Ces principes visent à préserver la qualité et la vocation jardinée des sites.

Les voies à usage piétonnier devront avoir une largeur maximale de 3m. Elles seront interdites à la circulation automobile.

ARTICLE Uj4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

Toute construction étant interdite (à l'exception des constructions liées à la vocation de jardin), les articles relatifs à l'eau potable et à l'assainissement ne sont pas renseignés. Ces fonctions ne sont pas utiles à la zone.

ARTICLE Uj5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

Sans objet, car ne sont autorisées que des constructions mineures en termes de surface.

ARTICLE Uj6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 2m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie.

le respect d'un recul de l'alignement de 2m minimum est demandé afin de préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public.

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 être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1,00m.

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

ARTICLE Uj7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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, afin de conserver le caractère paysager des jardins potager.

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 d'1,00m.

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

ARTICLE Uj8 - 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 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. 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.

ARTICLE Uj9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Vue la faible emprise des constructions autorisées, cet article ne mérite pas d'être renseigné.

ARTICLE Uj10 - 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 correspond à des constructions d'un unique niveau. L'objectif est de préserver la qualité des sites et conforter le cadre de vie.

Cette hauteur ne peut excéder 2,10 m pour les cabanes de jardins, les abris et locaux techniques des piscines.

Elle est portée à 2,50 m pour les serres, les tonnelles et les autres constructions à usage horticole.

ARTICLE Uj11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Les façades bois ou autres matériaux dont matériau renouvelable sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.

ARTICLE Uj12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

Le stationnement ne peut être que temporaire Il n'a pas été utile de réglementer cet article

ARTICLE Uj13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

La vocation de ces sites concerne les jardins et potagers.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uj14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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.

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE Uj15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE Uj16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

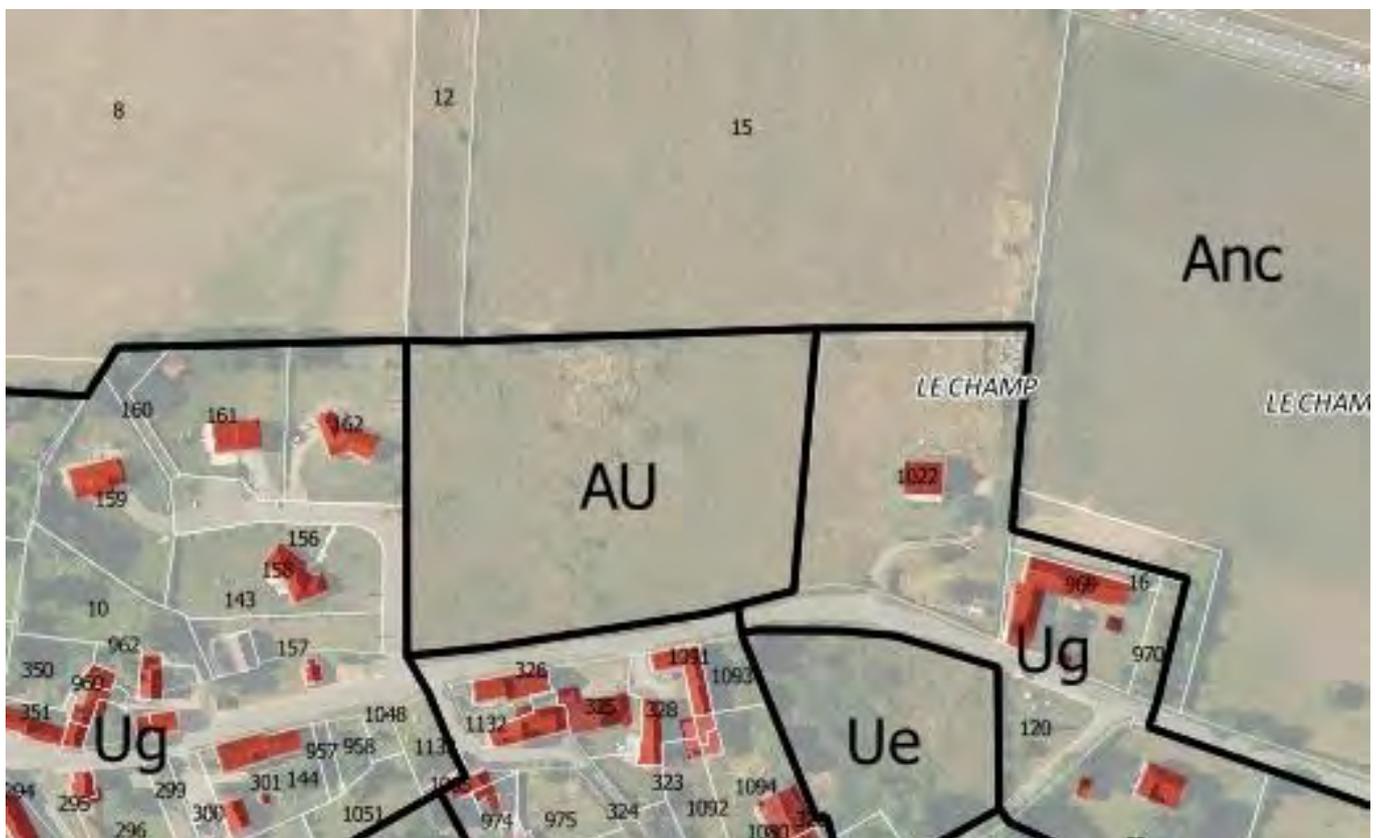
Pour permettre la mise en œuvre des Grenelles.

2 LES ZONES A URBANISER

Les zones 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 en continuité d'un tissu urbain existant.

LA ZONE AUg

La zone AUg est une 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 faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone. 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 d'un aménagement d'ensemble.



Le bourg

L'organisation et la programmation de ces zones sont encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation conformément à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme.

la commune de Saint Hilaire la Croix a défini une zone AU dans le bourg.

Objectifs recherchés de la zone AU :

- Permettre l'accueil de nouvelles populations au sein d'opération d'ensemble;
- Assurer un potentiel foncier à moyen et long terme.

Principes réglementaires de la zone AUg

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUg	Traduction réglementaire		
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL			
ARTICLE AUg1 - SONT INTERDITS			
<ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances, La réciprocité que pourraient engendrer des ICPE gênerait une partie de la zone, ce qui n'est pas le but recherché.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<p><i>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, 	<p><i>S'il y avait besoin de ce type d'activités, un zonage spécifique serait réalisé. La vocation de la zone, telle que définie précédemment, ne correspond pas à ce type d'activités.</i> <i>Pour la zone agricole, le zonage est réalisé sur ce PLU : un secteur agricole constructible, et un secteur agricole non constructible, sont mis en place. Cette interdiction rappelle le souhait de ne pas voir d'installations porteuses de nuisances au sein de la zone.</i></p>		
ARTICLE AUg2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS			
<ul style="list-style-type: none"> - Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions sous réserve de porter sur la totalité de la zone et d'être conformes aux orientations d'aménagement et de programmation. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. 	<p><i>Il est impératif de maîtriser l'urbanisation de ces secteurs, afin de respecter les Grenelles et les directives du SCOT des Combrailles. L'urbanisation « à la parcelle » n'est pas souhaitable, car le risque est de ne pas satisfaire les objectifs de densité.</i> <i>La mise en place d'OAP vise également une meilleure « greffe » de ces nouveaux quartiers, vis-à-vis des formes urbaines existantes.</i></p>		
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<p><i>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.</i></p>		
SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL			
ARTICLE AUg3 - ACCES ET VOIRIE			
1 - Accès			
<p>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.</p>	<p><i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer en ville.</i></p>		
<p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.</p>	<p><i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</i></p>		
<p>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.</p>	<p><i>Pour répondre à des soucis de sécurité, un seul accès par propriété est demandé.</i></p>		
2 - Voirie			
<p>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.</p>	<p><i>L'écriture de ces articles correspond à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone, en terme de sécurité, notamment vis-à-vis d'éventuels risques d'incendie, et vis-à-vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i></p>		
<p>Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p>			
ARTICLE AUg4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX			
1 - Eau			
<p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</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>		
2 - Assainissement			
<i>-Eaux usées</i>			
<p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p>	<p><i>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 urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication).</i></p>		
<p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>			
SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste	RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2	JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT	40

-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, 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.

Les OAP des zones AUg préconisent la mise en place de systèmes d'épuration, de collecte des eaux,

3 – Réseaux secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

Pour éviter tout désordre aérien, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

4 – Déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

Pour éviter tout désordre visuel, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

ARTICLE AUg5 - 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.

ARTICLE AUg6 - 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 de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

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.

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 AUg12.

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 être implantées en limite ou avec une marge de recul minimum de 1m.

La règle diffère 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 la limite de la voie routière (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude supérieure de 20 cm du niveau actuel ou futur de l'axe de la voie.

Pour éviter d'éventuels désordres générés par la proximité des voiries. Il est bon que la maison soit implantée légèrement au dessus du niveau de la rue.

ARTICLE AUg7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 tendre vers une meilleure densité, pour offrir une diversité de parcelles, pour se rapprocher des caractéristiques urbaines du tissu environnant.

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 d'1m.

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

ARTICLE AUg8 - 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 la bande de constructibilité et les marges de retrait vis-à-vis des limites séparatives

	<p><i>latérales- représente un cadre suffisant pour gérer les possibilités de façon adaptée à la zone.</i></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, en privilégiant la possibilité d'une plus grande densification.</i></p>
<p>ARTICLE AUg9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Sans objet.</p>	<p><i>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.</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 maximale, il est préférable d'être libre pour permettre l'occupation des sols maximale.</i></p>
<p>ARTICLE AUg10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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 6 m sur une verticale donnée.</p>	<p><i>Pour une cohérence avec les zones Ug.</i></p>
<p>ARTICLE AUg11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés. 	<p><i>Pour éviter les constructions sur talus ou butte.</i></p> <p><i>Pour des raisons de qualité (architecturale et urbaine) des sites.</i></p> <p><i>Pour opter vers une démarche environnementale optimale.</i></p>
<p>Règles particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures : <ul style="list-style-type: none"> * Les couvertures seront de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%. * Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. * Les toitures terrasses sont autorisées. - Façades : <ul style="list-style-type: none"> * Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. * Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. - Clôture : <ul style="list-style-type: none"> * Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales. * Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. 	<p><i>Pour une cohérence urbaine.</i></p> <p><i>Pour plus de liberté et autoriser l'emploi d'autres matériaux plus adaptés à certaines structures.</i></p> <p><i>Pour répondre aux Grenelles.</i></p> <p><i>Pour répondre aux nouveaux besoins d'Habiter.</i></p> <p><i>Pour répondre aux Grenelles, sans toutefois dénaturer les qualités urbaines.</i></p> <p><i>Pour conserver une cohérence urbaine.</i></p> <p><i>Pour ne pas bloquer les terrains aux contraintes particulières.</i></p>
<p>ARTICLE AUg12 - STATIONNEMENT</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 	<p><i>Ratio correspond au niveau d'équipement automobile des ménages (recensements Insee).</i></p> <p><i>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.</i></p>
<p>ARTICLE AUg13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies mono spécifiques de résineux à tailler sont interdites. - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. 	<p><i>Afin d'avoir une bonne intégration des clôtures dans le paysage, il est demandé d'utiliser des végétaux</i></p>

- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un masque végétal.

majoritairement d'essence locale, interdisant ainsi toute haie uniforme de résineux, qui font partie des essences allergisantes.

Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUg14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour une cohérence avec les zones Ug environnantes. Pour pousser plus loin la densité. Pour répondre à 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 répondre aux Grenelles.

ARTICLE AUg16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

3 LES ZONES AGRICOLES

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

LA ZONE A

La zone A est une 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. 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.

Les exploitations agricoles actuelles ont été prises en compte dans la définition des zonages.

La zone A couvre :

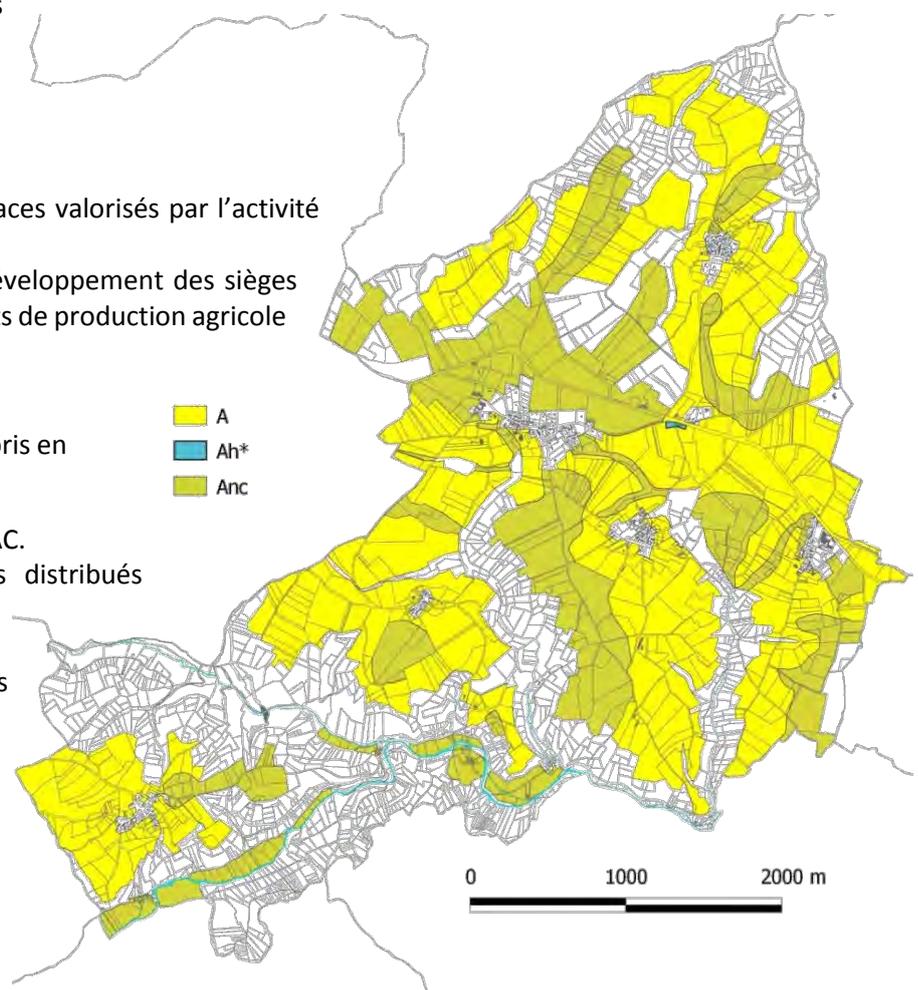
- l'essentiel des espaces agricoles
- les exploitations agricoles. Les bâtiments agricoles existants abritant des animaux ont été repérés au PLU et se distinguent sur le plan par la mise en place d'un périmètre de protection (règle de réciprocité). Ce périmètre est de 50 ou 100 m selon le nombre d'animaux abrités.
- les constructions à vocation d'habitation implantées de manière isolée, ponctuelle, dans les espaces agricoles. Le règlement de la zone A en conformité avec la Loi ALUR autorise la rénovation des bâtiments existants, leur extensions en continuité (sous conditions). Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de ne pas augmenter le mitage.

Objectifs recherchés des zones A :

- 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 ;

La définition des zonages agricoles a pris en considération :

- Les parcelles déclarées à la PAC.
- L'analyse des questionnaires distribués par la Chambre d'agriculture identifiant notamment les exploitations agricoles et leurs éventuels projets à venir.



LA ZONE Anc

Le secteur Anc est une zone agricole non constructible. La valeur agronomique des terres et la valeur paysagère sont à protéger de toute construction.

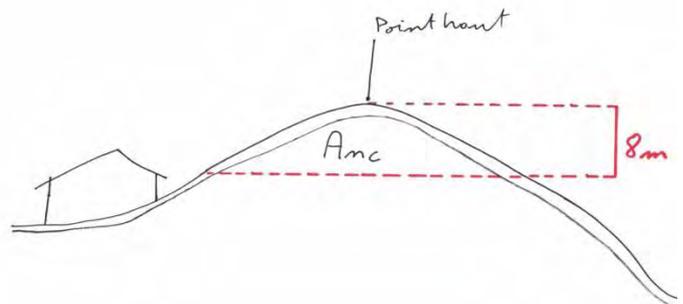
La zone Anc couvre :

- Les espaces agricoles à enjeu paysager,
- Les espaces agricoles à enjeu environnementaux, notamment les prairies humides.

Objectifs recherchés des zones Anc :

- Préserver les paysages agricoles autour des buttes et des lignes de crête, les fonds de vallée et la trame bleue ainsi que la silhouette de certains groupements urbains.

Les zones Anc ont été définies selon les enjeux paysagers qu'elles recouvrent. A partir de la topographie et de relevé des lignes de crêtes et des points de vue, une zone comprise entre le point haut et la limite topographique située 8 mètres en dessous du point le plus haut a été définie afin de la préserver de toute construction. La présence de boisements et zone naturelle vient modifier cette règle topographique le cas échéant.



Principes réglementaires de la zone A/Anc :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	Traduction réglementaire	
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
ARTICLE A1 - SONT INTERDITS		
<u>Zone A :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions. — L'ouverture et l'exploitation de carrières 	<p>Pour la préservation des espaces naturels et surtout les zones humides.</p> <p>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic, de nuisances,</p>	
<u>Secteur Anc :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> — Toutes nouvelles constructions à quelque usage que ce soit. 	<p>Pour préserver la valeur agronomique des terres agricoles.</p> <p>Pour préserver la qualité du cadre de vie des habitants, compte tenu de la situation de la zone Anc à proximité du bourg.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Toute construction non autorisée sous condition à l'article A2. 		
ARTICLE A2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS		
	<p>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.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - En zone A : 		
<ul style="list-style-type: none"> * Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation et d'annexes nécessaires à l'exploitation agricole. 	<p>Pour répondre à la vocation prioritaire de ces secteur : l'agriculture.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> * 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 	<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>	
<p>SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste</p>	<p>RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2</p>	<p>JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT</p> <p>45</p>

<p>l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>	
<p>* L'adaptation, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</p>	
<p>* L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou de 40m² maximum, à la date d'approbation du PLU.</p>	
<p>* La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.</p>	
<p>L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².</p> <p>que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.</p> <p>que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</p> <p>Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :</p> <p>Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.</p> <p>Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.</p> <p>Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.</p> <p>Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p>	<p><i>Pour être en compatibilité avec la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.</i></p> <p><i>L'extension dans la continuité de l'existant est permise pour répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui, permettre les rénovations des bâtiments existants, tout en cherchant le regroupement.</i></p> <p><i>Les constructions annexes sont interdites pour ne pas augmenter le mitage. Il en est de même pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.</i></p> <p><i>Le changement de destination permet de lutter contre la désaffectation des bâtiments existants.</i></p>
<p>* Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage.</p>	
<p>* Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.</p>	<p><i>Les exhaussements et les affouillements qui pourraient être également nécessaires à l'activité agricole et au travail de la terre sont également autorisés.</i></p>
<p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve :</p>	<p><i>Pour minimiser les risques environnementaux et préserver les ressources.</i></p>
<p>✓ que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique</p>	
<p>✓ ou qu'il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence et fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement</p>	
<p>✓ ou que le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.122-2 du code général des collectivités territoriales</p>	
<p>✓ ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités situés dans le lit mineur d'un cours d'eau et/ou au niveau des berges du cours d'eau sont autorisés sous réserve :</p>	<p><i>Pour minimiser les risques environnementaux et préserver les ressources.</i></p>
<p>✓ d'être soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement</p>	
<p>✓ et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>- En secteurs Anc :</p>	
<p>* L'adaptation, l'aménagement et la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et</p>	<p><i>Pour être en compatibilité avec la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.</i></p>

<p>paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</p> <p>* L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou de 40m² maximum, à la date d'approbation du PLU.</p> <p>* La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.</p>	<p><i>L'extension dans la continuité de l'existant est permise pour répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui, permettre les rénovations des bâtiments existants, tout en cherchant le regroupement.</i></p> <p><i>Les constructions annexes sont interdites pour ne pas augmenter le mitage. Il en est de même pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.</i></p>
<p>L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².</p> <p>que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.</p> <p>que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.</p> <p>Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :</p> <p>Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.</p> <p>Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.</p> <p>Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.</p> <p>Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p>	<p><i>Un seul bâtiment est identifié au plan de zonage. Il s'agit d'un bâtiment situé à proximité de la zone Up patrimoniale et qui par un changement de destination, pourrait à terme devenir un « support » complémentaire à la zone Up.</i></p> <p><i>L'écriture de ces alinéas est modifiée à l'approbation pour intégrer les dispositions de la Loi Macron.</i></p>
<p>* Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage.</p> <p>* Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ✪, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.</p>	
<p>* Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.</p>	<p><i>Les exhaussements et les affouillements qui pourraient être également nécessaires à l'activité agricole et au travail de la terre sont également autorisés.</i></p>
<p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve :</p>	<p><i>Pour minimiser les risques environnementaux et préserver les ressources.</i></p>
<p>✓ que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique</p>	
<p>✓ ou qu'il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence et fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement</p>	
<p>✓ ou que le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.122-2 du code général des collectivités territoriales</p>	
<p>✓ ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités situés dans le lit mineur d'un cours d'eau et/ou au niveau des berges du cours d'eau sont autorisés sous réserve :</p>	<p><i>Pour minimiser les risques environnementaux et préserver les ressources.</i></p>
<p>✓ d'être soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement</p>	
<p>✓ et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	
<p>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p>	
<p>ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE</p>	
<p>1 - Accès</p>	

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.

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.

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 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.

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 secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

4 – Déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des 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, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

Pour éviter tout désordre visuel ou olfactif, pour opter vers une démarche environnementale optimale.

ARTICLE A5 - 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.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de ~~10~~ **5 m** par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de ~~10~~ **5 m** ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera 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

- préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,
- avoir une marge de manœuvre pour les véhicules
- améliorer la sécurité.

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

services publics, si elles ne peuvent respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.

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.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques paysagères de la zone agricole, les implantations sont obligatoirement en recul des limites séparatives latérales.

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 d'1,00m.

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

ARTICLE A8 - 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,
- de privilégier la possibilité d'une plus grande densification sur le secteur agricole constructible.
- 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.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

~~Non fixée.~~

L'emprise au sol est limitée à 50%.

~~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. L'emprise au sol n'est pas définie car les zones agricoles constructibles restent relativement réduites, en terme de surfaces, et il est nécessaire de laisser aux agriculteurs, la possibilité d'occuper les sols de manière optimale. Conformément à l'article L123.1.5.~~

ARTICLE A10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout de toiture. Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée. La hauteur ne peut excéder :

- 6 m pour les maisons d'habitation,
- ~~10 m~~ 12 m pour les bâtiments d'exploitation
- 15 m pour les silos.

En cohérence avec les règles édictées pour les autres constructions à vocation d'habitation des zones Ug. Hauteur adaptée à la vocation des bâtiments agricoles.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

Règles générales :

- 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.

Pour éviter la construction sur talus ou butte.

Pour préserver une certaine qualité des lieux.

Pour opter vers une démarche écologique optimale.

Règles particulières :

-Constructions à usage d'habitation et annexes :

- Toitures et couvertures :
 - * Les couvertures seront en tuile de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%.
 - * 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 les pentes adaptées à l'existant.
 - * Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.
 - * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.
 - * Les toitures terrasses sont autorisées.
- Façades :
 - * Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.
- Clôture :
 - * Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.

Pour être cohérent avec les autres constructions à vocation d'habitation des zones Ug et Ah

* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	
-Constructions à usage agricole :	
- Les parties maçonnées seront réalisées au mortier de chaux.	<i>Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs.</i>
- Les éventuels bardages métalliques devront être pré laqué d'usine d'aspect mat.	
- Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés	<i>Pour promouvoir le Bois, les Grenelles, tout en permettant l'emploi d'autres matériaux.</i>
- L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit. Les serres agricoles ne sont pas concernées par cette disposition.	<i>Pour ne pas dénaturer l'image des secteurs. Pour des raisons paysagères.</i>
ARTICLE A12 - STATIONNEMENT	
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.	
ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les constructions nouvelles nécessiteront un accompagnement végétal d'essences locales.	<i>Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation. 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.</i>
- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures 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.	
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	<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. Et pour répondre à la Loi ALUR.</i>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE A15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	<i>Pour répondre aux Grenelles.</i>
ARTICLE A16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	

LA ZONE Ah*

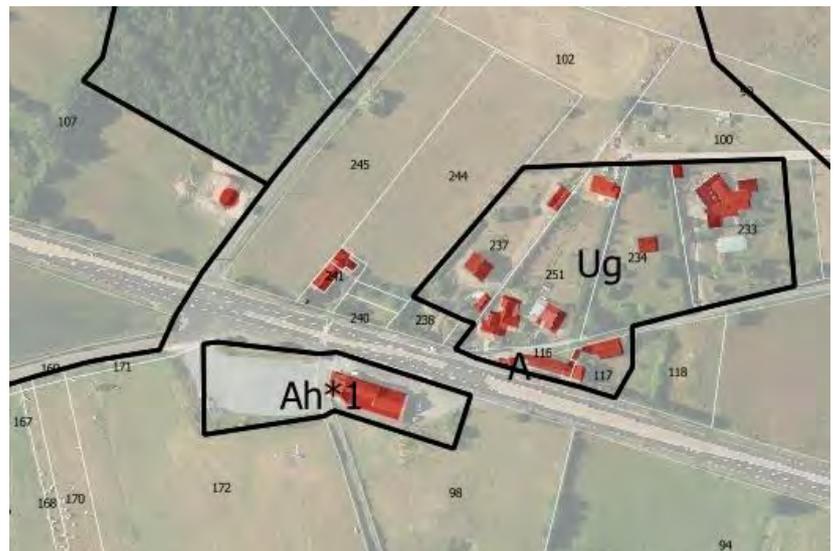
Cette zone est réservée à l'implantation de commerces ou d'activités artisanales

Localisation :

- une zone est délimitée à l'Arbre de la Ronce.

Objectifs recherchés des zones Ah* :

- Maintenir l'activité de commerce de bouche en place.



Ah* à l'Arbre de la Ronce

Principes réglementaires de la zone Ah* :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ah*	Traduction réglementaire		
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL			
ARTICLE Ah*1 - SONT INTERDITS			
<ul style="list-style-type: none"> 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. L'ouverture et l'exploitation de carrières Les constructions à usage agricole ou industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone, Les constructions à vocation d'habitation. 	<p>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 Ah, ce qui n'est pas le but recherché.</p> <p>Pour des raisons de protection de la santé de l'homme, de sécurité, de trafic et de nuisances.</p> <p>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.</p>		
ARTICLE Ah*2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS			
<ul style="list-style-type: none"> L'adaptation, la réfection, le changement de destination des constructions et activités existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique. Les extensions et les constructions nouvelles sous réserve d'être à usage d'activités commerciales ou de restauration et de ne pas compromettent l'utilisation de la zone. Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général. 	<p>Pour répondre aux besoins de développement en terme de bâtiments liés à l'activité.</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 Ah*3 - 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.	<p>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer.</p> <p>Ainsi, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique et de défense contre l'incendie sont rappelés.</p> <p>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-</p>		
Les accès doivent être adaptés à l'opération.			
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.			
SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste	RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2	JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT	51

	<i>vis d'une occupation routière adaptée aux futures constructions.</i>
ARTICLE Ah*4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	
1 - Eau	
Toute construction à usage vocation d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.	
2 - Assainissement	
<i>-Eaux usées</i>	<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>
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.	<i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i>
Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.	
<i>-Eaux pluviales</i>	
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 secs	
Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.	<i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale.</i>
4 – Déchets	
Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.	<i>Pour éviter tout désordre visuel ou olfactif et opter pour une démarche environnementale optimale.</i>
ARTICLE Ah*5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
Non fixées.	<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. 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>
ARTICLE Ah*6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	
Les constructions, doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhicule, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.	<ul style="list-style-type: none"> - <i>préserver des espaces végétalisés entre les constructions et l'espace public,</i> - <i>avoir une marge de manœuvre pour les véhicules</i> - <i>améliorer la sécurité.</i>
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 d'1,00m.	<i>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
ARTICLE Ah*7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction 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 respecter la règle générale, devront respecter une marge de recul minimum d'1,00m.	<i>La règle diffère également pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de leur vocation spécifique.</i>
ARTICLE Ah*8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
Sans objet.	<i>Il n'est pas fixé de règle afin :</i>

	<ul style="list-style-type: none"> - de laisser libre les capacités d'adaptation en vue d'une meilleure utilisation des terrains, - de privilégier la possibilité d'une plus grande densification sur le secteur agricole constructible. - 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.
<p>ARTICLE Ah*9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Non fixée.</p>	<p><i>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. L'emprise au sol n'est pas définie car les zones agricoles constructibles restent relativement réduites, en terme de surfaces, et il est nécessaire de laisser aux agriculteurs, la possibilité d'occuper les sols de manière optimale.</i></p>
<p>ARTICLE Ah*10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>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 6 m sur une verticale donnée.</p>	<p><i>En cohérence avec les règles édictées pour les autres constructions à vocation d'habitation des zones Ug, , Ah,</i></p>
<p>ARTICLE Ah*11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES</p> <p>Règles générales:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés. 	<p><i>Pour éviter la construction sur talus ou butte.</i></p> <p><i>Pour préserver une certaine qualité des lieux.</i></p> <p><i>Pour opter vers une démarche écologique optimale.</i></p>
<p>Règles particulières:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toitures et couvertures : <ul style="list-style-type: none"> * Les couvertures seront en tuile de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%. * 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 les pentes adaptées à l'existant. * Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. * Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées. * Les toitures terrasses sont autorisées. - Façades : <ul style="list-style-type: none"> * Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants. * Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. - Clôture : <ul style="list-style-type: none"> * Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible. * Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. * Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées : <ul style="list-style-type: none"> - soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales. 	<p><i>Pour être cohérent avec les autres constructions à vocation d'habitation des zones construites.</i></p>
<p>ARTICLE Ah*12 - STATIONNEMENT</p>	

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce et d'activités :

* de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m²

* Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher.

ARTICLE Ah*13 - 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.

Ce principe a pour objectif de réduire l'image sèche et sans transition, entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles ; et, de marquer la limite de l'urbanisation.

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.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ah*14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Pour répondre à la Loi ALUR.

SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES

ARTICLE Ah*15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

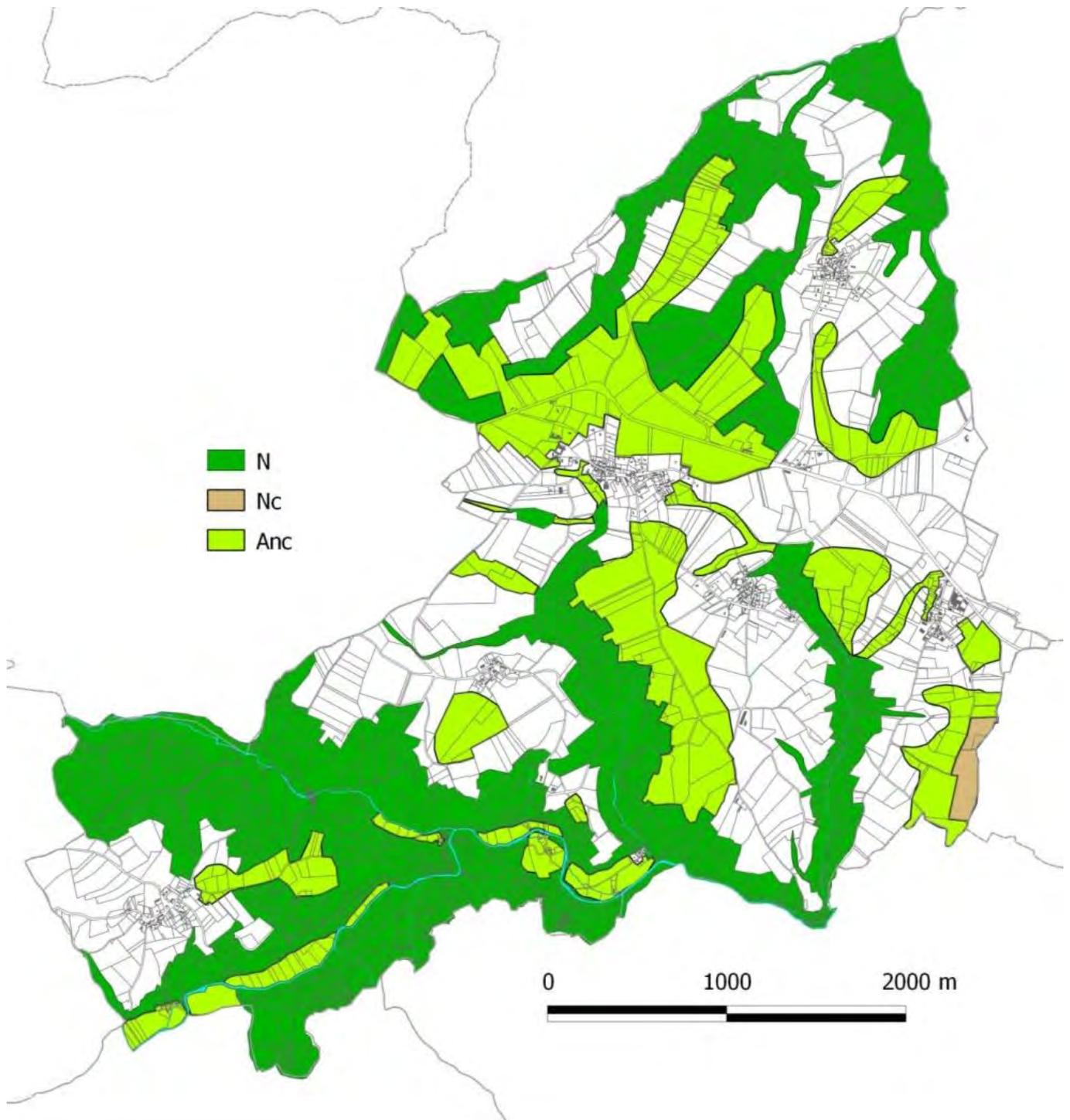
Non réglementé.

Pour répondre aux Grenelles.

ARTICLE Ah*16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

4 LES ZONES NATURELLES



La zone N

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

Il s'agit d'une zone naturelle stricte dans lesquelles aucune construction nouvelle n'est autorisée.

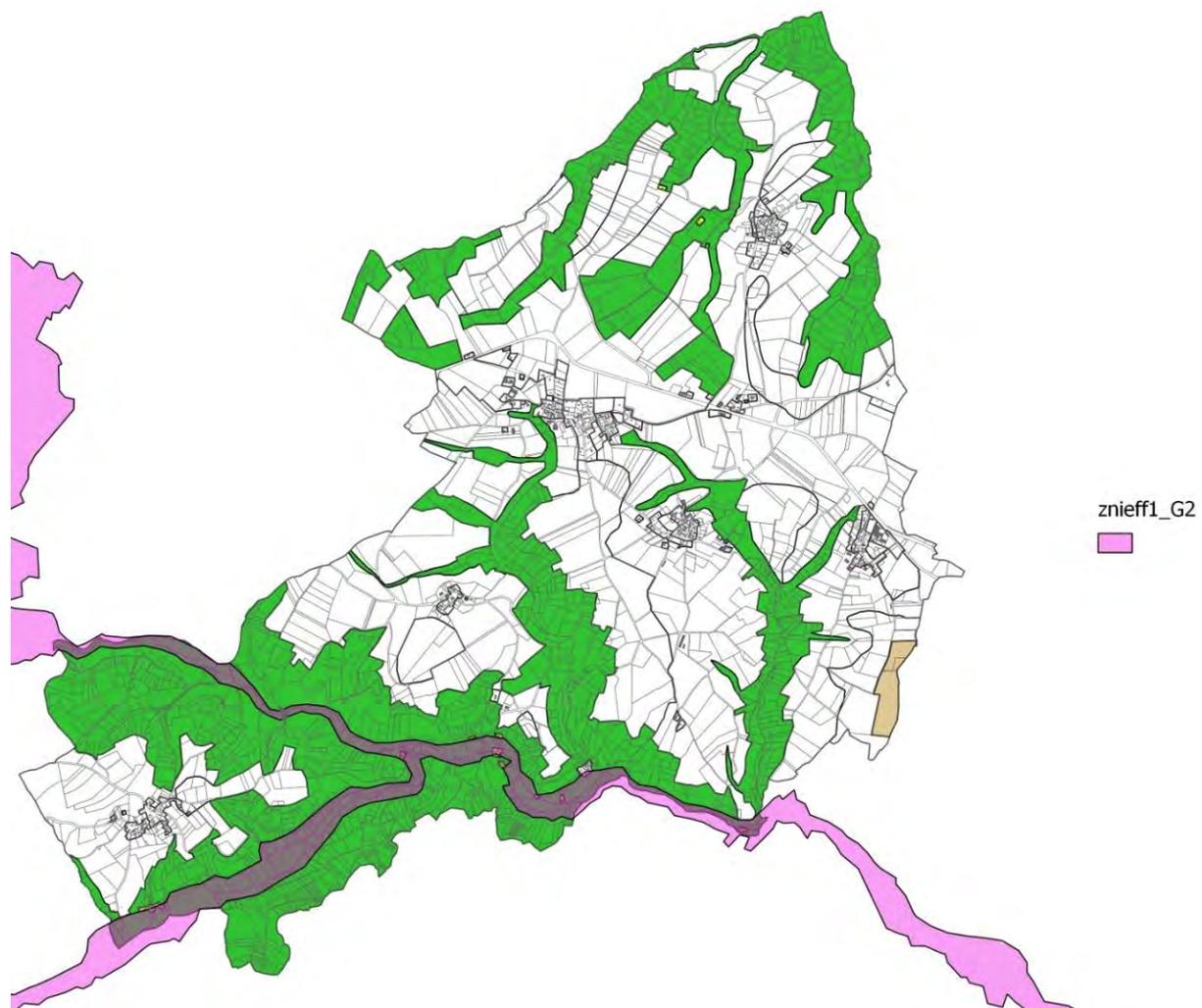
Les zones N couvrent :

- Les corridors écologiques : les rivières de la Sep et de la Morge et leurs affluents
- Les forêts de pentes des vallons principaux.
- Des secteurs de zones humides.
- Les constructions à vocation d'habitation implantées de manière isolée, ponctuelle, dans les espaces naturelles. Le règlement de la zone N en conformité avec la Loi ALUR autorise la rénovation des bâtiments existants, leurs extensions en continuité (sous conditions). Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de ne pas augmenter le mitage.

Objectifs recherchés de la zone N :

- Délimiter et protéger les espaces naturels et paysagers du territoire. Cet objectif est inscrit au PADD.

La ZNIEFF1 "Vallée de la Morge" présente sur la commune est totalement recouverte par la zone N



La zone Nc

La zone Nc correspond à la carrière de la commune sur les parcelles ZI45, ZI46 et ZI47. Cette carrière a fait l'objet d'un arrêté préfectorale 14/11/2006 autorisant la SARL CERF CENTRE à exploiter une carrière de Tuf au lieu-dit "Suchet Vachoux" sur les communes de JOSERAND et Saint-Hilaire-La-Croix (ARRÊTÉ n° 06/04536).

Objectifs recherchés des zones Nc :

- Délimiter et encadrer la présence d'une carrière.

Le sous secteur Nc se rattache au règlement de la zone N.

- Voir plus loin les traductions réglementaires.
- Voir en annexe la jurisprudence concernant les carrières, de la cour administrative d'appel de Lyon.

Principes réglementaires de la zone N

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	Traduction réglementaire
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 constructions à usage industriel et toute construction incompatible avec le caractère de la zone,	<i>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.</i>
Les constructions à usage d'habitation.	
Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités non autorisés sous conditions.	
- Toute construction non autorisée sous conditions à l'article N2.	<i>Pour clarifier et simplifier les interdictions.</i>
ARTICLE N2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS	
- En zone N :	
* L'adaptation, l'aménagement et la réfection des constructions existantes 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'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou de 40m² maximum, à la date d'approbation du PLU.	
* La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la continuité de l'existant.	
* L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition	<i>Pour être en compatibilité avec la Loi ALUR et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt.</i>
-que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m ² , l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m ² .	<i>L'extension dans la continuité de l'existant est permise pour répondre aux besoins d'habiter d'aujourd'hui, permettre les rénovations des bâtiments existants, tout en cherchant le regroupement.</i>
-que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.	<i>Les constructions annexes sont interdites pour ne pas augmenter le mitage. Il en est de même pour les nouvelles constructions à usage d'habitation.</i>
-que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.	<i>L'écriture de ces alinéas est modifiée à l'approbation pour intégrer les dispositions de la Loi Macron.</i>
* Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :	
-Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.	

<p>-Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.</p> <p>-Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.</p> <p>-Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</p>			
<p>* Les constructions et installations techniques 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.</p>	<p><i>Les constructions et installations techniques : 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.</i></p> <p><i>Leur autorisation ne doit cependant pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages, et aux activités agricoles, pastorales ou forestières.</i></p>		
<p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités entraînant la destruction de zones humides ou l'altération de leurs fonctionnalités sont autorisés sous réserve :</p> <p>✓ que le projet soit déclaré d'utilité publique et bénéficie d'une déclaration d'utilité publique</p> <p>✓ ou qu'il présente un caractère d'intérêt général ou d'urgence et fait l'objet d'une déclaration d'intérêt général au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement</p> <p>✓ ou que le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique tels que décrits à l'article L.122-2 du code général des collectivités territoriales</p> <p>✓ ou que le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p> <p>* Tout(e) installation, ouvrage, travaux ou activités situés dans le lit mineur d'un cours d'eau et/ou au niveau des berges du cours d'eau sont autorisés sous réserve :</p> <p>✓ d'être soumis à déclaration ou à autorisation au titre des articles L.214-1 et L.511-1 à L.511-2 du code de l'environnement</p> <p>✓ et de ne pas être liés à des travaux de restauration hydromorphologique des cours d'eau.</p>	<p><i>Pour une meilleure protection des milieux humides.</i></p> <p><i>Pour une meilleure protection des milieux humides.</i></p>		
<p>- En secteur Nc :</p> <p>* l'exploitation de carrières, ainsi que leurs équipements et installations sous réserve d'être liés à l'activité.</p>	<p><i>Ce secteur concerne une zone de carrière existante.</i></p>		
<p>* Les constructions et installations techniques 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.</p>	<p><i>Les constructions et installations techniques : 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.</i></p> <p><i>Leur autorisation ne doit cependant pas porter atteinte à la qualité des espaces naturels et des paysages, et aux activités agricoles, pastorales ou forestières.</i></p>		
<p>SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p>			
<p>ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE</p>			
<p>1 - Accès</p> <p>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.</p> <p>Les accès doivent être adaptés à l'opération.</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.</i></p>		
<p>2 - Voirie</p> <p>Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'opération envisagée.</p>			
<p>ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>			
<p>1 - Eau</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>2 - Assainissement</p> <p>-Eaux usées</p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et</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</i></p>		
<p>SCP DESCOEUR – Architecture et Aménagement du Territoire RACAULT THIBAUT - Urbaniste</p>	<p>RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2</p>	<p>JUSTIFICATIONS ZONAGE et REGLEMENT</p>	<p>58</p>

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 secs

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux existants doit être traité en souterrain.

4 – Déchets

Toutes les constructions nouvelles ou changement de destination des bâtiments existants devront comporter dans l'emprise privée un espace de stockage des bacs correspondant au besoin des constructions.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non fixées.

préservation du paysage urbain (enterrement des lignes électriques et de télécommunication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.

Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale.

Pour éviter tout désordre visuel ou olfactif et opter pour une démarche environnementale optimale.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite de propriété jouxtant la voie. Lorsque les constructions sont édifiées à l'angle de deux voies le recul minimum de 5 m ne sera imposé que sur la voie assurant la desserte véhiculé, sur l'autre voie le recul minimum sera de 3m.

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 d'1,00m.

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 5 m 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 1m.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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 d'1,00m.

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 5m.

Compte tenu du caractère particulier de ces édifices, ce recul peut être rabattu à 1m.

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

Non fixée.

L'emprise au sol est limitée à 50%.

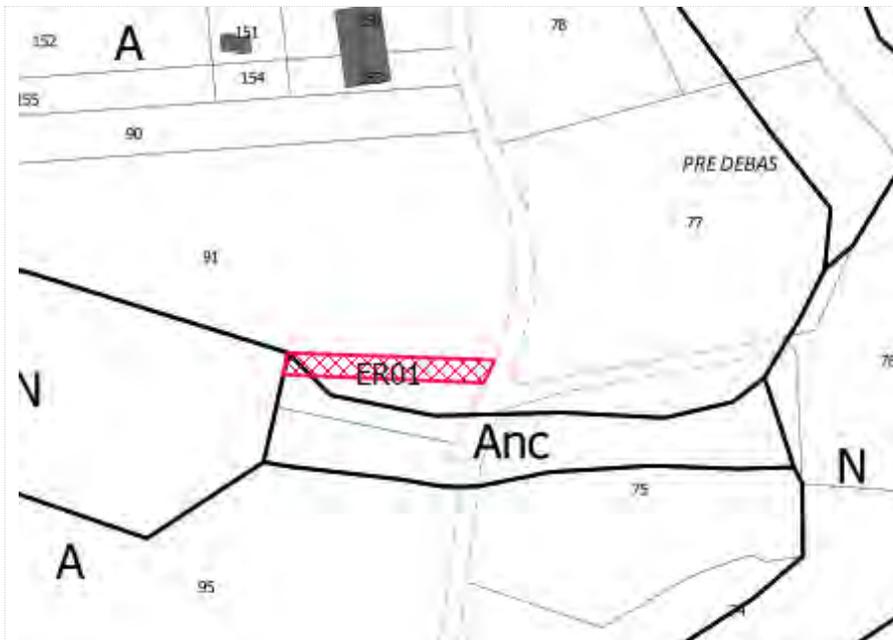
Cet article n'est pas réglementé puisqu'il est défini en partie, par les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8) et l'article 14.

	<i>Conformément à l'article L.123.1.5.</i>
ARTICLE N10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	
La hauteur des bâtiments est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout des toitures.	
En zone N : Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.	<i>Pour une compatibilité avec les zones urbaines et la réalité du terrain.</i>
En secteur Nc : la hauteur est portée à 20m sur une verticale donnée.	<i>Cette hauteur devrait suffire à l'activité de carrière déjà installée.</i>
ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES	
Règles générales :	
- 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 photovoltaïque, réserve d'eau, géothermie, etc ...) sont autorisés.	
Règles particulières :	
- Toitures et couvertures :	
* Les couvertures seront en tuile de teinte rouge uni sur toitures à pente inférieure à 60%.	
* 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 les pentes adaptées à l'existant.	
* Les serres et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.	
* Les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sont autorisées.	
* Les toitures terrasses sont autorisées.	
- Façades :	
* Les façades bois ou autres matériaux, dont matériaux renouvelables, sont autorisés à l'exception des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants.	
- Clôture :	
* Les murets en pierre existants devront être préservés chaque fois que possible.	
* Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.	
ARTICLE N12 - STATIONNEMENT	
Sans objet.	
ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
- Les plantations existantes de qualité doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales.	
- 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.	<i>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.</i>
SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL	
ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	
Non fixé.	<i>Pour répondre à la loi ALUR.</i>
SECTION 4 – OBLIGATIONS SPECIFIQUES	
ARTICLE N15 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	
Non réglementé.	
ARTICLE N16 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.	
Non réglementé.	<i>Pour permettre la mise en place des Grenelles, il n'est pas fixé de règles spécifiques.</i>

6 EMPLACEMENT RESERVE

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.

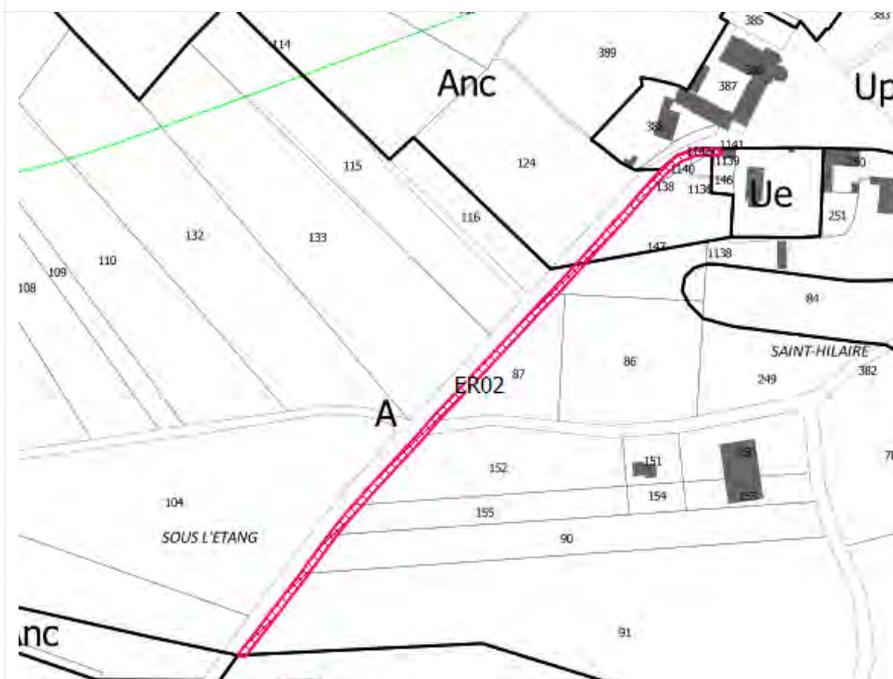
Afin de réaliser des projets d'équipement ou de créer des espaces verts, les emplacements réservés permettent de :



La commune a défini un Emplacement Réservé, situé au sud du bourg de Saint Hilaire la Croix.

Objet ER01: afin de créer un accès à l'étang communal comme cela est défini dans le Programme d'aménagement du bourg. Il se situe sur la parcelle ZP91, à cheval sur une zone naturelle et une zone agricole.

Bénéficiaire ER01 : Commune
Surface ER01 : 894 m²



La commune a défini un autre Emplacement Réservé, situé au sud du bourg de Saint Hilaire la Croix sur la route de Fénérol

Objet ER02 : créer un chemin et une haie pour aménager l'entrée de bourg et créer un accès sécurisé au plan d'eau. Il se situe sur plusieurs parcelles, en zone agricole.

Bénéficiaire ER01 : Commune
Surface ER01 : 1629 m²

3^{ème} PARTIE EXPLICATION DU PLU PAR SECTEURS GEOGRAPHIQUES

Cette partie explique les justifications des délimitations des zones par secteurs géographiques. **La délimitation des zones étant liées à leur contexte**, le choix a été fait de traiter la justification de manière groupée dans certains cas, notamment pour les zones Ud et Ug.

La zone Up du Bourg

La zone UP du bourg a été constituée afin de protéger le caractère patrimonial du prieuré, de ses abords et de la pièce d'eau qui accueille une statue ainsi que des vergers.

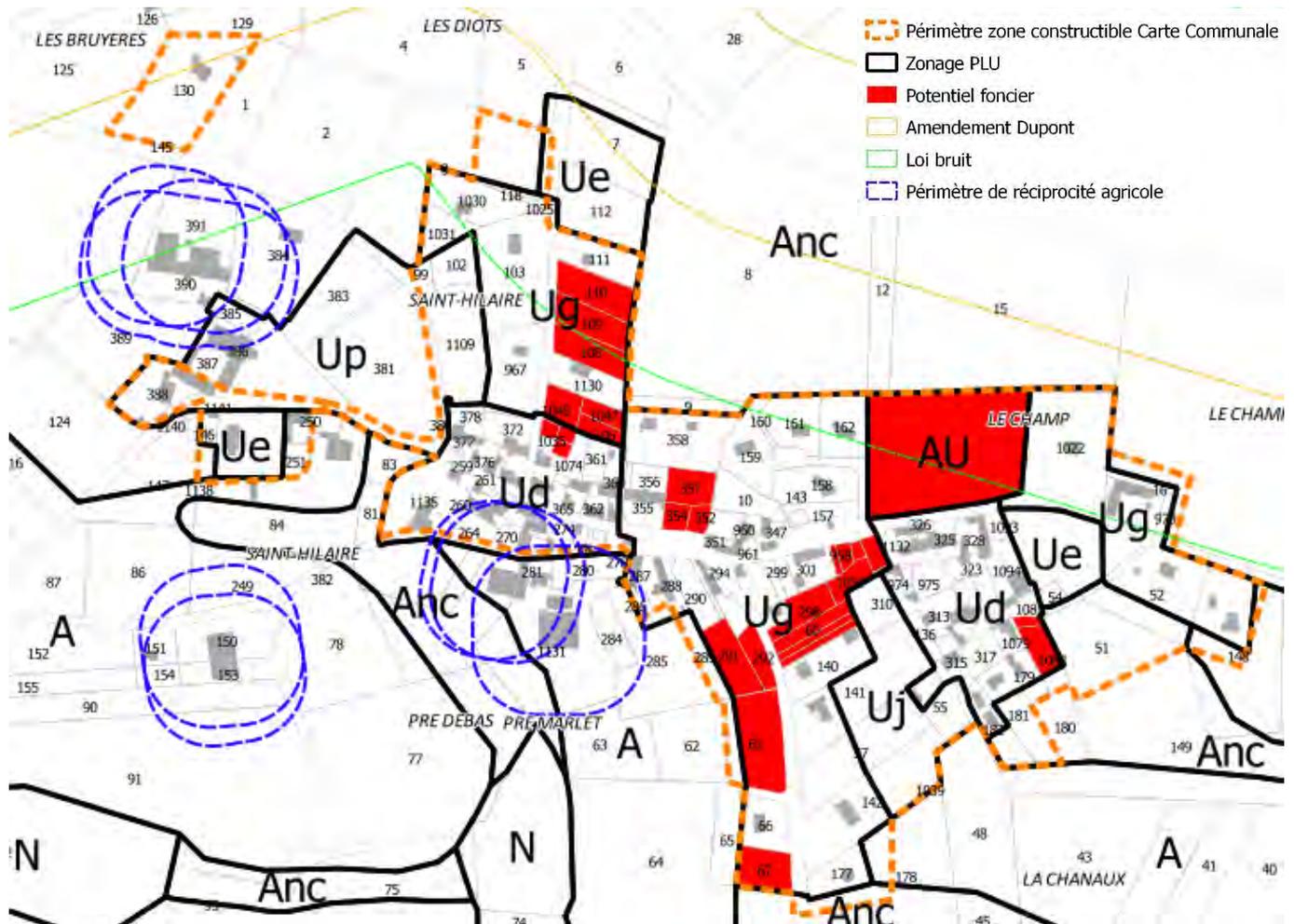
Classé en zone inconstructible à la carte communale, ce secteur reste protégé par le PLU afin de valoriser cette particularité. Son périmètre a été élargi au verger qui surplombe la pièce d'eau et a donné le rôle que joue la végétation dans la qualité paysagère et patrimoniale du site.



Les zones Ud, Ug et Ue du bourg

Le bourg de Saint-Hilaire-La-Croix est constitué d'un noyau bâti ancien à la forme urbaine et à la composition architecturale significative du patrimoine de la commune.





Le bourg se compose de deux noyaux historiques où les constructions sont groupées et forment un tissu relativement dense.

Entre les secteurs denses, un développement urbain plus relâché et plus tardif, s’est implanté qui se compose de deux types de constructions : habitation et grange accolée en long et construction de maisons individuelles. Un développement linéaire a également eu lieu en direction du nord, du sud et de l’est du bourg.



Faubourg

Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, les zonages urbains se limitent au tissu existant groupé. Les extensions linéaires au nord, sud et est sont interdites.

Un groupe de constructions existantes implanté au nord-ouest, à proximité de la RD2144 a été identifié comme ayant une vocation d’habitation, mais il est considéré comme déconnecté du bourg et limité par l’amendement Dupont lié à la RD2144, et il est de fait classé en zone agricole, conformément à la loi ALUR.



Cœur du bourg

De manière générale, le potentiel foncier du bourg dans son ensemble a été considérablement réduit par un facteur deux par rapport aux potentialités ménagées par la carte communale. Il se concentre dans les secteurs Ug en majorité et il permet de répondre en grande partie au besoin d'accueil de nouvelles populations. Aucune parcelle n'a pour autant été ouverte à l'urbanisation, excepté celle concernée par le classement en zone Ue dédiée au cimetière.

Une **zone Ue** a été créée afin de conforter l'existence d'une salle des fêtes et de ses stationnements attenants. Une autre zone Ue est délimitée au nord du cimetière afin d'envisager son extension modérée et la création d'un stationnement de l'autre côté de la route.

Enfin, une zone Ue a été définie à la sortie du bourg afin de recevoir à terme un équipement public de type école le cas échéant. Il se trouve en contact direct d'une parcelle aménagée par la commune.

Des zones Uj permettent de préserver certains jardins et vergers qui mettent en valeur la silhouette du bourg tout en limitant le mitage.

Les zones Aug du Bourg

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations, et, en plus des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le PLU définit une zone d'urbanisation future. Après réflexions, la commune opte pour 1 zone AUg au niveau du Bourg. L'objectif est de conforter le pôle centre. Cette parcelle d'un seul tenant se situe entre un maison individuelle et un lotissement communal récent. La zone Aug vient achever l'urbanisation de ce secteur et renforce le lien avec le bourg.

La zone AUg est une zone principalement destinée à des constructions à usage d'habitations, de services et d'artisanat. Les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU.

Cette zone doit contribuer à conforter les potentialités d'extension du tissu urbain afin de répondre à la diversité des demandes de logements en permettant l'accueil des nouvelles populations attendues et le développement des équipements nécessaires. Elle se situe en continuité d'un tissu urbain existant.

La zone AUg a fait l'objet d'une Orientation 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).



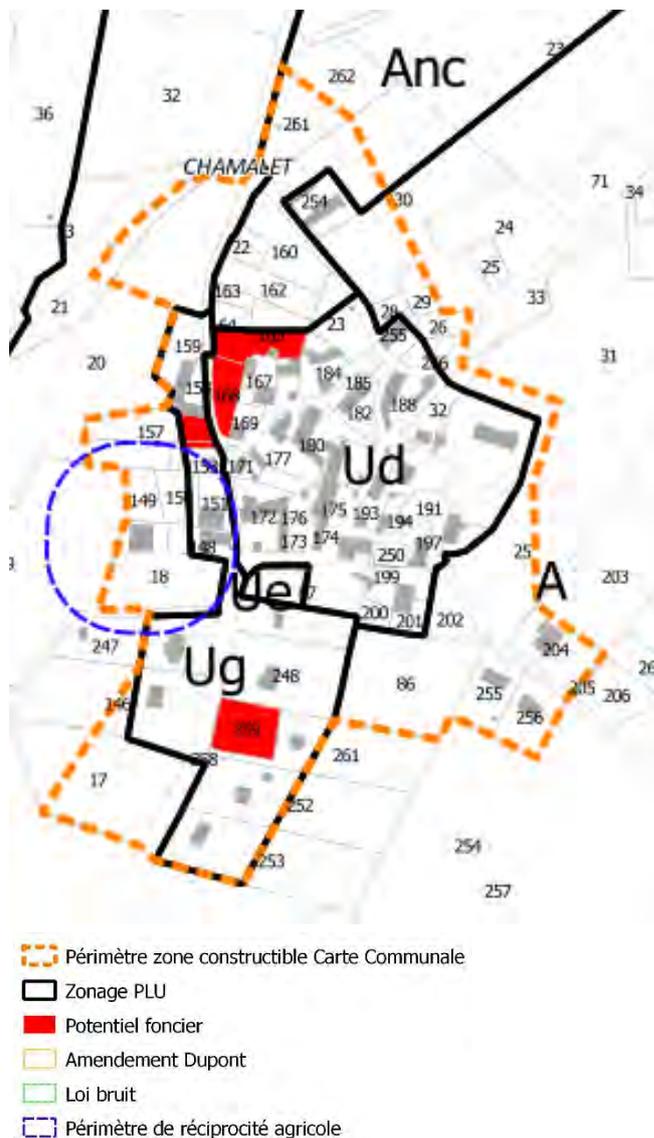
- Périmètre de la zone concernée
- Zones d'implantation des constructions
- Haie existante à conforter
- Haie à créer
- Espace public paysager, stationnements...
- Noue paysagère
- Bassin de rétention dans espace paysager
- Voie de desserte principale à sens unique avec accès depuis la RD406
- ← Double sens de circulation sur voirie existante
- Liaisons modes doux

Les zones Ud, Ue et Ug de Chamalet

Au nord de la commune, le hameau de Chamalet se situe sur une ligne de crête, sur une pente exposée au nord-est, légèrement en deçà d'une des nombreuses buttes qui composent le paysage de la commune.



Ce hameau d'importance par sa taille et son histoire se compose historiquement de nombreuses fermes en L ou blocs et de quelques maisons de maîtres. La forme singulière de la disposition du bâti, groupé et dense, nécessite d'être valorisée par le PLU par une **zone Ud dont les limites se serrent au plus près des contours existants de la forme urbaine.**



Une partie de ce hameau a connu un développement au cours des vingt dernières années, notamment aux extrémités nord et sud, avec une réelle coupure dans l'urbanisation. La création d'une **zone Ug** permet de considérer cette morphologie urbaine qui se différencie fortement du cœur du hameau. Ce hameau fait partie des secteurs où la commune souhaite accueillir de nouveaux habitants. Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, les zonages urbains se limitent au tissu existant groupé. Un groupe de constructions existantes implanté à l'est a été identifié comme ayant une vocation d'habitation, mais il est considéré comme déconnecté du hameau et il est classé en zone agricole.

Une zone Anc prend place au Nord du village afin de réserver la ligne de crête dans le paysage, de couper l'urbanisation en direction du nord et de préserver des activités potagères sur les parcelles entre le hameau et les deux constructions récentes au nord.

De manière générale, le potentiel foncier sur ce hameau a été considérablement réduit par un facteur dix par rapport aux potentialités ménagées par la carte communale. Les possibilités d'urbanisation étaient déjà prescrites par la carte communale.

Une **zone Ue** a été créée afin d'accueillir un espace public de type place de village, équipement actuellement manquant sur ce hameau.

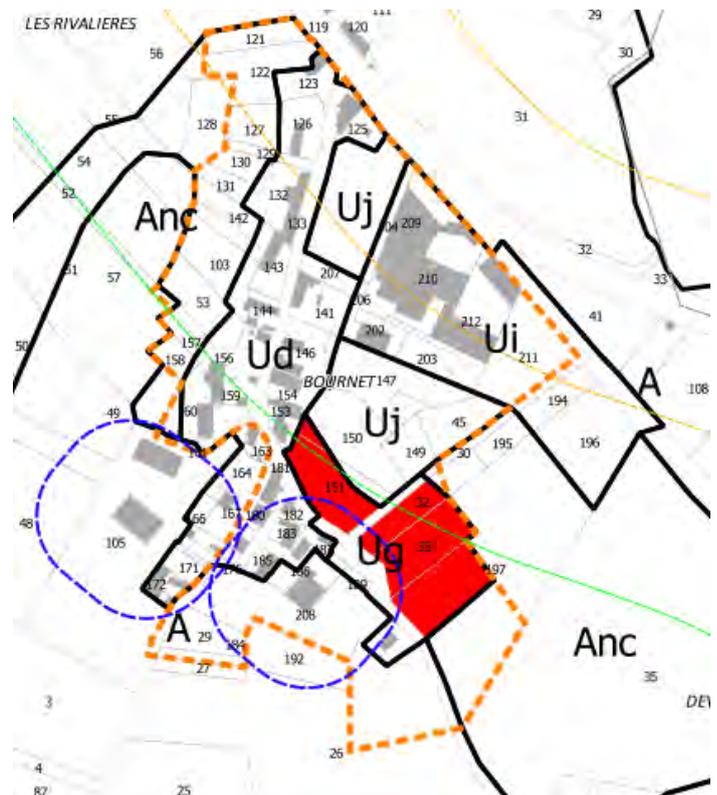
Les zones Ud, Ug et Uj du Bournet

A l'est de la commune, le hameau du Bournet se place sur un replat avant les coteaux qui sépare la commune de la plaine de Combronde. Ce hameau est la porte d'entrée de la commune depuis la plaine, il constitue un hameau d'importance en taille et en population. Il comporte également des bâtiments de fermes relativement anciens.

La commune a souhaité lui donner un rôle dans son développement, au même titre que Chamalet et les Bajaris du fait de son accessibilité depuis la rd2144.



Alignement de bâtiments, les barriades et le pignon à redent dans le village du Bournet.



- Périimètre zone constructible Carte Communale
- Zonage PLU
- Potentiel foncier
- Amendement Dupont
- Loi bruit
- Périimètre de réciprocité agricole

Le village est développé de manière linéaire avec la particularité de comporter historiquement de nombreux bâtiments mitoyens : les barriades. Une **zone Ud** vise ici à valoriser cette forme urbaine en permettant de conserver cette densité. Au sud du hameau, un groupement de plusieurs bâtiments témoignent de l'ancienneté de ce village. Le contour de cette zone respecte les délimitations actuelles du hameau.

La commune a souhaité préserver par une zone Uj une grande parcelle en entrée de hameau, à l'est de la route ; Cette parcelle offre une distance par rapport aux nuisances de la rd2144 et permet de préserver le caractère rural du hameau.

Ce hameau a connu peu d'évolution récemment, seule une habitation neuve s'est implantée au sud-est.

La commune souhaite mettre en avant le développement possible de ce hameau par une zone Ug, cette zone était constructible à la carte communale dans de plus large mesure. Sa position à proximité de Combronde en entrée de commune et la présence des réseaux notamment l'assainissement collectif permettent d'accueillir modérément de potentiels ménages.

Une construction existante implantée au nord de la RD2144 a été identifiée comme ayant une vocation d'habitation, mais elle est isolée par rapport au hameau ; elle est classée en zone A.

De manière générale, le potentiel foncier sur ce hameau a été considérablement réduit par un facteur quatre par rapport aux potentialités ménagées par la carte communale.

Le potentiel foncier a été réduit notamment à l'ouest du hameau, afin de préserver les zones de jardins et de limiter l'extension en mitage. Afin de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et du SCOT des Combrailles, le zonage urbain se limite à une extension limitée au sud-est afin de continuer l'urbanisation existante en face (au sud) de la rue, l'extension urbaine vient réduire les surfaces initialement prévue à la carte communale sans pour autant ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation.

Les zones Ud, Ug et Uj des Bajaris et des rochettes

Situé en contrebas du bourg, le hameau des Bajaris est le troisième hameau à recevoir une volonté de développement par la commune. Il est à la tête d'une vallée qui rejoint la Morge, et qui le sépare du village du Bournet.

Le village des Bajaris se compose d'anciennes bâtisses relativement resserrées entre elles. La zone Ud préserve cette identité de cœur de village dense. La délimitation de la zone correspond aux contours existants du hameau.

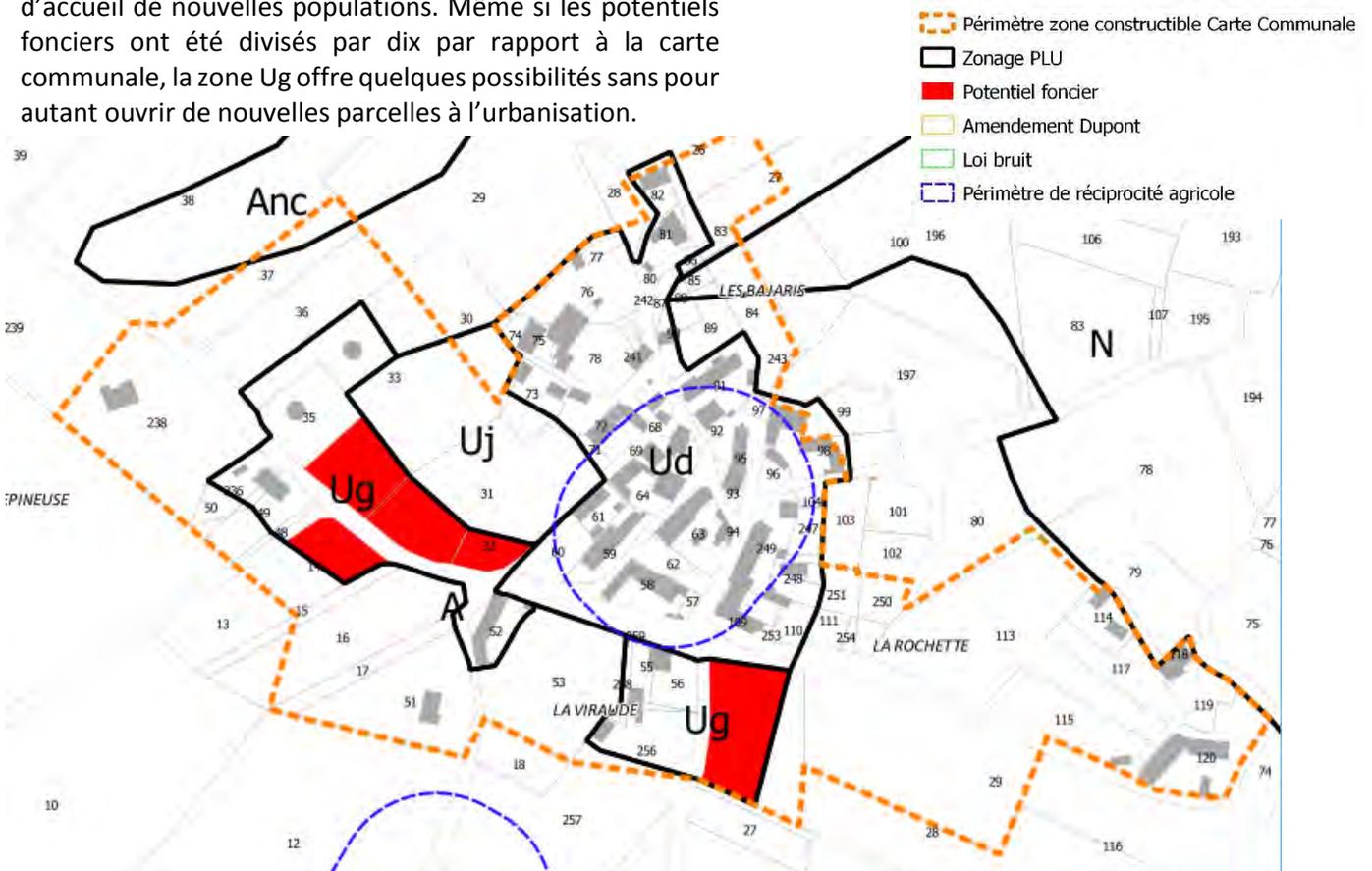


La zone Ug regroupe les constructions qui ont participé récemment au développement de ce bourg formant un tissu urbain très relâché. Trois zones ont ainsi été déterminées et sont ainsi entrecoupées par des zones agricoles afin d'éviter un développement des constructions linéaires. Une des coupures vise également à préserver un terrain légèrement humide.

Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR, les zonages urbains se limitent au tissu existant groupé. Des constructions existantes implantées au sud et à la Rochette (à l'est) ont été identifiées comme ayant une vocation d'habitation, mais elles sont isolées par rapport au hameau ; elles sont classées en zone A. Conformément au SCOT des Combrailles, une coupure de l'urbanisation entre le hameau des Bajaris et le lieu dit la Rochette, à l'est, a été clairement établie.

Une zone Uj permet de conserver un verger en place et de limiter l'urbanisation du cœur de ce hameau.

La commune souhaite placer ce hameau dans sa logique d'accueil de nouvelles populations. Même si les potentiels fonciers ont été divisés par dix par rapport à la carte communale, la zone Ug offre quelques possibilités sans pour autant ouvrir de nouvelles parcelles à l'urbanisation.



Les zones Ud et Ug de Valmort

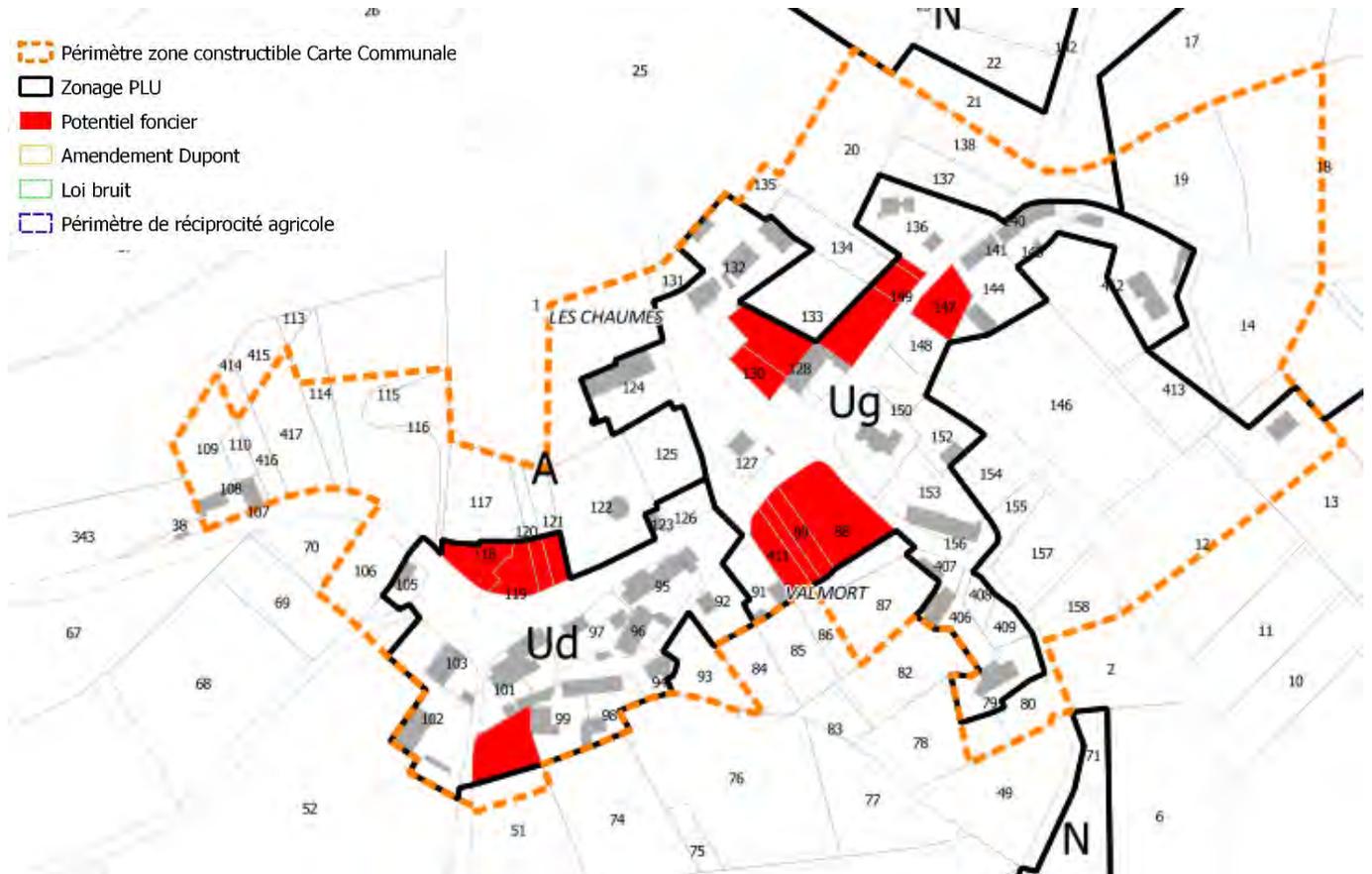
Situé à l'extrême sud-ouest de la commune, le village de Valmort constitue le quatrième hameau de forte importance par sa taille et sa population. Situé sur une pente orientée plein sud, le village bénéficie de sa position en surplomb de la vallée de la Morge.

Le village est relativement dispersé. Un groupement de constructions constitue le cœur du village avec notamment la présence d'une vieille chapelle et de fermes en long. La zone Ud se resserre au plus près des constructions existantes.

Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, les zonages urbains se limitent au tissu existant groupé. Deux constructions existantes implantées à l'ouest et à l'est ont été identifiées comme ayant une vocation d'habitation, mais elles sont isolées par rapport au hameau ; elles sont classées en zone A.



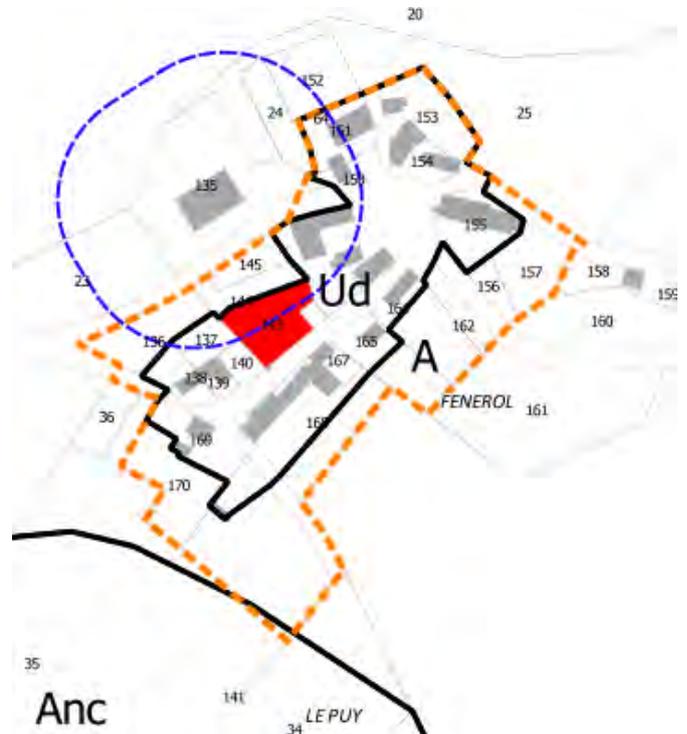
Les potentiels fonciers ont été divisés par neuf par rapport à la carte communale, quelques parcelles en zones Ug et Ud offrent un potentiel et étaient prescrites en zone constructible par la carte communale.



La zone Ud de Fénérol

Ce petit hameau situé au sud-est du bourg se place en surplomb de la vallée de la Morge. Situé sur le flanc nord d'une colline, il marque le passage entre la vallée et le plateau du bourg.

Une seule zone Ud couvre ce hameau historique qui comprend une petite dizaine d'habitations au sein d'anciens corps de fermes. Une seule construction neuve en bois est à noter. La délimitation de la zone se concentre sur le périmètre existant, en préservant la silhouette de ce hameau.



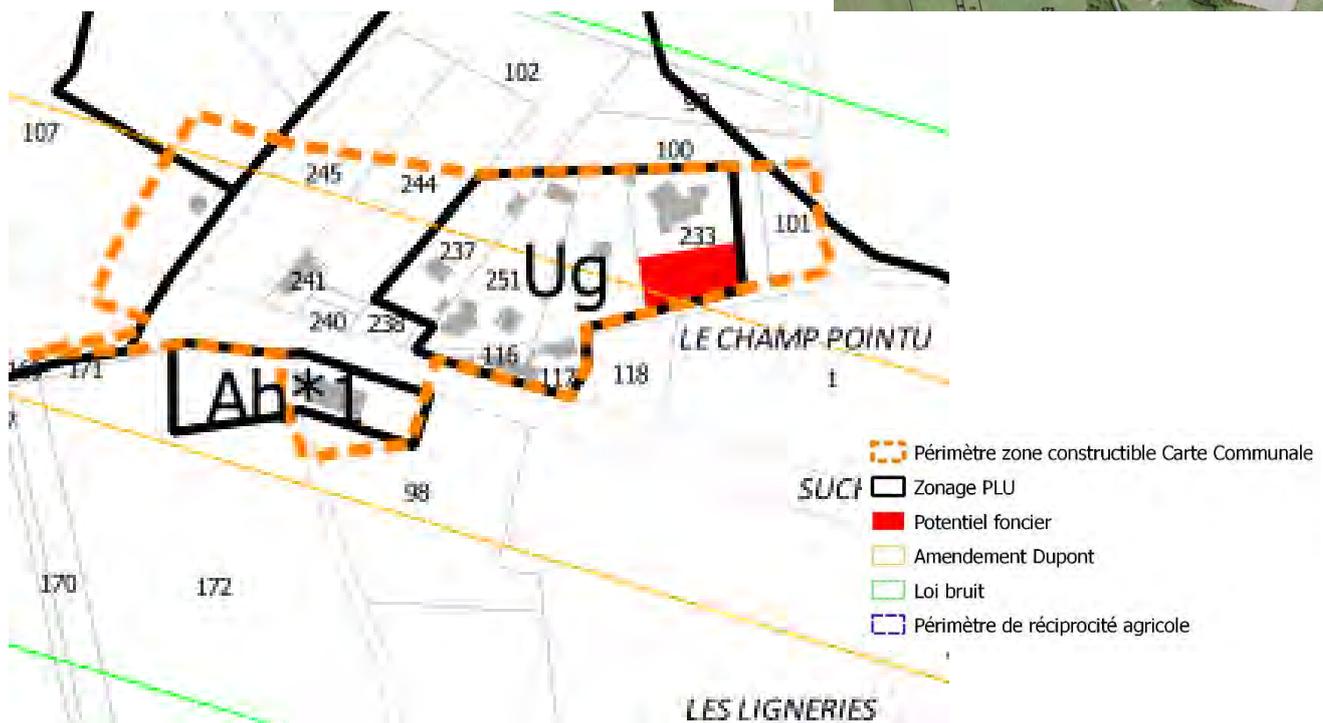
Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, le zonage urbain n'offre pas d'extension au-delà du tissu existant.

Les potentiels fonciers ont été divisés par douze par rapport à la carte communale, une parcelle en zones Ud constitue le potentiel de ce hameau.

-  Périmètre zone constructible Carte Communale
-  Zonage PLU
-  Potential foncier
-  Amendement Dupont
-  Loi bruit
-  Périmètre de réciprocité agricole

Les zones Ug et Ah* de l'Arbre de la Ronce

L'arbre de la ronce se situe sur la rd2144, au niveau de l'accès principal au bourg. Ce hameau se constitue de quelques bâtiments traditionnels et de plusieurs maisons individuelles isolées. Le forma urbaine est relativement dispersée. La zone Ug vient conforter les constructions existantes qui sont relativement groupées tout en respectant les distances liées à l'amendement Dupont qui concerne la RD2144 (qui institue une marge de recul inconstructible de 75m). Signalons que la loi Bruit préconise une marge de recul de 200m.



Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, le zonage urbain se limite à un secteur. Des constructions existantes implantées à l'ouest ont été identifiées comme ayant une vocation d'habitation, mais elles sont isolées par rapport au hameau ; elles sont classées en zone agricole non constructible (Anc) étant donné la qualité paysagère du site indiquée au SCOT des Combrailles.

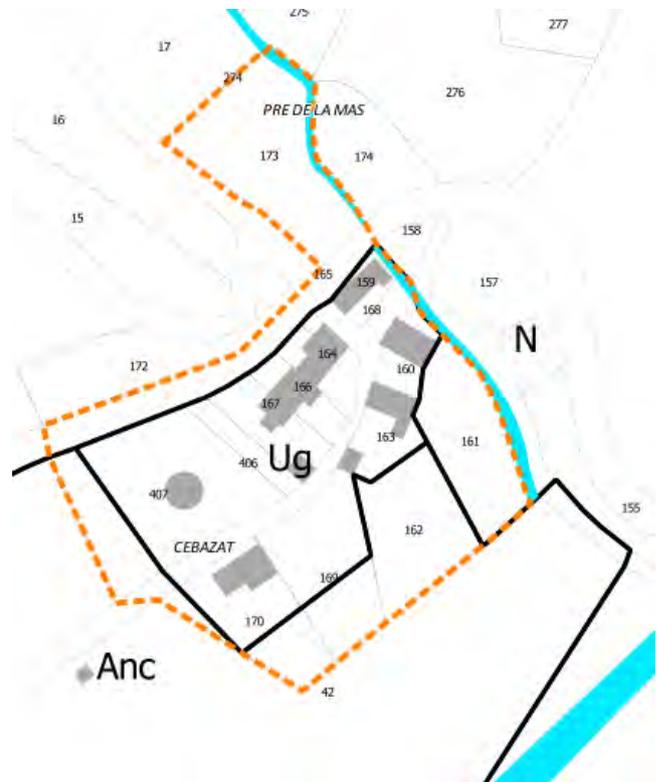
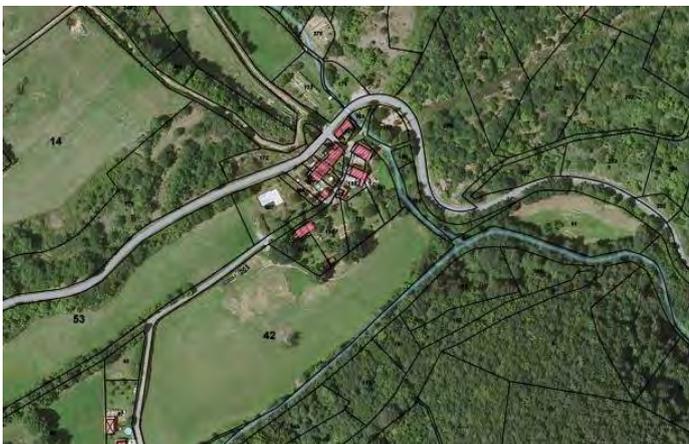
Une zone agricole Anh* permet de conforter la présence d'une activité de restauration. Aucun potentiel foncier n'a été conservé afin de respecter les dispositions de la loi ALUR et l'amendement Dupont, à l'exception d'une parcelle qui pourrait être éventuellement divisée.

La zone Ug de Cébazat

Ce hameau de la vallée de la Morge constitue le plus peuplé d'entre eux. Il s'est développé à la confluence d'un ruisseau et de la Morge, au flanc de colline dominant le fond vallée en prairies.

Quelques fermes et deux maisons récentes (2000) forment un village resserré.

Une seule zone Ug se concentre sur les constructions existantes. Aucune extension du village n'est possible étant donné les contraintes liées à cette vallée : présence de la Morge, éloignement aux axes de circulation, présence du risque de barrage de la Sep et contraintes climatiques (faible ensoleillement).



Afin de maîtriser les extensions urbaine, et de répondre aux dispositions de la Loi ALUR et au SCOT des Combrailles, le zonage urbain n'offre pas d'extension au-delà du tissu existant et a nécessité de classer en zone naturelle les terrains au nord du hameau, qui comprenaient un ruisseau. Deux constructions existantes implantées à l'ouest et à l'est ont été identifiées comme ayant une vocation d'habitation, mais elles sont isolées par rapport au hameau ; elles sont classées en zone agricole non constructible (Anc).

Aucun potentiel foncier n'est disponible sur ce hameau.

-  Périmètre zone constructible Carte Communale
-  Zonage PLU
-  Potentiel foncier
-  Amendement Dupont
-  Loi bruit
-  Périmètre de réciprocité agricole

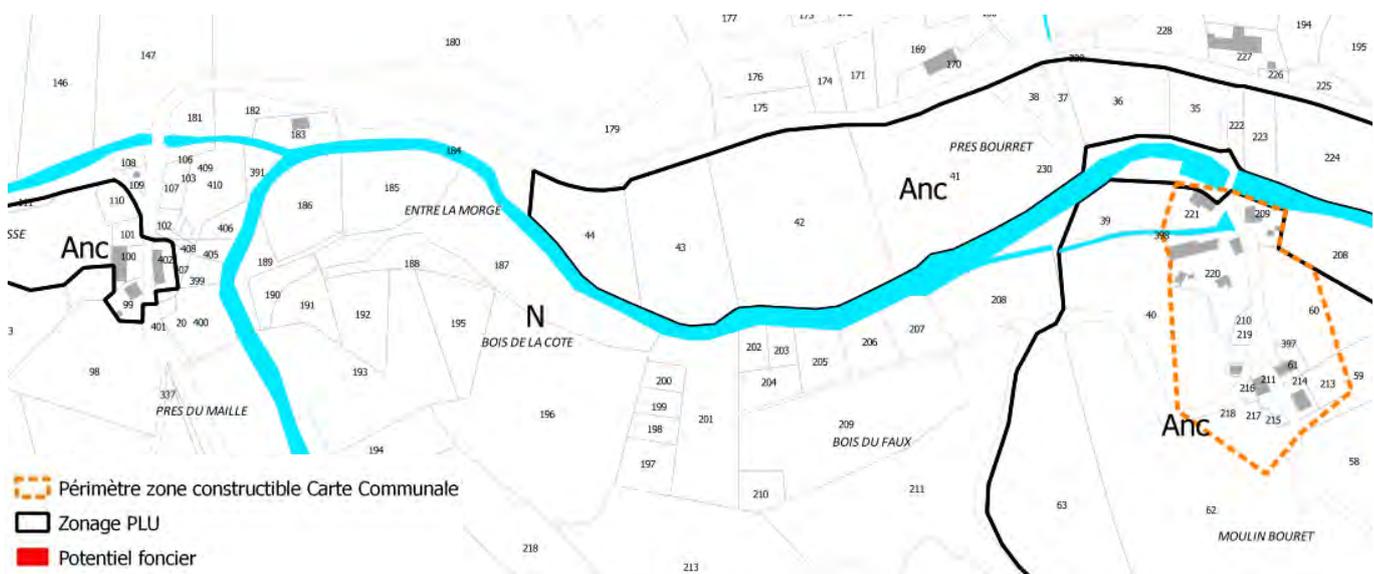
Les zones N et Anc de la vallée de la Morge

Les villages de Moulin Bourret, Moulin Josse, Moulin Morel et la Gravière se trouvent dans la vallée de la Morge. Tous sont classés en zone Anc ou en zone naturelle étant donné :

- les dispositions de la Loi ALUR et du SCOT des Combrailles qui visent à limiter l'urbanisation linéaire, et la consommation d'espace agricole,
- les contraintes climatiques notamment le faible ensoleillement,
- la présence de la Morge dans ce fond de vallée et de prairies humides à proximité,
- le risque de rupture de barrage de la Sep pour les hameaux de Moulin Josse, Moulin Bourret et Moulin Morel.



Moulin Josse à gauche et Moulin Bourret à droite.

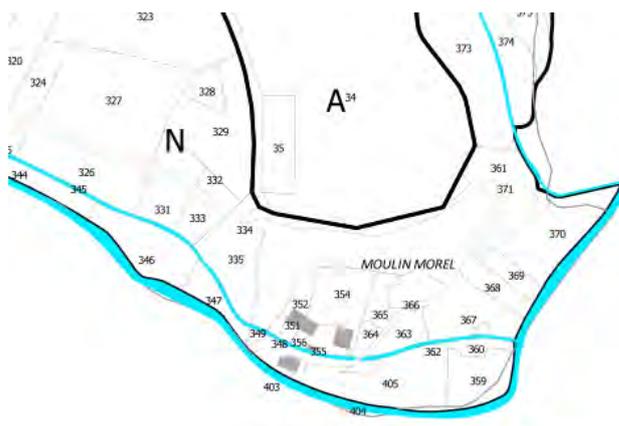


Seul Moulin Bourret disposait à la carte communale d'une zone constructible.



Moulin Morel

Moulin Morel ne disposait pas de zone constructible à la carte communale.



La Gravière

La Gravière disposait d'une zone constructible par la carte communale. Tout le village est classé en zone Anc afin de limiter l'urbanisation linéaire.

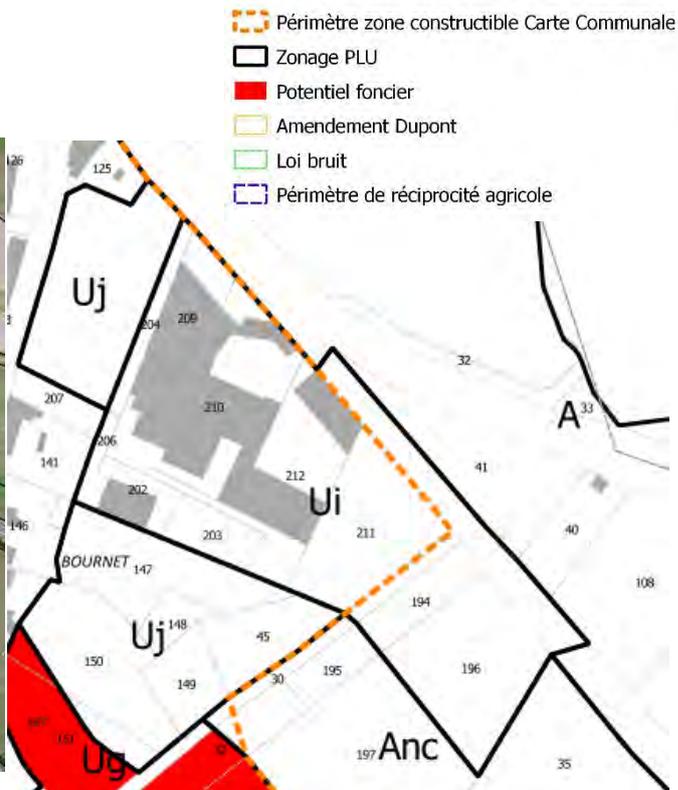


Les zones Ui

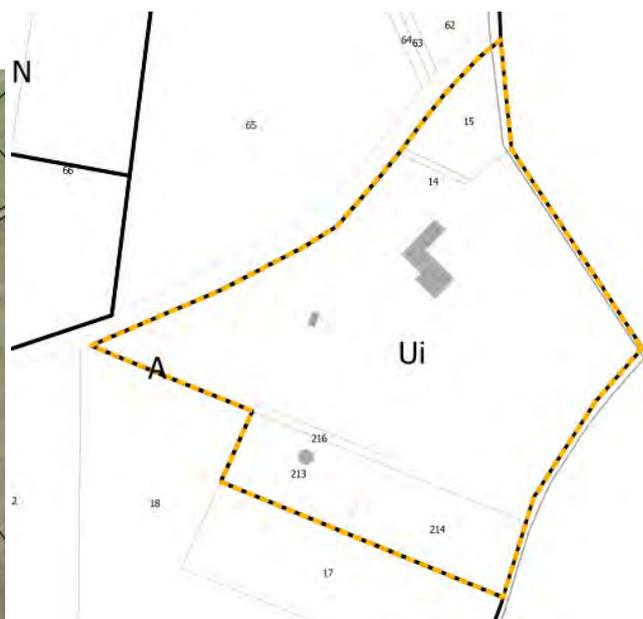
Deux zones Ui permettent de valoriser des activités économiques existantes comme le projette le PADD.

La zone Ui du Bournet

Cette activité nécessite l'utilisation de plusieurs bâtiments et d'aire de stockage.



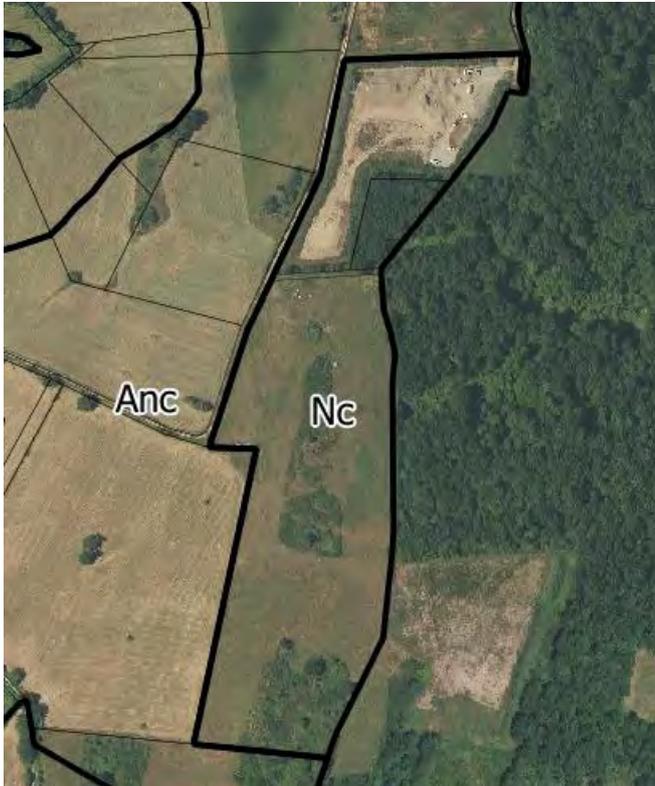
Lieu-dit Gardevève au nord du Bournet



Cette activité utilise un bâtiment et des aires de stockage.

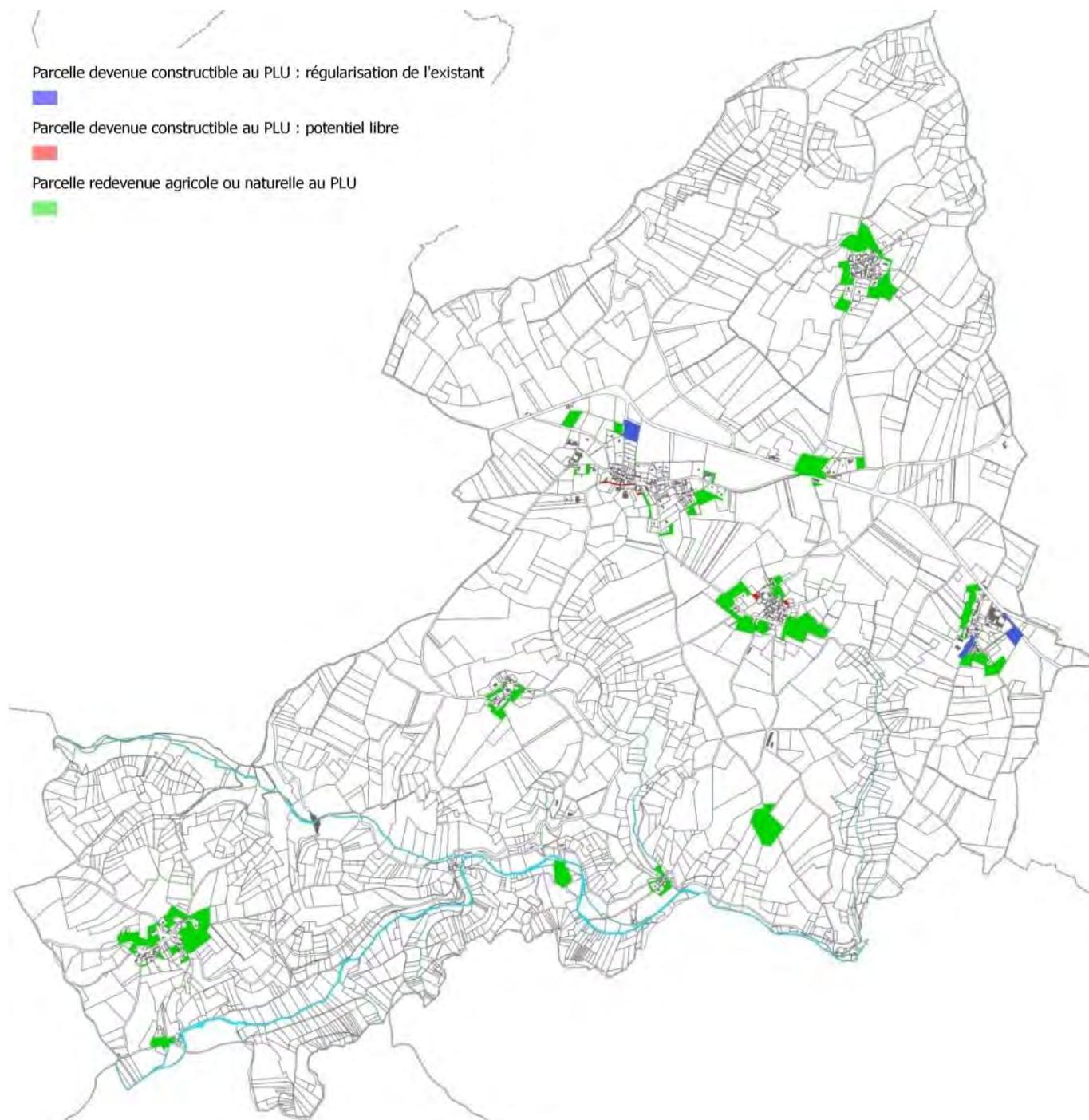
La zone Nc

Une zone Nc permet de conforter l'existence d'une activité de carrière. Son périmètre respecte strictement celui de l'arrêté n° 06/04536. (à vérifier)



4^{ème} PARTIE BILAN DU PROJET PLU

1 COMPARAISON CARTE COMMUNALE / PLU



Ce qu'il faut retenir :

→ Les modifications sont nombreuses sur les secteurs urbains avec un déclassement d'un grand nombre de zone U en zone A ou N ;

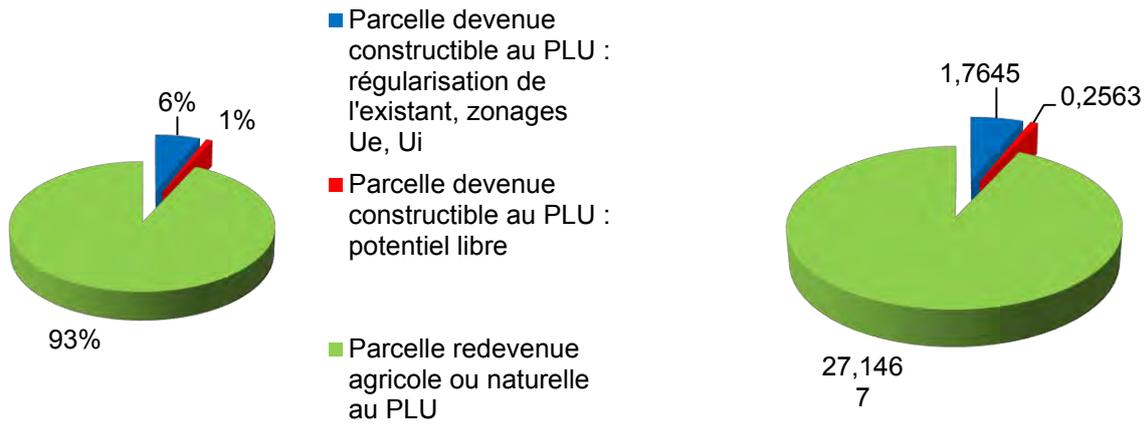
→ Ce qui apparaît en premier lieu sont les zones vertes correspondant aux objectifs du PADD et du SCOT des Combrailles. Il s'agit de surfaces déclassées aux bénéfices des zones agricoles et naturelles. Ces surfaces étaient définies comme constructibles à la Carte communale. Elles sont déclassées au PLU et redeviennent donc des zones A ou N.

→ De rares (0,2563 ha) extensions (en bleu ci-dessus) ont entraîné un classement de zone non constructible en zone U. Il s'agit de constructions existantes et de terrains attenants, situées en zone non constructible N ou P à la

Carte communale, ayant une vocation d'habitat ou artisanale (Ui au PLU). Sur la Carte communale, une partie de ces constructions isolées étaient classées en zone non constructible (N).

→ Une zone Ue pour considérer le cimetière et son éventuel extension a été établie sur une zone non constructible de la carte communale.

→ Des constructions habitées se trouvent aujourd'hui en zone A ou N. L'objectif est de ne pas plus développer ces secteurs. La mise en place de zones A et N, en conformité avec la Loi ALUR qui autorise la rénovation des bâtiments existants, leur extension en continuité (sous conditions) sur la grande majorité de ces constructions existantes permet de conserver ce principe (limiter le mitage). Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites afin de ne pas augmenter le mitage.



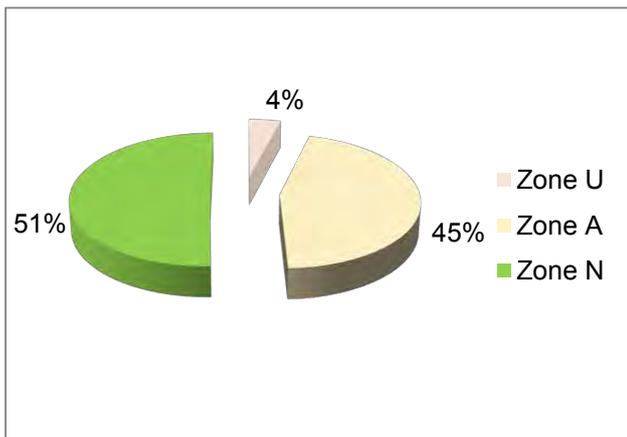
Répartition des reclassements opérés par le PLU (en hectare à gauche)

2 BILAN DES SURFACES

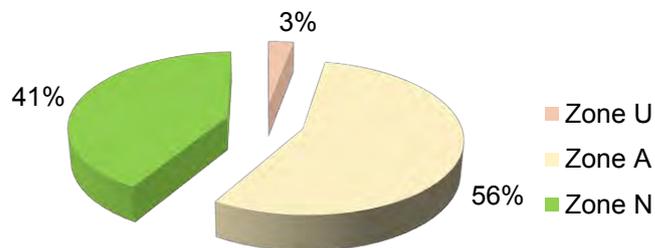
CARTE COMMUNALE	ha
Zone constructible	66,5147
Zone non constructible	731,7769
Zone non constructible protégée	814,0067

PLU		m ²
Zones urbaines = 45,51 ha	Up	26446
	Ud	131321
	Ug	172517
	Ue	15658
	Uj	29424
	Uc	4468
	Ui	59224
	total	439058
Zones d'urbanisation future = 1,76 ha	AU	10555
	total	10555
Zones agricoles = 895,72 ha	A	6143998
	Anc	3326388
	Ah*	4468
	total	9474854
Zones naturelles = 667,45 ha	N	6113140
	Nc	71345
	total	6184485

Répartition des zones de la carte communale



Répartition des zones du PLU

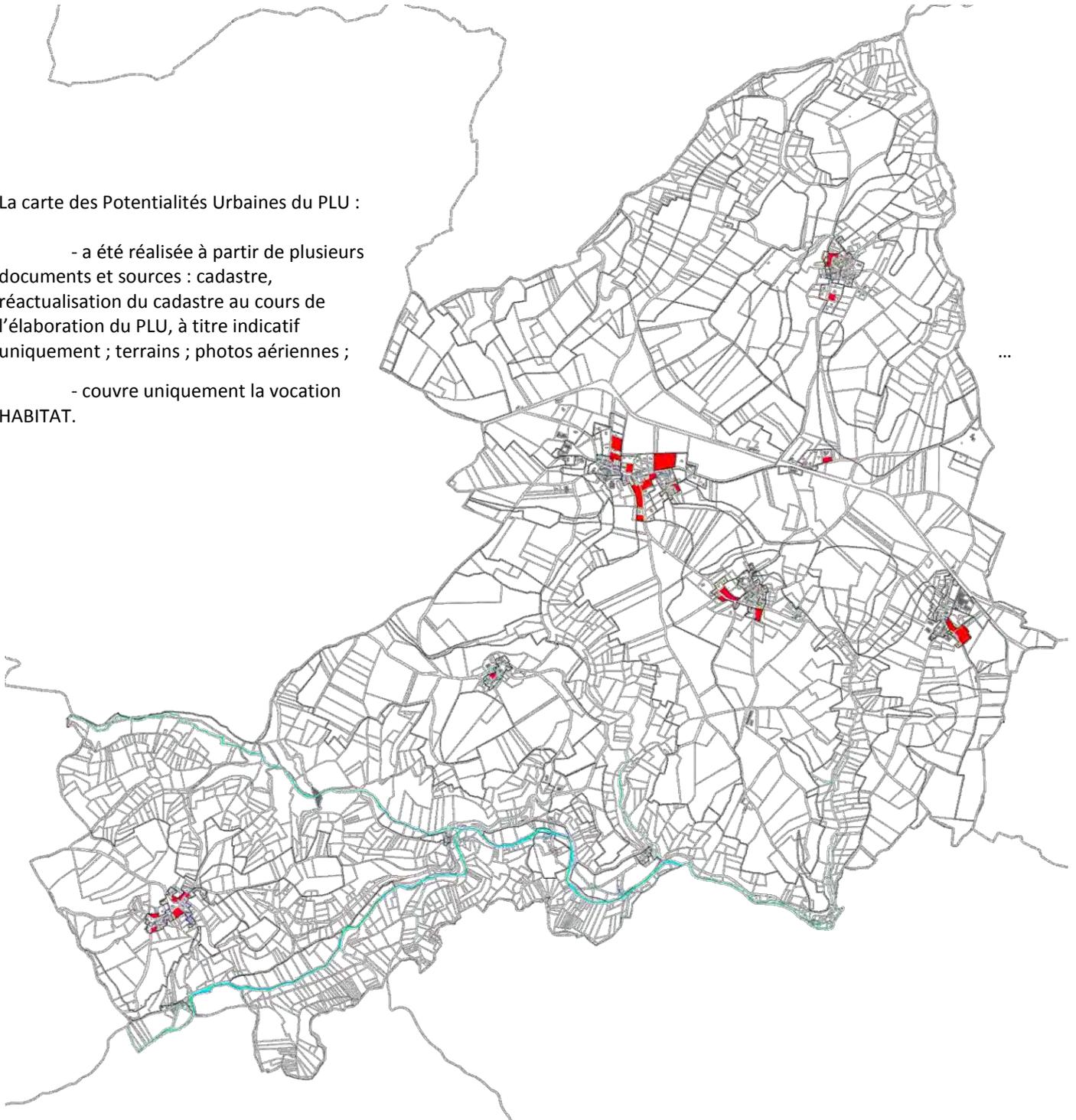


3 REponses Apportées par le PLU aux Objectifs Habitat, Démographie et Consommation Foncière

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.



Estimation des capacités d'accueil et des logements du PLU

Rappels des données démographiques : La population communale est estimée à 316 habitants en 2015.

Éléments 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 des zones urbaines Ud, Ug, AU.

Les STECAL ne sont pas comptabilisés, puisque le règlement proposé par le PLU interdit les constructions nouvelles à vocation d'habitat. Seules les constructions d'extension et les petites constructions (types garage, cabane de jardin, ...) sont admises.

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 (Ud, Ug).
 - 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 de la zone AU définie par le PLU.

Les STECAL n'offrent pas de potentiel urbain, dans le sens où toute nouvelle construction à vocation d'habitation est interdite.

Estimations

Le repérage des Potentialités foncières vise uniquement la vocation d'Habitat. La totalité des potentialités foncières repérées est estimées à 5,3426 ha.

<p>Potentiel foncier dégagé par le PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> → dans les zones Ud, Ug, → dans la zone AUg. 	<p>42 871 m² 10 555 m² = 53 426 m²</p>
<p>1) 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ 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. <p>Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière. <u>☞ Sur la commune de Saint-Hilaire-La-Croix, un taux de rétention de 1,5 a été retenu pour les zones Ud, Ug (ratio pour l'Est des Combrailles, issu du SCOT).</u></p>	<p>17 808 m²</p>
<p>2) 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).</p>	<p>2 111 m²</p>
<p>Total du potentiel foncier dégagé par le PLU (rétentions comprises)</p>	<p>= 33 506 m²</p>

Les potentialités foncières sont estimées à 3,35 ha.

5^{ème} PARTIE

COMPATIBILITE DU PROJET PLU

1 LE PADD DU PLU

La commune souhaite accueillir environ 75 nouveaux habitants environ d'ici 2025. Ce qui porterait la population communale à 395 habitants environ.

Le calcul des capacités d'accueil du PLU, basé sur le repérage des potentialités urbaines dégagées par le zonage, permet d'accueillir entre 30 et 35 logements à raison de 1000m² par logement. Ce qui, à raison de 2,4 personnes par ménage (plus élevé pour les nouveaux ménages composés notamment par des familles avec enfants), permet d'envisager l'accueil de 75 à 88 habitants, conformément au PADD.

Par ailleurs, comme l'indique le SCOT, la remise sur le marché de logement vacant et de changement destination doit atteindre les 30% du parc de logements vacants soit 6 à 7 logements sur la commune soit 15 nouveaux habitants. Cela porterait le potentiel d'accueil entre 90 et 103 nouveaux habitants.

2 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Deux zonages d'assainissement collectif sont en place : le bourg et le Bournet.



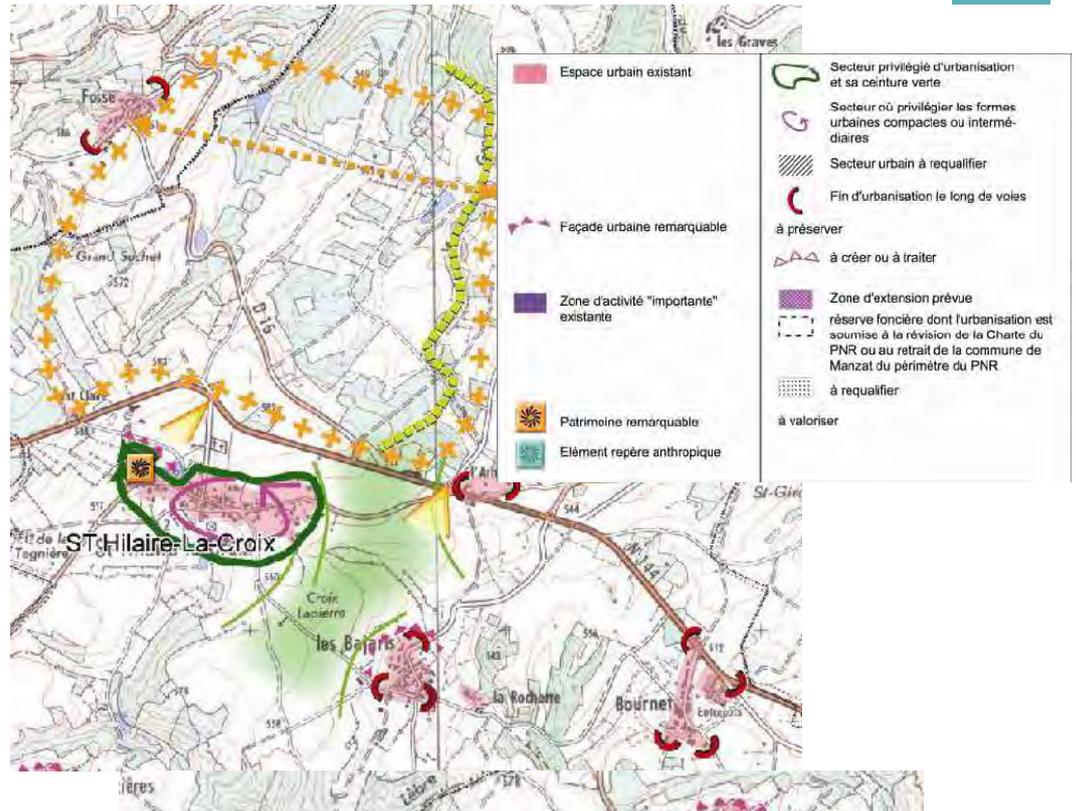
Les zones urbaines et à urbaniser définies au PLU se situent toutes en zonage collectif, à l'exception de :

- la partie sud de la zone Ug du bourg,
- la partie nord de la zone Ug du bourg,
- la partie sud-est de la zone Ug du Bournet,
- une bande ouest de la zone Ud du Bournet.

Il est à noter que le PLU a supprimé de nombreuses surfaces d'urbanisation future du POS qui étaient situées soit en assainissement futur soit en assainissement individuel.

Une mise à jour de ce zonage devra permettre la mise en compatibilité au PLU.

3 SCOT DES COMBRAILLES



Le PLU apparait compatible avec les directives SCOT. Les corridors écologiques des vallées, des pentes boisées et des têtes de vallée sont préservés en zone naturelle.

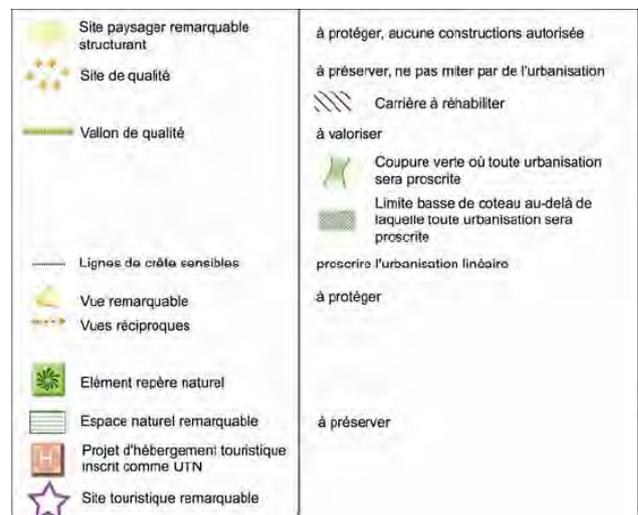
Le développement urbain se concentre dans les enveloppes existantes. Le PLU s'attache à maîtriser l'urbanisation et respecte les arrêts d'urbanisation préconisés par le SCOT. Afin de limiter l'étalement urbain le long des voies, des arrêts d'urbanisation symbolisés par des parenthèses rouges (bourgs et secteurs) ont été identifiés. Le principe est qu'au-delà de ces parenthèses aucune nouvelle construction ne devra être autorisée le long des voies. Ce principe a été suivi pour tous les hameaux de la commune, par une réduction importante des surfaces à bâtir, notamment sur les Bajaris.

Les monts qui parcourent la commune et les lignes de crêtes participent à la qualité des paysages. Leur classement en zone agricole non constructible les préserve de toute construction.

Les cônes de vue depuis la route départementale sont préservés comme l'indique le SCOT.

La qualité patrimoniale du bourg avec son prieuré, ses vergers et son étang est mise en valeur par une zone patrimoniale (Up).

Le PLU dégage un potentiel foncier de 3,35 ha (déduction faites de la rétention foncière). Ces objectifs sont compatibles avec ceux du SCOT qui préconise un potentiel de 3.1 ha. (voir Rapport de Présentation, tome1, p77).



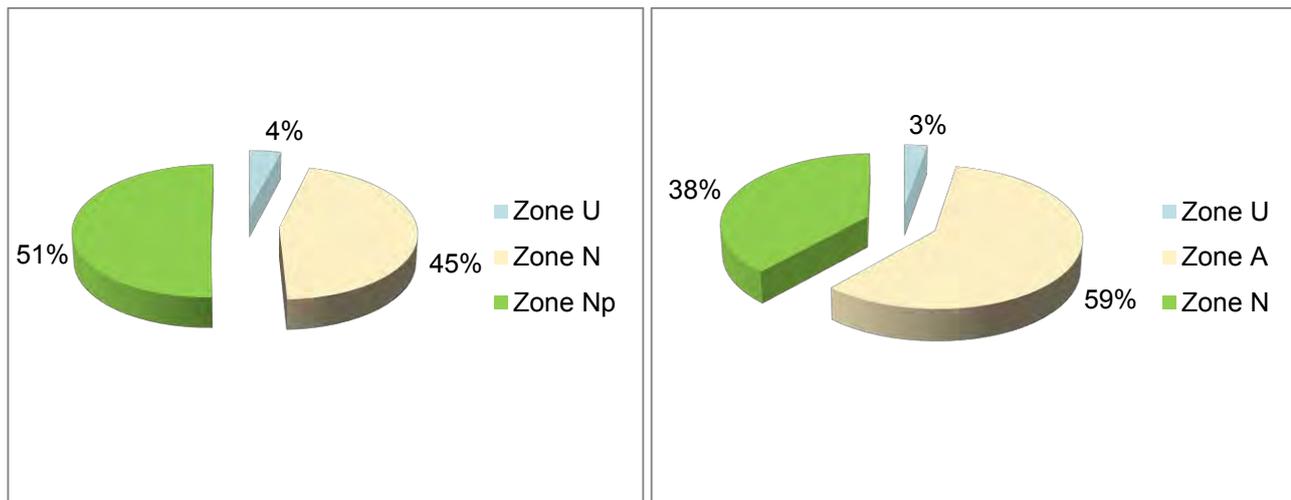
4 AVEC LES PRESCRIPTIONS DU PLH COTES DE COMBRAILLES (PLAN D'ACTION MARS 2013-FEVRIER 2014)

Ce qu'il faut retenir du Plan d'Actions du PLH CC Côtes de Combrailles:

Répartition des objectifs logements	42 logements par an soit 420 logements sur 10 ans pour l'ensemble des communes rurales des Côtes de Combrailles, dont St HILAIRE la CROIX fait partie.	La ventilation par commune n'est pas réalisée.
Production de logements neufs/anciens	70% neuf et 30% de récupération de la vacance.	Selon les données de la DGFiP, les déclarations fiscales 2011 indiquent la présence de 19 logements vacants sur la commune de Saint HILAIRE la CROIX.
Répartition des types de logements	65% de logements individuels (10 à 15 logements/ha) et 35% d'habitat groupé/petit collectif (25 à 40 logements/ha).	Entre 666 et 1000 m ² pour les logements individuels. Entre 250 et 400 m ² pour l'habitat groupé /petit collectif.

5 CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

Préservation des espaces agricoles



Carte communale / Plan Local d'Urbanisme

Le PLU a réduit fortement les espaces d'urbanisation pour favoriser la pérennité de l'activité agricole.

Un réajustement entre zone agricole et zone naturelle a été opéré notamment sur les terres utilisées en prairies et déclarées à la PAC 2012.

Le PLU propose plusieurs classifications de zones agricoles :

Le secteur A est un secteur réservé au maintien ou la restructuration des activités agricoles Il nécessite de limiter au maximum l'occupation des sols par les constructions. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole

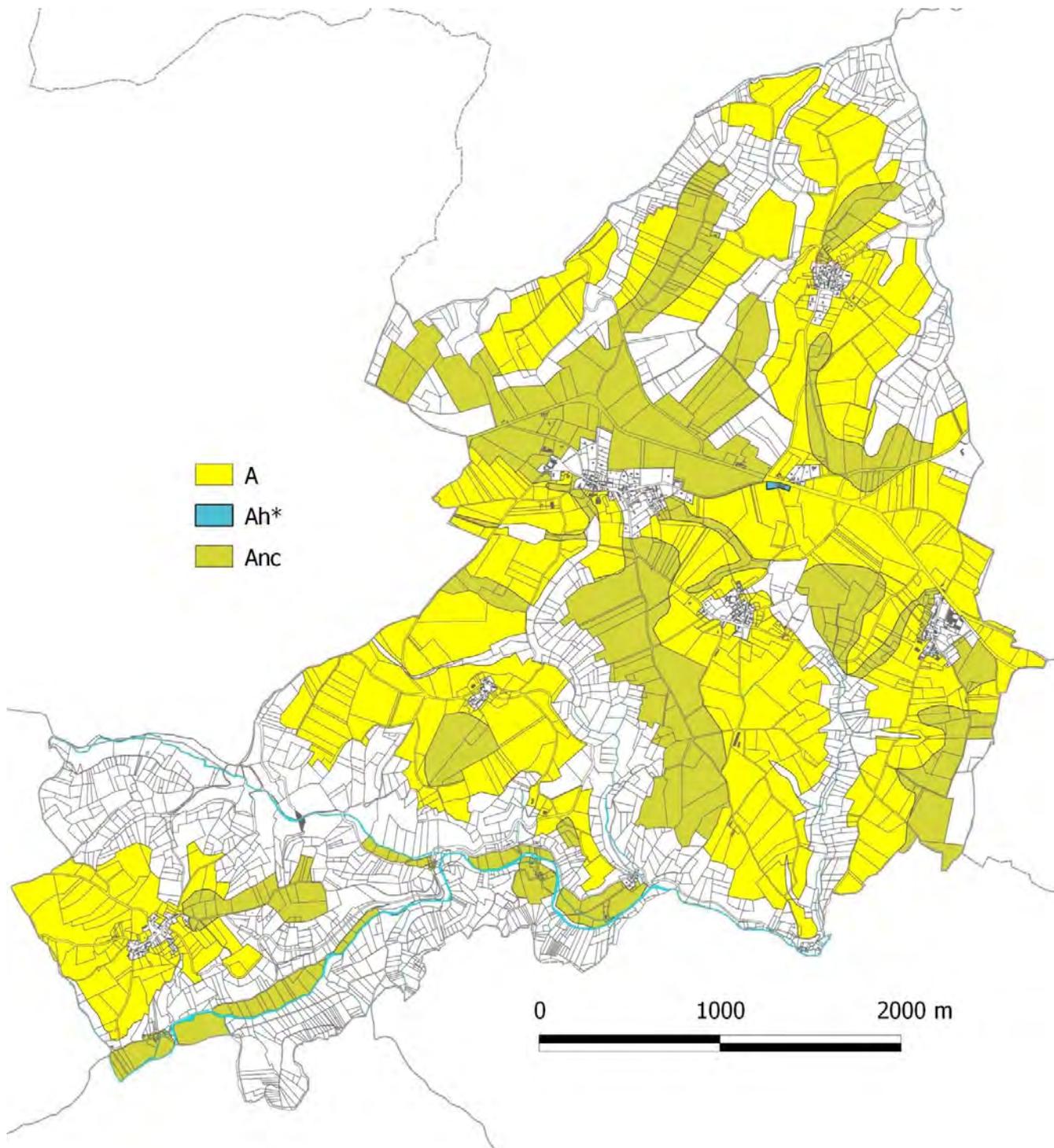
Superficie : 614,40 ha

La zone Anc, limitée au secteur à fort enjeu paysager, est aussi à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond à une zone où toutes constructions à quelque usage que ce soit sont interdites. Il s'agit d'une zone agricole non constructible dont l'objectif est la préservation des espaces agricoles.

Superficie : 332,64 ha

Un questionnaire adressé aux agriculteurs de Saint-Hilaire-la-Croix, une réunion en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Puy de Dôme, ont permis de définir les zones agricoles, notamment des zones agricoles constructibles A. Ces zones devraient permettre de répondre aux besoins éventuels de développement des exploitations existantes, tout en évitant le mitage des espaces agricoles.

Un secteur Ah* a été défini pour le maintien d'une activité de restauration au sein d'une zone agricole sur la route départementale, au niveau de l'Arbre de la Ronce.



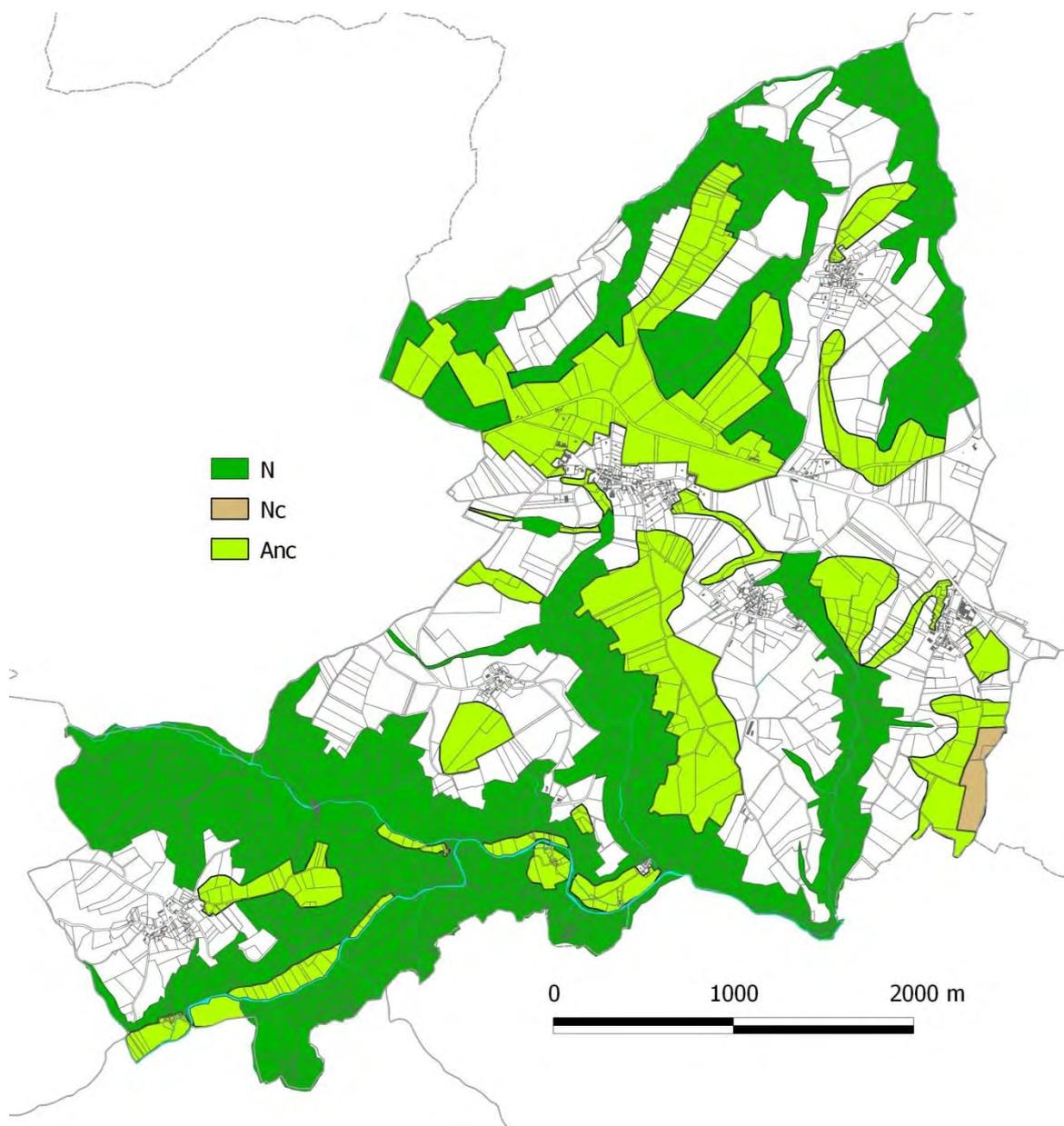
Préservation des espaces naturels et forestiers

Comparativement à la carte communale, le PLU opère une réduction des zonages naturels (Np à la carte communale), qui s'explique surtout par le transfert des collines et lignes de crêtes en zone Anc au PLU, lorsque celles-ci sont utilisées par l'agriculture (PAC2012, prairies temporaires et permanentes).

Le principe du PLU :

- conforter les corridors écologiques par un classement en zone agricole : dans les vallées, les zones humides non utilisées par l'agriculture, sur les pentes boisées et sur les plateaux boisés,
- pérenniser les secteurs de prairies temporaires et permanentes par un zonage agricole, et agricole non constructible(Anc) lorsque celui-ci est nécessaire pour des raisons de biodiversité et de paysage,
- préserver les zones humides et les têtes de vallée lorsque celles-ci sont utilisées par l'agriculture en zone Anc,
- les fonds de vallée de la Sep et de la Morge ont conservés leur caractère naturelle, un renforcement des prairies a été opérée par un classement en zone Anc.

A noter la zone Nc dédiée à une carrière.



6^{ème} PARTIE : PLU

POUR APPROBATION

Modifications apportées suite à l'enquête publique et à l'avis des PPA.

Suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 2 novembre 2015 au 2 décembre 2015, il s'avère que 27 observations ont été inscrites au registre d'enquête.

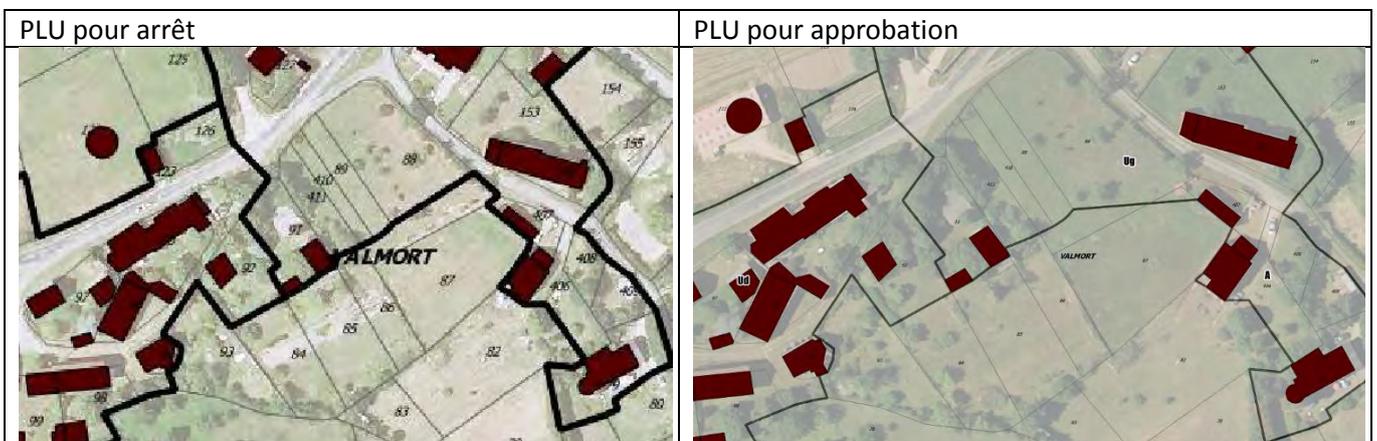
Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable pour 2 d'entre-elles et 3 recommandations (*voir en annexes le rapport du commissaire enquêteur*). La commission communale d'urbanisme suit les préconisations du commissaire enquêteur pour les 2 avis favorables.

Des rectifications ont également été apportées suite à l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

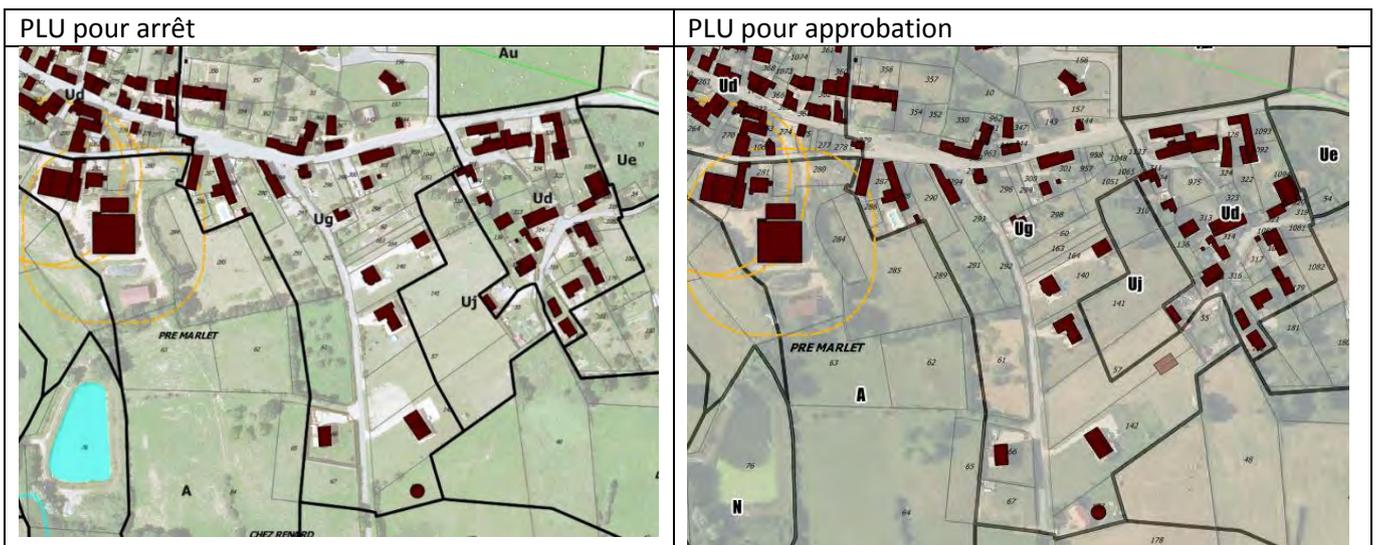
L'ensemble de ces rectifications n'est pas de nature à modifier l'économie générale du projet.

■ des modifications au plan de zonage :

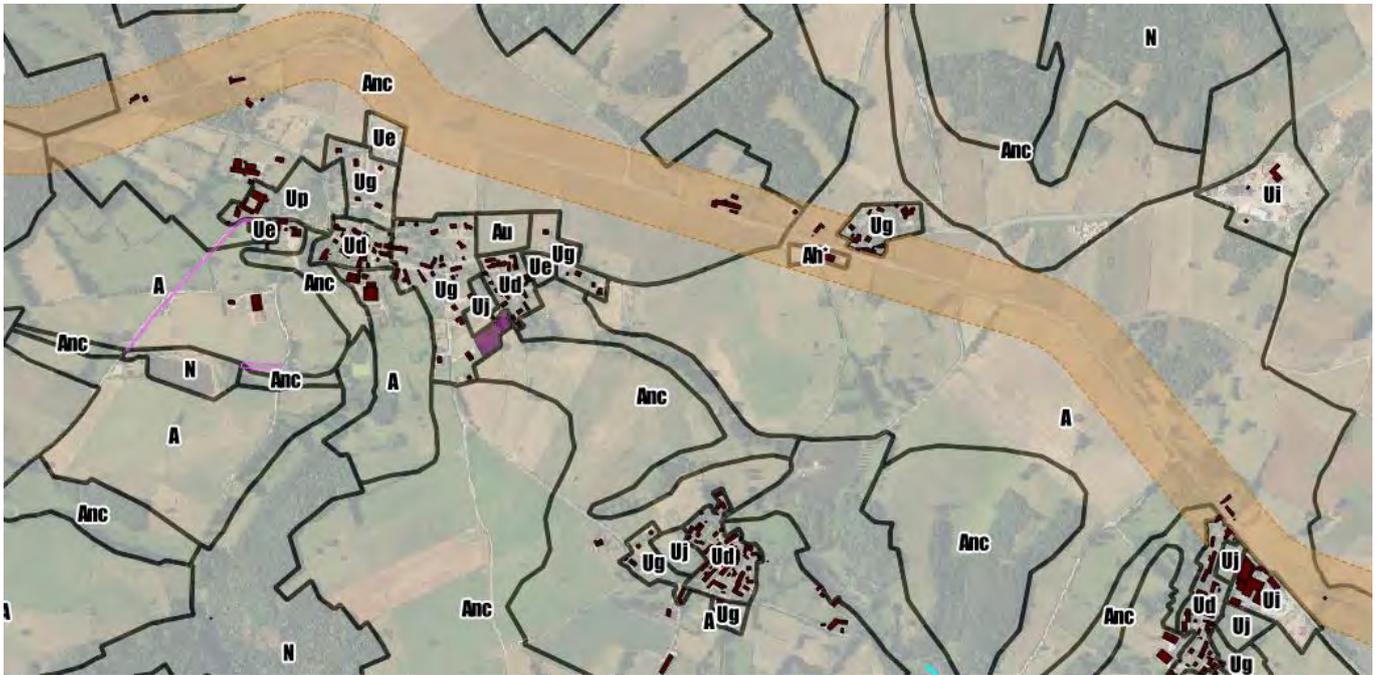
- La bande de recul de 75m liée à l'Amendement Dupont est modifiée pour tenir compte de la présence de zones urbaines.
- Sur le village de VALMORT : La zone Ug est légèrement agrandie à la marge pour prendre en compte les critères techniques d'un projet de construction à énergie positive. L'agrandissement de la zone Ug au détriment de la zone A est de 267m².



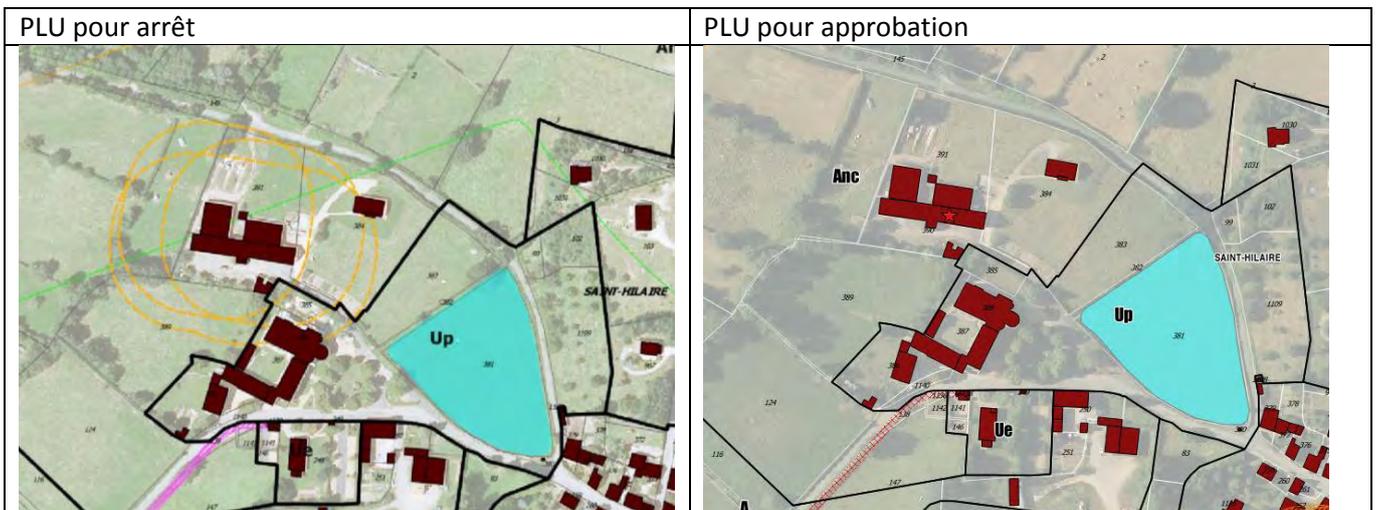
- Sur le bourg de Saint HILAIRE : les zonages Ug/Uj sont modifiés à la marge pour prendre en compte une construction nouvelle, ce qui génère une diminution de la zone Uj de l'ordre de 4190m² environ.



- La marge de recul de l'Amendement Dupont est modifiée pour s'adapter aux zonages urbains concernés.



- Sur le bourg de Saint Hilaire : Un périmètre agricole est supprimé car l'activité qui y est liée (agricole) n'existe plus. Un bâtiment (grange) n'ayant plus de lien avec l'activité agricole est identifié au plan de zonage par une étoile ✱, signifiant que ce dernier est autorisé à changer de destination. Une nouvelle pièce au PLU pour approbation est ajoutée pour l'identification de ce bâtiment autorisé au changement de destination. Pièce n°9.



■ des modifications réglementaires, en particulier :

- Suppression du terme « à base de chaux » dans la phrase « Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. » en Ud11 et Up11.
- Ajout de l'alinéa suivant : « Les enduits de maçonnerie seront réalisés avec finition talochée ou lissée. Ils pourront recevoir un badigeon. » en Ug11, Ue11, AUg11 et Ah*11, pour une cohérence avec les autres zones urbaines.
- Ajout de l'alinéa suivant : « Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives seront constituées :- soit de clôtures légères en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales, - soit d'un muret de 50cm de haut maximum surmonté éventuellement d'un grillage, de ferronnerie, de lisses bois ou d'une clôture légère en grillage doublée de haies composées majoritairement d'essences locales. Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé. » pour une cohérence de l'article 11 des zones Ud, Up, Ug, AUg, Ah*.

- Pour simplifier et clarifier les articles A1 et N1, les alinéas sont supprimés et remplacés par « Toute construction non autorisée sous condition à l'article A2/N2. »
- Article A2 : L'expression « Le changement de destination des constructions repérées au plan de zonage. » est remplacé par « Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au zonage par une étoile ✱, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site. »
- Articles A2 et N2 : les alinéas suivants
 - « * L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou de 40m² maximum, à la date d'approbation du PLU.
 - * La réalisation de garage ou annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la continuité de l'existant. »

Sont remplacés par les alinéas suivants :

- * « L'extension des constructions existantes à vocation d'habitation à condition
 - que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m².
 - que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à la hauteur à l'égout de la toiture de la construction principale, ou à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.
 - que cette extension de ne porte pas atteinte à la vocation agricole et au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- * Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existante sont autorisées sous conditions :
 - Que la hauteur à l'égout de la toiture soit inférieure ou égale à 2.80 m.
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de terrain sur lequel elle se situe.
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 15 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment principal.
 - Les annexes créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements. »
- Conformément à l'article L.123.1.5, les articles A9 et N9 sont réglementés. Le terme « non fixé » est remplacé par « l'emprise au sol est limitée à 50%. »
- L'article A11 « L'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture est interdit. » est complété par « Les serres agricoles ne sont pas concernées par cette disposition. »
- La zone Ah* dispose déjà d'un logement. Il n'y a donc pas lieu d'en prévoir de nouvelle. L'interdiction des constructions à vocation d'habitation est une interdiction ajoutée à l'article Ah*1.
- Ah*4 : le terme « usage » est remplacé par le terme « vocation ».
- L'article Ah*12 est complété : « Il est exigé :
 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface de plancher.
 - Pour les constructions à usage de commerce et d'activités :
 - * de moins de 200m² de surface de vente : 1 place pour 25m²
 - * Pour les dépôts ou les autres installations, il est exigé 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher. »
- A6 : la marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques est réduite à 5m au lieu de 10m.
- A10 : la hauteur pour les bâtiments d'exploitation est rapportée à 12m au lieu de 10m.

■ la rectification de données erronées ou non actuelles dans le diagnostic et le rapport de présentation :

- Une légende est ajoutée à la carte de pré-localisation des zones humides de la DDT63.

■ des modifications en ce qui concerne les servitudes d'utilité publique :

- La liste des servitudes d'utilité publique est complétée en ce qui concerne la servitude A5 relative aux canalisations d'eau potable et d'assainissement. En revanche, cette servitude n'est pas reportée sur le plan des servitudes car elle fait l'objet de plans à part (7.2 – Réseau d'assainissement et d'eau potable).

- La SUP I4 est issue de la plateforme de téléchargement Prodige Auvergne.
- L'arrêté préfectoral de classement sonore du 09/01/2015 est annexé au dossier PLU.

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.

PLU		Pour Arrêt m ²	Pour Approbation
Zones urbaines = 45,51 ha	Up	26446	26446
	Ud	131321	131321
	Ug	172517	176979
	Ue	15658	15658
	Uj	29424	25228
	Uc	4468	4468
	Ui	59224	59224
	total	439058	434854
Zones d'urbanisation future = 1,76 ha	AU	10555	10555
	total	10555	10555
Zones agricoles = 895,72 ha	A	6143998	6143731
	Anc	3326388	3326388
	Ah*	4468	4468
	total	9474854	9474587
Zones naturelles = 667,45 ha	N	6113140	6113140
	Nc	71345	71345
	total	6184485	6184485

ANNEXES

Pérignat Lès Sarliève , le 23 décembre 2015

M. DUBERNARD Claude
Commissaire-enquêteur
12, rue du Parc

63170 PERIGNAT LES SARLIEVE

OBJET : Enquête publique relative
au projet d'élaboration du PLU
de Saint Hilaire la Croix et
à l'abrogation de la carte communale en vigueur.

à Monsieur le Maire de Saint Hilaire La Croix ,
Monsieur le Maire ,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, les documents suivants, relatifs à l'affaire visée en l'objet :

- Registre d'enquête publique
- Rapport et avis du commissaire-enquêteur
- Carte communale
- Avis des personnes publiques associées

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.



Claude DUBERNARD

**,PRÉFECTURE DU PUY-DE-DÔME
ARRONDISSEMENT DE RIOM**

COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA CROIX

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET
D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE SAINT HILAIRE LA CROIX ET
A L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE EN
VIGUEUR**

ARRÊTÉ MUNICIPAL EN DATE DU 9 OCTOBRE 2015

**RAPPORT et AVIS de
M. DUBERNARD Claude**

Commissaire Enquêteur

Le Maire - *M. Dubernard Claude*
Commissaire Enquêteur
à noter
naissance et son frère
le 1er

1

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par arrêté en date du 9 octobre 2015, pris en application des articles L 123 – 10, L 123 – 11, L 123 – 13 et R 123 – 19 du Code de l'Urbanisme d'une part, et des articles L 123 – 1 et suivants et R 123- 9 et suivants du Code de l'Environnement, d'autre part, Monsieur le Maire de Saint HilaireLa Croix a prescrit une enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de sa commune et l'abrogation de la carte communale en découlant.

I - GÉNÉRALITÉS RELATIVES AU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Après étude du dossier et visite des sites concernés par le projet (bourg ,villages,et hameaux) le 10 octobre 2015, le soussigné a rencontré Monsieur le Maire de Saint Hilaire la Croix, le 2 novembre 2015, préalablement à la tenue de la première permanence en mairie. Ensuite, il a siégé le jour précité, de 15 heures à 18 heures, puis le vendredi 13 novembre 2015, de 16 heures à 19 heures et le mercredi 2 décembre, de 9 heures à 12 heures, dans les locaux de la même mairie.

Il a été constaté, qu'ainsi que le prévoit l'article 7 de l'arrêté municipal précité, l'affichage de l'avis d'ouverture de l'enquête à la mairie de Saint Hilaire La Croix a bien été réalisé sur les panneaux prévus à cet effet à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.

Par ailleurs, cet avis a fait l'objet d'affichage dans les villages et hameaux suivants de la commune :

- les Bajaris
- l'Arbre de la Ronce
- Chamalet
- La Gravière
- Moulin-Josse
- Moulin-Morel
- Moulin-Bourret
- Cébazat
- Valmort
- Fénérol
- Les Roches
- Le Bournet

D'autre part, un avis d'ouverture d'enquête publique a été distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres de la commune.

En outre, cet avis a bien été inséré dans deux journaux régionaux : La Montagne et le Paysan d'Auvergne publiés dans le département du Puy-de-Dôme le 16 octobre 2015 (première insertion) et les 24 et 27 novembre 2015 (rappel d'enquête) cf annexe 5.

II – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier soumis à l'enquête publique et mis à la disposition du public, comprenait les documents suivants :

1. **Un dossier intitulé Plan Local d'Urbanisme** établi par Monsieur RACAULT Thibault Urbaniste impasse de la Bugeade 63570 Saint Martin Plains de la SCP Descoeur et Compagnie Architecture et Aménagement du Territoire 49, rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand contenant les sous-dossiers intitulés :
 - 1.1: Projet d'aménagement et de développements durables (PADD)
 - 2.1: Rapport de présentation /tome 1:diagnostic
 - 2.2: Rapport de présentation/tome 2 : le projet
 - 3 : Règlement d'urbanisme
 - 4.1:Zonage P.L.U
 - 4 .2: Zonage P.L.U..Zooms.
 5. : Orientations d'aménagement et de programmation
 - 6: Emplacement réservé
 - 7: Annexes sanitaires
 - 7.2: Plans des réseaux d'assainissement collectif et d'eau potable
 8. : Servitudes d'utilité publique
 - 8.1: Liste des servitudes d'utilité publiques
 - 8.2 : Servitudes d'utilité publiques
2. **La carte communale** (Plan de zonage au 1 / 5000) de Saint Hilaire La Croix
- 3 .**Un dossier intitulé :Différents avis sur l'élaboration du PLU** et regroupant :
 - a. L'avis de l'État dans le cadre de l'élaboration d'un P.L.U
 - b. L'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) de la Direction Départementale des Territoires
 - c. L'avis de la DRAC AUVERGNE Service Territorial de l'architecture et du patrimoine du Puy-de-Dôme
 - d. L'avis de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme

- e. L'avis de l'Agence Régionale de Santé d'Auvergne
- f. L'avis du Syndicat Mixte pour l'aménagement et le développement des Combrailles
- g. L'avis de la commune de Charbonnières les Vieilles

III – CONTENU DU PROJET D'ÉLABORATION DU P.L.U.

A – PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le P.A.D.D. est intimement lié au P.L.U. et il expose les orientations générales du projet de Saint Hilaire La Croix respectueuses des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme soit :

- le respect du principe entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels ou agricoles
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- l'utilisation économe et équilibrée des espaces

La commune souhaite :

- préserver ses paysages et son environnement
- présenter un développement correspondant à un confortement de sa population (maintien des populations en place et accueil de nouveaux habitants dans une proportion raisonnable. Objectif 2025 : 407 habitants) associé à une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels
- trouver un équilibre entre le développement urbain et celui de l'espace rural avec préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières.

B – RAPPORT DE PRESENTATION TOME 1 : LE DIAGNOSTIC

L'objectif de ce rapport est de comprendre le territoire dans toutes ses dimensions et composantes pour établir un diagnostic permettant de dégager les enjeux et les orientations.

Le diagnostic communal est formulé après l'étude de :

- la situation du territoire à diverses échelles
- l'articulation du P.L.U. avec les documents d'urbanisme, plans et programmes supra communaux dont notamment le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du pays des Combrailles
- la démographie locale
- l'habitat
- l'économie
- la mobilité et les services
- du développement urbain

mais ce diagnostic découle également d'une étude de l'état initial de l'environnement prenant en compte :

- la géographie du territoire et les fondements de son occupation
- les ressources naturelles
- les risques naturels, technologiques et les nuisances sonores
- les paysages

et le patrimoine archéologique et architectural.

Une fois la synthèse des grands enjeux effectuée, les principales orientations retenues sont les suivantes :

- domaine démographique : développement d'une offre foncière maîtrisée et mesurée
- domaine de l'habitat : proposer un urbanisme économe en foncier
- domaine des paysages : éviter de déstructurer les unités paysagères et plus particulièrement les espaces agricoles, partie intégrante de l'identité du territoire
- domaine de l'agriculture : conserver des terres agricoles en nombre suffisant pour permettre le dynamisme agricole de la commune
- domaine du tourisme : limiter l'urbanisation auprès des sites emblématiques de la commune et permettre des cheminements piétonniers si nécessaire
- domaine du développement urbain : rechercher une densité plus forte tout en maintenant un cadre de vie de qualité
- domaine des milieux naturels : limiter l'imperméabilisation des sols
- domaine des risques : limiter l'urbanisation en zone de risque dans la vallée de la Morge en ce qui concerne les risques d'inondation et le long de la RD 2144 pour les nuisances sonores
- domaine du patrimoine architectural:conserver le patrimoine afin de restaurer l'identité et l'image de la commune.

C - RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2 – LE PROJET

Après avoir justifié le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans une première partie, ce rapport expose la définition du zonage et les traductions réglementaires en détaillant :

- les zones urbaines : U
- les zones à urbaniser : Aug
- les zones agricoles : A, Anc, Ah*
- les zones naturelles : N, Nc
- les emplacements réservés

Une troisième partie est consacrée à une explication des justifications des délimitations des différentes zones par secteur géographique ;

- zone du bourg
- zone des différents villages et hameaux
- zone Ui (activités économiques)
- zone Nc (activités de carrière)

La quatrième partie traite du bilan du projet de PLU. Pour ce, elle établit une comparaison entre la carte communale et le PLU, pour ensuite faire le bilan des surfaces et pour enfin examiner les réponses apportées par le PLU aux objectifs habitat, démographie et consommation foncière.

La dernière partie du projet de PLU est consacrée à l'examen de la compatibilité avec les directives supra communales et notamment avec le SCOT des Combrailles.

IV – OBSERVATIONS

1 – Observations du public

27 observations ont été produites au cours des enquêtes publiques.

De façon synthétique, elles paraissent pouvoir être regroupées dans les quatre grandes catégories suivantes :

A – OBSERVATIONS TENDANT À FAIRE MAINTENIR EN ZONE U (AU LIEU DES ZONES ANC, AU, UJ) DANS LE PROJET DE PLU DES TERRAINS QUI FIGURAIENT DANS CETTE ZONE DANS LA CARTE COMMUNALE MAIS NE CONTENANT PAS DE PROJET DE CONSTRUCTION PRÉCIS OU JUSTIFIÉ.

Ces observations ont été émises par des propriétaires de terrains qui estiment que l'importante diminution de la zone constructible dans le projet de PLU constitue une grave atteinte à la valeur de leur « capital foncier ». Parmi elles, on peut citer à titre d'exemple les extraits de courrier ci-dessous :

- « capital non négligeable dont nous aurons certainement besoin un jour »
- « avant le PLU, j'avais plus de 1 hectare de terrain constructible, il ne me reste pratiquement plus rien »
- « parcelles peu rentables pour moi »
- « c'est donc tout simplement du vol et une perte considérable d'argent sur la valeur du terrain et aussi lors de l'acquisition »

Il paraît possible de classer dans cette catégorie les observations produites par :

- | | |
|---|---------------------------------------|
| - Melle CHAMALET Françoise
Parcelles AH 178, 179, 1082 et 51 | Les Cantous SAINT
HILAIRE LA CROIX |
| - M. RAY Dominique
Parcelle 138 | Valmort |
| - Mmes DELUZARCHE Bernadette
et Nadège | L'Arbre de la Ronce |

Parcelles ZD 101 - Mme MONPIED Claire Parcelle ZK 60	Moulin-Bourret
- Mme BLANC Alexia Parcelles ZN 133 et 134	Valmort
- M. RAY Philippe Parcelles ZH 28, 24, et 25	Les Bajaris
- M. ALVAREZ Rufino Parcelles 136 et 138	Fénerol
-Mme PAPERREUX Marie-Claire Parcelle AH 34 (Section ZP n° 13)	Le Bourg SAINT HILAIRE LA CROIX
- Mme LE HUEC Alexandra Parcelle n° 13	Valmort
- M. et Mme BERTHE André Parcelle n° 257. Les Bajaris Parcelles n° 186 et 208 B.Le Bournet	Les Bajaris et le Bournet
-M. VERBEKE BLOT Patrick Parcelle 1. Le Champ pointu (en bordure du Chemin de Saint Hilaire à Champs. 1000M²)	L'Arbre de la Ronce
- M. BOYER Julien Parcelle ZD 100	L'Arbre de la Ronce
- M. ROUGIER René Parcelle n° 16	Les Bajaris
- M. RAY Bernard Parcelles 51, 17, 101 et 102	Les Bajaris

de véhicules d'entretien du parc. Ce projet serait soutenu par plusieurs collectivités locales et associations. (Zone Ue souhaitée)

- M. et Mme MIGNOT

Chamalet

Parcelle 25

Projet de construction d'un centre de formation et d'éco-lodges. (Extension de 1000 m² de la parcelle susvisée en zone U)

- M. LAVAL Guy

Valmort

Parcelle n° 343

Projet de création d'une zone micro-touristique avec construction de petites structures de tourisme

- M. et Mme LANEZ-DUBOSCLARD

Le Bourg de SAINT
HILAIRE LA CROIX

Parcelle ZP n° 56

Projet de construction d'un garage pour laquelle un permis de construire aurait été accordé le 28 janvier 2015
(REF. PC n° 063 358 14 C 000 8)

- Mme PASSAT Claire

Valmort

Parcelles ZM 88 et 421

Projet de construction d'une habitation à énergie positive.

Parcelle ZM 88 : demande de rotation de 27° de la limite Sud de la zone constructible.

Observations très étayées (plan, croquis, photographies....)

**C – OBSERVATIONS RELATIVES A UN PROJET COMMUNAL
(ÉVENTUEL AGRANDISSEMENT DU CIMETIÈRE)**

- Indivision LAGRANGE Louis
Solange, Patricia et Dominique
Section ZP 2007 et 2008

Le Bourg de SAINT
HILAIRE LA CROIX

Demande d'élargissement de l'accès à
la parcelle ZP 2008 via la parcelle 2007 dans
le cadre de l'agrandissement du cimetière
(facilitation du passage des engins agricoles).

**D – OBSERVATIONS A CARACTÈRE GÉNÉRAL SUR LE PROJET
DE PLU et D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE**

M. André BERTHE a produit, le 13 novembre 2015, des observations très critiques sur le projet de PLU dans une note intitulée : « PLU La mort de la commune », poursuivant la polémique née en février 2014 lors de la phase de concertation préalable à la présentation du projet définitif de PLU (cf. Pétition en date du 4 février 2014). Cette vive controverse publique repose, aux dires de M. BERTHE, sur le caractère facultatif du PLU, néfaste pour la commune, privant cinq villages de toute possibilité de construction...

**E – OBSERVATIONS FORMULÉES PAR LES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIÉES**

1 – Sous Préfecture de Riom (Etat)

Cf annexe à l'avis de M. Le Sous-Préfet de Riom en date du 16 juillet 2015 .
pages 1/3 à 3/3.

2 – Chambre d'Agriculture du Puy-de- Dôme.

Cf. Réserves émises dans le courrier du Président du 31 juillet 2015.

3 – Agence Régionale de santé d'Auvergne.

Cf. Conclusion du courrier du 14 août 2015 invitant à compléter le projet de PLU sur certains aspects.

F – OBSERVATIONS PRODUITES PAR M. LE MAIRE DE SAINT HILAIRE LA CROIX LE 6 NOVEMBRE 2015

M. le Maire a fait connaître au soussigné qu'il souhaitait apporter certaines modifications au règlement actuellement à l'enquête compte tenu des assouplissements des règles prévues par les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (extensions et constructions de bâtiments annexes en zone N ou A).

V – EXAMEN DES OBSERVATIONS

I – Observations du public

1.a. Demandes de classement en zone U de terrains sans projets de constructions précis ou justifiés.

Par secteurs géographiques, et pour les raisons ci-dessous exposées, il n'a pas été possible d'accueillir favorablement les observations produites par les propriétaires fonciers.

-Terrains du bourg de Saint Hilaire La Croix.

Le bourg est composé de deux noyaux historiques où les constructions sont groupées en formant un tissu relativement dense. Les dispositions de la loi ALUR et du SCOT des Combrailles contraignent les zonages urbains à se limiter aux tissus groupés existants, proscrivant toute extension linéaire.

- Terrains de l'Arbre de la Ronce.

Le projet de PLU prévoit une seule zone Ug qui conforte les constructions existantes qui sont relativement groupées. Ce hameau est par ailleurs soumis aux dispositions de l'amendement DUPONT et de la loi BRUIT qui instituent des marges de recul de 75mètres et de 200mètres par rapport à la RD 2144.

- Terrains des Bajaris.

Les Bajaris est un village composé d'anciennes bâtisses resserrées entre elles. La zone urbaine doit être limitée au tissu existant et par ailleurs une coupure de l'urbanisation entre les Bajaris et La Rochette doit être établie (cf. ci-dessus directives légales supra-communales).

- Terrains de Chamalet

Chamalet présente un bâti groupé et dense que le projet de PLU valorise par une zone Ud aux limites se trouvant au plus près des contours existants de la forme urbaine non modifiables compte tenu des dispositions visées supra.

- Terrains de Fénérol

Le projet de PLU préserve la silhouette du hameau pour lequel toute extension urbaine est proscrite (Cf dispositions susvisées).

- Terrains du Bournet

Afin de répondre aux dispositions supra communales la zone urbaine doit être limitée à une extension de faible superficie au Sud-Est afin de continuer l'urbanisation existante en face (au Sud) de la rue.

- Terrains du Moulin-Bourret

Ces terrains doivent être classés en zone Anc ou N compte tenu des dispositions de la loi Alur et du SCOT des Combrailles qui limitent l'urbanisation linéaire et la consommation d'espace agricole. Par ailleurs, le risque de rupture du barrage de la SEP, situé en amont génère une interdiction de classement en zone U.

- Terrains de Valmort

Le projet de PLU prévoit un léger potentiel foncier représenté par quelques parcelles en zone Ug et Ud.

Pour répondre aux dispositions précitées les zonages urbains ne peuvent excéder notablement, dans plusieurs secteurs, ceux prévus par le projet.

1.b Demandes de classement en zone U de terrains sur lesquels des projets de construction précis et (ou) justifiés sont présentés.

1.b.1 Requêtes de M. ALVAREZ Rufino, M. et Mme MIGNOT et M. LAVAL Guy .

Si ces propriétaires déposent, auprès de la mairie de Saint Hilaire La Croix, dans un avenir plus ou moins proche, une déclaration de projet présentant un intérêt général et paraissant s'inscrire dans une stratégie globale de développement touristique de la commune, il est recommandé à M. le Maire d'envisager une modification du PLU initialement mis en place, visant à modifier les classements des zones concernées afin de les rendre constructibles.

1.b.2 Requête de M. et Mme LANEZ-DUBOSCLARD

Le soussigné recommande à M. le Maire de vérifier la validité du permis de construire visé dans les observations précitées (PC06335814C0008 du 28 janvier 2015) pour la construction d'un garage. Dans l'hypothèse où il ne serait

pas devenu caduc (et cela paraît probable) d'une part, et la possibilité d'opposer un sursis à statuer en vertu des dispositions des articles L 111-7 et suivants du Code de l'Urbanisme n'ayant pas été mis en œuvre lors de l'instruction de la demande de permis de construire, d'autre part, il semble, dans ce contexte, difficile de refuser d'étendre la zone Ud jusqu'à l'emplacement prévu pour la construction du garage, compris dans une zone Uj dans le projet de PLU.

1.b.3 Observations présentées par Mme PASSAT Claire (Valmort)

La requête de Mme PASSAT Claire consistant à faire déplacer la limite Sud de la zone constructible Ug de la parcelle ZM88 de 27° (cf. croquis en annexe 7) est appuyée par un important dossier, établi par un professionnel de l'Urbanisme, comportant plusieurs plans détaillés, des photographies, un certificat d'urbanisme..... Son but est de permettre l'édification d'une habitation à énergie positive (obligation « RT-2020 »).

Après visite du site en présence de M. le Maire de Saint Hilaire La Croix, le soussigné estime qu'il peut lui être réservé une suite favorable. En effet, il s'agit d'une augmentation très faible de la superficie de la zone Ug qui n'apparaît pas être de nature à modifier sensiblement le tissu existant groupé du village.

1.c Observation relative au projet communal d'agrandissement du cimetière (parcelle Zp 2007.Le Bourg).

La demande formulée par l'indivision LAGRANGE apparaît fondée. Dès lors, il est recommandé à M. le Maire de bien vouloir la prendre en considération si le projet visé en titre voit le jour.

1.d Observations à caractère général sur le projet de PLU et d'abrogation de la carte communale.

Les observations formulées par M.André BERTHE, à connotation plutôt polémique ne paraissent pas devoir être utilement examinées au présent paragraphe, la motivation de l'avis du commissaire enquêteur (cf infra seconde partie du rapport d'enquête) constituant une réponse appropriée à celles-ci.

2 - Observations formulées par les Personnes Publiques Associées

Les réserves émises par M. le Sous Préfet de Riom (cf annexe 1) celles produites par le Président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme (cf annexe 2) et les recommandations de M. le Délégué Territorial du Puy-de-Dôme de l'Agence Régionale de Santé visant à faire compléter le projet de PLU sur certains aspects (cf annexe 3), devront être intégrées au projet définitif avant son approbation finale.

3 – Observations produites par M. le Maire de Saint Hilaire La Croix

M. le Maire de la Commune a fait connaître, le 6 novembre 2015, au soussigné, qu'il souhaitait apporter certaines modifications au règlement figurant dans le projet de PLU compte tenu des dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, relative notamment aux extensions et constructions de bâtiments annexes en zone N ou A.

Pour des raisons de calendrier ces dispositions n'ont pu être intégrées au projet. Bien évidemment, le soussigné ne peut qu'accueillir favorablement la demande de M. le Maire, ceci, d'autant plus que les assouplissements apportés par cette loi devraient permettre de donner satisfaction à certaines requêtes des propriétaires de terrains énumérés supra § V.1.a (exemple : observations formulées par Mme LE HUEC Alexandra Valmort).

VI – PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Ce procès-verbal figurant en annexe 6 a été adressé par le soussigné à M. le Maire de Saint Hilaire la Croix, le 9 décembre 2015. Ce dernier le lui a retourné, signé, le 11 décembre 2015, sans formuler aucune observation.

DEUXIÈME PARTIE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I -MOTIVATION DE L'AVIS

Sur la base des analyses développées ci-avant, voici mon avis personnel sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Hilaire La Croix et d'abrogation de la carte communale en vigueur. Il prend en compte les éléments suivants :

1 – En dépit de quelques faiblesses du projet

- une réduction assez drastique des zones constructibles par rapport à celles figurant dans la carte communale, ayant généré une vive colère de plusieurs propriétaires de terrains (pétition durant la phase de concertation, observations à « connotations polémiques », émises par plusieurs personnes).

- remarques formulées par M. le Sous-Préfet de Riom relatives au rapport de présentation, au règlement, au zonage, à l'amendement DUPONT et aux servitudes d'utilité publique et figurant en annexe 1 ci-jointe.

- réserves émises par M. le Président de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme . Cf annexe 2.

- nécessité de compléter le projet sur certains aspects dans le domaine de la santé et de l'environnement, préconisée par M. le Délégué Territorial du Puy-deDôme de l'Agence Régionale de Santé. (cf.annexe 3).

2. Mais compte tenu, cependant, des points forts suivants :

2.1 – Sur la forme :

- Une concertation approfondie avec la population durant deux années
- Des documents d'urbanisme clairs et cohérents entre eux
- Une participation très importante au cours des deux enquêtes publiques

2.2 – Sur le fond :

- la volonté de la commune de limiter l'étalement urbain en n'ouvrant pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation en cohérence parfaite avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) des Combrailles.
- la diminution globale d'un peu moins de 16 hectares des zones ouvertes à l'urbanisation sur la Commune par rapport à la Carte Communale en vigueur actuellement conduisant à une consommation foncière du projet également globalement compatible avec les orientations du SCOT précité.
- le recours à un Secteur de taille et de capacité limité (STECA Ah*) sur des surfaces très limitées et des parcelles en partie bâties, ne pénalisant pas l'activité agricole.

1.c – Modifications du règlement prenant en compte les dispositions de la loi n° 2015 .990 du 6 août 2015 (cf annexe 8, courrier de M. le Maire de Saint Hilaire La Croix du 6 novembre 2015).

1.d – Modifications du zonage

1.d.1 – Valmort. Terrains de Mme PASSAT Claire.
Déplacement (rotation de 27°) de la limite Sud de la zone constructible Ug de la parcelle ZM 88

1.d.2 – Bourg de Saint Hilaire La Croix. Terrain de M. et Mme Fabrice LANEZ-DUBOSCLARD
Parcelle ZP 57. Extension de la zone Ud jusqu'à l'emplacement prévu pour la construction du garage ayant fait l'objet de l'octroi d'un permis de construire le 28 janvier 2015 et référencé ci-avant § V. 1.b.2

2 – Recommandations

2.a – Requêtes formulées par M. ALVAREZ Rufino (MOULIN-MOREL), M. et Mme MIGNOT (CHAMALET) et M. LAVAL Guy (VALMORT).

Prise en considération, à l'avenir, des déclarations de projet en vue d'éventuelles modifications du PLU (mises en compatibilité).

Si M. le Maire de SAINT HILAIRE LA CROIX estime que le projet présenté par M. ALVAREZ Rufino, le 26 novembre 2015, est suffisamment justifié et détaillé pour générer, dès maintenant, une modification du zonage des parcelles 310 à 344 (transformation de zone N en zone Ue), le soussigné n'est pas opposé à ce changement, avant approbation finale du PLU.

2.b – Requête de l'indivision LAGRANGE. Parcelle ZP 2007 du Bourg, à prendre en considération lors de l'agrandissement (éventuel) du cimetière communal.

2.c- Complètement du projet de PLU sur le plan des enjeux sanitaires. (cf annexe 3. courrier ARS du 14 août 2015).

Fait à Pérignat Lès Sarliève le 23 décembre 2015

Le Commissaire Enquêteur



Claude DUBERNARD

ANNEXES

ANNEXE 1 : Réserves formulées par M. le Sous-Préfet de Riom

ANNEXE 2 : Réserves émises par M. le Directeur de la Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme

ANNEXE 3 : Courrier du Délégué Territorial du Puy-de-Dôme de l'Agence Régionale de Santé

Annexe 4 : Certificat d'Affichage

Annexe 5 : Insertions Journaux La Montagne et le Paysan d'Auvergne (4).

Annexe 6 : Procès-Verbal de synthèse des observations

Annexe 7 : Croquis terrain de Mme PASSAT Claire Valmort (modification zonage)

Annexe 8 : Modifications au règlement du PLU (courrier du Maire de Saint Hilaire la Croix du 6 novembre 2015).

ANNEXE 1

Reserves formulées par M le Sous-Préfet de Riom

OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU DE SAINT-HILAIRE-LA-CROIX ARRÊTÉ le 20 février 2015

<p>LE RAPPORT DE PRESENTATION</p>	<p>Zones humides : Le rapport de présentation reprend une carte de présomption des zones humides, sans légende, et dont la lecture se fait difficilement par rapport aux différentes nuances de bleu. Il conviendrait de recenser la présence ou non de zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.</p> <p>Trames vertes et bleues et continuités écologiques : Bien que le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ne soit pas encore approuvé, ce document constitue un élément de connaissance permettant au PLU de mieux répondre à l'objectif du code de l'urbanisme « de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques » (L. 121-1). Ce projet de SRCE identifie un réservoir de biodiversité qui longe la Morge et la Sep et qui n'est pas mentionné dans la carte de synthèse des grands enjeux. Ce réservoir, qui est une ripisylve, pourrait être classé en espace boisé classé pour assurer une préservation encore plus forte de la Sep et de la Morge dans le long terme, en cohérence avec les dispositions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD p. 10).</p> <p>Il aurait été utile de proposer une préservation renforcée des haies assurant une continuité écologique, et de la ripisylve des cours d'eau (par exemple en ayant recours à l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme), en cohérence avec les dispositions du projet d'aménagement et de développement durable (PADD p. 10).</p> <p>Par ailleurs, les boisements situés sur de fortes pentes (plus de 40%) pourraient être classés en espace boisé classé afin de lutter contre l'érosion et des glissements de terrain éventuels.</p> <p>Assainissement : Deux agglomérations d'assainissement collectif sont présentes sur le territoire communal : l'agglomération du bourg et celle du hameau du Bournet.</p> <p>La station d'épuration du bourg possède une capacité de traitement de 167 EH et a été mise en service en 2000. La population raccordée en 2010 était de 88 habitants (rapport de présentation, tome 1, p. 106). Il reste donc une marge de traitement pour accueillir de nouveaux usagers sur la future zone AU située à l'est du bourg.</p> <p>La station d'épuration du Bournet possède une capacité de traitement de 30 EH et a été mise en service en 2000. La population raccordée en 2010 était de 19 habitants (rapport de présentation, tome 1, p. 106). Il reste donc une petite marge de traitement pour accueillir quelques constructions dans les dents creuses des zones U.</p> <p>Les zones urbaines et à urbaniser définies au PLU se situent toutes en zonage collectif, à l'exception de la partie sud de la zone Ug du bourg, la partie nord de la zone Ug du bourg, la partie sud-est de la zone Ug du Bournet, une bande ouest de la zone Ud du Bournet (rapport de présentation, tome 2, p. 88).</p> <p>En application de la disposition 3D-3 du SDAGE Loire-Bretagne, la cohérence entre le plan de zonage de l'assainissement et les prévisions d'urbanisme doit être vérifiée. Le rapport de présentation (tome 2, p. 88) indique qu'une mise à jour du zonage assainissement devra permettre la mise en compatibilité au PLU. La révision du PLU est</p>
--	--

	l'occasion de mettre à jour le zonage d'assainissement, ce qui nécessite une enquête publique qui peut être menée conjointement à celle du projet de PLU. Le plan de zonage d'assainissement modifié devra être annexé au PLU approuvé.
LE REGLEMENT :	<p>ZONES Ud, Ue, Ui, Up, Uq, AUq :</p> <p>Article Ud 11 et Up 11 : - « Les enduits de maçonnerie seront réalisés à base de chaux avec finition talochée ou lissée. » : le règlement du PLU ne peut réglementer que l'aspect des constructions et Aussi il ne peut prescrire ou interdire l'emploi de matériaux comme la chaux.</p> <p>Article Ud 11, Up 11, Uq 11, Ue 11 : - Concernant l'aspect extérieur des constructions, afin d'assurer une cohérence avec le PADD (p. 12) qui souhaite « promouvoir une urbanisation et une architecture de qualité à travers la détermination de dispositions réglementaires adaptées aux différents contextes », il conviendrait de réglementer les façades (aspect, teinte), les abris de jardins, la pente des toitures et les clôtures (hauteur, composition).</p> <p>ZONE A : - Article A1 : Par mesure de simplification et de clarification, il convient de vérifier si le contenu de cet article ne pourrait pas se limiter à : « Toute construction non autorisée sous conditions à l'article A2 ».</p> <p>-Article A2 (A et Anc) : - Changement de destination : les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et en dehors des STECAL doivent être désignés par le règlement conformément à l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme (loi AAAF) et respecter des conditions. Or l'article A2 stipule qu'est autorisé « le changement de destination des constructions repérés au plan de zonage ». Cependant, aucun bâtiment n'est identifié sur le plan de zonage. Il convient de les désigner (par exemple par une étoile) sur le plan de zonage et de le justifier dans le rapport de présentation. Il convient également de rajouter comme condition à ce changement de destination : « dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site » (L.123-1-5). - Extensions limitées : il convient également d'ajouter comme condition « dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site » (L. 123-1-5). De plus, la règle autorisant l'extension limitée « à 30 % de la surface du bâtiment existant ou à 40 m² maximum » doit être clarifiée (un bâtiment existant de 180 m² pourra-t-il faire l'objet d'une extension de 54 m² ou 40 m² ?). - L'Article A1/Anc interdit toute nouvelle construction, or l'article A2/Anc autorise la réalisation de garage ou d'annexe dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et sous réserve d'être dans la « continuité de l'existant ». L'expression « dans la continuité » est à clarifier. Il s'agit probablement d'une extension (l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme n'autorise pas les constructions isolées en zones agricoles et naturelles en dehors des exceptions prévues par la loi) et il convient donc d'harmoniser les règles avec celles concernant les extensions (30 % ou 40 m² maximum). - Article A9 : Le règlement autorise l'extension des bâtiments existants limitée à 30 % de la surface initiale à la date d'approbation du PLU. Conformément au L123-1-5, le PLU doit dans ce cas réglementer la densité : il conviendra donc de compléter l'article A9 relatif à l'emprise au sol sur l'unité foncière (le plafond de 30 % ne revenant pas à limiter l'emprise au sol globale des constructions sur l'unité foncière). -Article A11 : Il conviendrait de vérifier si une dérogation à l'interdiction des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants en couverture est à prévoir pour les serres agricoles.</p> <p>ZONE Ah* : Cette zone est réservée aux activités artisanales : il convient de préciser si les habitations</p>

Annexe 2



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
PUY-DE-DÔME

Le Président : Stéphane
GARDEY

Chef du Pôle Territoires :
Loïc BÉNAUD

Conseillers d'Associés :
Nicolas ROUGIER
Géraldine RODARD

Siège Social

11, Allée Pierre de Fermat
BP 70007
63171 Aubière Cedex
Tél : 04 73 44 45 46
Fax : 04 73 44 45 50
E-mail : contact@puy-de-dome.chambagri.fr

REÇU LE
13 AOÛT 2015
MAIRIE ST-HILAIRE

Aubière
Le 31 juillet 2015

Monsieur le Maire
Mairie de Saint Hilaire la Croix

Le Bourg

63 440 Saint Hilaire la Croix

Objet : Avis sur l'arrêt du PLU de la commune de Saint Hilaire la Croix

Monsieur le Maire,

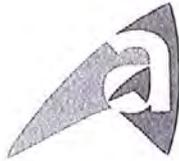
Vous nous avez transmis un exemplaire du projet de PLU de votre commune ce dont nous vous remercions. Nous vous formulons ainsi nos observations et suggestions sur ce projet.

La suppression de plusieurs hectares initialement urbanisables pour l'habitat dans votre carte communale actuellement en vigueur répond à l'objectif national de maîtriser l'urbanisation ainsi qu'aux objectifs du SCOT des Combrailles, ce dont nous vous félicitons.

Concernant le rapport de présentation nous vous informons que « les actions à mener » page 32, notamment sur les questions de rentabilité des exploitations et de développement des circuits courts sont tout à fait louables dans une politique communale de soutien aux agriculteurs mais ne se traduisent pas dans un zonage de document d'urbanisme. Une cartographie plus précise sur les secteurs à enjeux agricole (circulation d'engins, plans d'épandage, enjeux de reprise...) aurait été utile pour mieux comprendre les enjeux et les orientations annoncés.

Votre règlement de la zone agricole indique dans son article 2 :
« L'extension limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment ou de 40m² maximum, à la date d'approbation du PLU ». Nous vous demandons de préciser que cette extension limitée ne s'applique qu'aux bâtiments non agricoles. En effet, il serait dommageable d'être (pour une raison de surface et de proportion) dans l'obligation de construire un nouveau bâtiment agricole alors qu'une extension de l'existant pourrait être réalisée.

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
101 rue de la République
63000 Clermont-Ferrand
SIREN : 200 000 000
N° SIRET : 200 000 000 000 000
Site : www.clermont.fr



Dans ce même article, nous vous conseillons d'harmoniser la rédaction sur changement de destination en zone A avec celle de la zone Anc, en ajoutant également la condition de ne pas porter atteinte à une exploitation agricole proximité du projet.

L'article A6 du règlement de la zone Agricole prévoit une marge de recul de 10 m pour les constructions agricoles par rapport aux voies et emprises publiques. A notre sens cette marge pourrait être réduite afin de limiter la consommation d'espaces agricoles.

L'article A10 prévoit une hauteur de 10 m pour les bâtiments d'exploitation. Afin de répondre à des questions de mise aux normes éventuelles nous vous proposons de rapporter cette hauteur à 12 mètres.

L'article A11 dans sa partie constructions à usage agricole, interdit l'emploi des matériaux blancs, brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture. Nous vous demandons ainsi de préciser que les serres agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

Au regard des différentes observations formulées sur votre document, la Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable avec réserves** à votre projet de PLU.

Enfin nous vous demandons de réserver le meilleur accueil aux observations qui pourraient être formulées, lors de l'enquête publique, par des agriculteurs dont les projets agricoles seraient éventuellement contrariés par les dispositions de votre document d'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Sébastien GARDETTE



Annexe 3.

 Liberté • Égalité • Fraternité
 RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Clermont-Ferrand, le

14 AOUT 2015


 DELEGATION TERRITORIALE
 DU PUY-DE-DOME

 Bureau des risques sanitaires, de la prévention
 et des questions ambulatoires
 Affaire suivie par K. LEFEBVRE MILON et V. PETIT
 Tél. : 04-73-74-49-30 ou 04-73-74-49-56 – JPP/VP
 Numéro de fax du service : 04-73-74-48-98

 Le Délégué Territorial du Puy de Dôme
 de l'Agence Régionale d'Auvergne

à

 Monsieur le Maire
 de SAINT-HILAIRE LA CROIX

Le Bourg

63440 SAINT-HILAIRE LA CROIX

OBJET : Commune de SAINT-HILAIRE LA CROIX - Projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme.
RÉF. : Votre courrier du 5 juin 2015, arrivé le 30 juin 2015 dans mes services.

Par courrier visé en référence, vous me consultez sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté par la commune de SAINT-HILAIRE LA CROIX lors de la délibération du Conseil Municipal du 20 février 2015.

A noter que le Plan National de Santé Environnement donne des orientations pour les projets d'aménagement du territoire. En effet, la notion de santé environnementale par l'ensemble des éléments que sont la qualité de l'air, la qualité de l'eau, les nuisances sonores, la qualité de l'habitat, l'exposition aux champs électromagnétiques, les sols pollués et les émissions liées aux activités humaines, s'avère indissociable des politiques d'aménagement et de développement. Ce plan est décliné au niveau régional sous la forme du Plan Régional Santé-Environnement (PRSE 2 approuvé par Monsieur le Préfet de région le 21 avril 2011). Le PNSE3 a été publiée en novembre 2014 pour 2015-2019.

Alimentation en eau potable et la protection de la ressource en eau :

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence de captage d'eau potable, ni par des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Dans les annexes sanitaires, il est fait mention de 3 réseaux différents alimentant la commune en eau potable :

- bourg
- sud (hameaux de Valmort et Gravière)
- hameau de Moulin Morel.

Or, l'ARS ne recense qu'un seul réseau sur la commune dont le SIAEP Sioule et Morge est le maître d'ouvrage et la SEMEREP l'exploitant. Il est alimenté par la galerie de Louchadière et les puits de Peschadoires, et cette UDI n'est pas desservie par un captage de la commune de St Pardoux comme indiqué dans le texte ; il convient de corriger cette erreur. Sur ce réseau, la qualité de l'eau peut être améliorée. En effet l'eau peut présenter ponctuellement des dépassements en arsenic.(ci-joint la fiche infofacture – bilan 2013).

agir en **S**emble pour la santé de tous

Adresse : 60, avenue de l'Union Soviétique – 63057 Clermont-Ferrand cedex 01

Tél. : 04.73.74.49.00 – courriel : ars-auvergne-secretariat-direction@ars.sante.fr – site : www.ars.auvergne.sante.fr

Agence Régionale de Santé est un établissement public national à caractère administratif placé sous la tutelle des ministres chargés de la santé, de l'assurance-maladie, des personnes âgées et des personnes handicapées

Aucune donnée ne permet aujourd'hui de valider que la ressource en eau disponible permettra de répondre aux besoins futurs engendrés par l'accroissement de la population. Il serait opportun de se rapprocher du syndicat des eaux.

L'existence de ressources privées sur la commune n'est pas abordée. Il convient de rappeler que les puits privés lorsqu'il y en a, doivent faire de la part de leurs propriétaires l'objet d'une déclaration en mairie.

Assainissement :

La commune assure en régie directe la gestion de l'assainissement collectif. Il concerne le bourg et le village du Bournet qui disposent chacun d'un réseau unitaire acheminant les eaux usées et pluviales vers deux stations d'épuration distinctes présentant des résultats d'analyses conformes aux normes en vigueur.

L'assainissement individuel concerne 200 habitations sur la commune. Le SPANC est assuré par le SIAEP Sioule et Morge avec service délégué à la SEMERAP. Il aurait été intéressant de présenter l'état des diagnostics réalisés.

Le zonage d'assainissement devra être mis à jour pour être en compatibilité avec le zonage du PLU.

Habitat :

Le diagnostic s'appuie notamment sur le Programme Local de l'Habitat Côtes des Combrailles.

L'aspect sanitaire des logements (habitat dégradé, indécent, insalubre...- risque d'exposition au plomb (saturisme)) pourrait également être pris en considération.

La problématique du radon mériterait d'être évoquée car la commune présente un potentiel radon moyen à élevé d'après l'IRSN. Dans les communes à potentiel radon moyen ou élevé, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que dans le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments de ces communes dépassent 100 Bq.m⁻³ et plus de 6% dépassent 400 Bq.m⁻³

Concernant les autres domaines :

Les zones à risques dues à la présence de la Morge (risque inondation) et de la RD.2144 (risque bruit) ont été prises en compte pour l'urbanisation future. Concernant le bruit, des habitations existantes sont potentiellement exposées à des niveaux de bruit élevés au niveau des hameaux du Bournet, de l'Arbre de la Ronce et de Font Claire ; les éléments relatifs à l'exposition de ces habitants au bruit de la route mériteraient d'être précisés.

Les installations pouvant présenter un risque de pollution (ICPE, bâtiments d'élevage...) ont été pris en compte dans le PLU.

La présence de 2 sites potentiellement pollués est recensée sur la commune. L'existence de servitudes sur ces parcelles n'est pas précisée. Toute utilisation ultérieure devra être soumise à la réalisation d'un diagnostic initial.

Les choix concernant les boisements, les bosquets, les différentes plantations, les haies, les bandes enherbées et les végétaux doivent intégrer le risque d'allergie et de maladies respiratoires. L'Ambroisie est à cibler pour la problématique de ses pollens. L'Arrêté Préfectoral 12/01525 du 11 juillet 2012 prescrit la destruction obligatoire de l'Ambroisie (plante invasive au pollen très allergisant) dans le département du Puy-de-Dôme. Les travaux de terrassement, l'aménagement des espaces verts, l'entretien des terres et des abords des domaines privés et publics doivent intégrer la gestion des moyens pour lutter contre cette plante.

La grande majorité des actifs travaillent en dehors de la commune de Saint-Hilaire La Croix. La facilité de connexions aux grands axes de communication et le manque de desserte par le réseau de transport collectif favorisent les déplacements massifs en voiture. Il conviendrait de faciliter les déplacements en transport collectif (train, bus,...) et dynamiser le covoiturage.

Conclusion

Le projet de PLU respecte les différents documents de planification élaborés par l'état et les collectivités.
Les principaux enjeux sanitaires ont été pris en compte. Il conviendrait de compléter le projet de PLU sur certains aspects relevés ci-dessus.

P/ Le Délégué Territorial,
Le chef du bureau des risques sanitaires,
de la prévention et des questions ambulatoires,



Gilles BIDET

Copie à : D.D.T.

Annexe 4

Mairie
SAINT-HILAIRE
LA-CROIX



La croix de Jacques 1573

ATTESTATION DU MAIRE

Je soussigné, Sylvain LELIEVRE,
Maire de la commune de Saint-Hilaire-la-Croix

Certifie que :

L'arrêté du maire 2015-13 en date du 12 octobre 2015 portant mise à l'enquête publique du PLU en cours d'élaboration de la commune de Saint-Hilaire-la-Croix est affiché à la mairie (intérieur et extérieur) et sur les panneaux habituels d'affichage, du 13 octobre 2015 au 2 décembre 2015.

Fait à Saint-Hilaire-la-Croix,
Le 14 octobre 2015,
Le Maire



Annexe 6.

PREFECTURE DU PUY-DE-DOME
SOUS PREFECTURE DE RIOM
COMMUNE DE SAINT-HILAIRE-LA-CROIX

PROCES VERBAL



OBJET : Projet d'élaboration du Plan
Local d'Urbanisme de Saint Hilaire La Croix.
Abrogation de la carte communale.

L'an deux mille quinze, le 5 décembre, à 9 heures

Je soussigné, Claude DUBERNARD
Commissaire Enquêteur
Dûment désigné,

Poursuivant les enquêtes publiques visées en l'objet, adresse à Monsieur le Maire de Saint Hilaire La Croix le présent procès-verbal lui rendant compte que d'assez nombreuses observations ont été formulées par le public durant les présentes enquêtes. Celles-ci au nombre de 27 peuvent être regroupées synthétiquement de la façon suivante :

I – OBSERVATIONS TENDANT A FAIRE MAINTENIR EN ZONE U (AU LIEU DES ZONES ANC, AU, UJ) DANS LE PROJET DE PLU, DES TERRAINS QUI FIGURAIENT DANS CETTE ZONE DANS LA CARTE COMMUNALE MAIS NE CONTENANT PAS DE PROJET DE CONSTRUCTION PRÉCIS OU JUSTIFIÉ. (PRESERVATION DU « CAPITAL FONCIER »).

Peuvent être rangées dans cette catégorie, les observations produites par :

- Melle CHAMALET Françoise
Parcelles AH 178, 179, 1082 et 51

Les Cantous SAINT HILAIRE LA
CROIX

- M. RAY Dominique Parcelle 138	Valmort
- Mmes DELUZARCHE Bernadette et Nadège Parcelles ZD 101	L'Arbre de la Ronce
- Mme MONPIED Claire Parcelle ZK 60	Moulin-Bourret
- Mme BLANC Alexia Parcelles ZN 133 et 134	Valmort
- M.RAY Philippe Parcelles ZH 28, 24, et 25	Les Bajaris
- M. ALVAREZ Rufino Parcelles 136 et 138	Fénerol
-Mme PAPERREUX Marie-Claire Parcelle AH 34 (Section ZP n° 13)	Le Bourg SAINT HILAIRE LA CROIX
- Mme LE HUEC Alexandra Parcelle n° 13	Valmort
- M. et Mme BERTHE André Parcelle n° 257. Les Bajaris Parcelles n° 186 et 208 B.Le Bournet	Les Bajaris et le Bournet
-M. VERBEKE BLOT Patrick Parcelle 1. Le Champ pointu (en bordure du Chemin de Saint Hilaire à Champs. 1000M ²)	L'Arbre de la Ronce
- M. BOYER Julien Parcelle ZD 100	L'Arbre de la Ronce
- M. ROUGIER René Parcelle n° 16	Les Bajaris
- M. RAY Bernard Parcelles 51, 17, 101 et 102	Les Bajaris

- | | |
|--|---------------------|
| - M. RAY Jean-Paul
Parcelle ZM 138 | Valmort |
| - M. RAY Jean-Louis
Parcelle ZP 26 | Les Bajaris |
| - M. RICHARD Eric, Mme NOGUEIRA
Colette, Mme SONNET Martine
Parcelles ZM 155 et 157 | Valmort |
| - Melle TEMPERE Marie-Rose
Absence de désignation de parcelle
(terrain de 3090 m ²) | L'Arbre de la Ronce |
| - Mme GERVY Yvette
Parcelles section ZC n° 000,0130
et 0132 | Chamalet |
| - M. VERBEKE BLOT Jean Noël
et Melle BESSE Estelle
Parcelle non désignée dans les observations
produites. Section ZP n° 33 supposée
(Observations formulées après la clôture
du registre d'enquête mais néanmoins
prises en considération) | Les Bajaris |

II – OBSERVATIONS TENDANT A FAIRE CLASSER EN ZONE U (AU LIEU DES ZONES ANC, N, ...) DANS LE PROJET DE PLU, DES TERRAINS SUR LESQUELS DES PROJETS DE CONSTRUCTION PRECIS OU JUSTIFIES SONT PRESENTES.

- | | |
|--|---|
| - M. ALVAREZ Rufino | Moulin-Morel(Parc les Rochers de
Rufino) Lieux Dits Garde Morel et les
Chevadis |
| Parcelles 310 à 344. 9 hectares
Projet de construction d'un ou plusieurs
bâtiments semi-enterrés ou non destinés
au stockage de matériel de sculpture et
de véhicules d'entretien du parc. Ce projet
serait soutenu par plusieurs collectivités
locales et associations. (Zone Ue souhaitée) | |

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <p>- M.et Mme MIGNOT
Parcelle 25
Projet de construction d'un centre
de formation et d'éco-lodges. (Extension de
1000 m² de la parcelle susvisée en zone U)</p> | Chamalet |
| <p>- M. LAVAL Guy
Parcelle n° 343
Projet de création d'une zone micro-touristique
avec construction de petites structures de
tourisme</p> | Valmort |
| <p>- M. et Mme LANEZ-DUBOSCLARD
Parcelle ZP n° 56
Projet de construction d'un garage pour
laquelle un permis de construire aurait
été accordé le 28 janvier 2015
(REF. PC n° 063 358 14 C 000 8)</p> | Le Bourg de SAINT HILAIRE LA
CROIX |
| <p>- Mme PASSAT Claire
Parcelles ZM 88 et 421
Projet de construction d'une habitation
à énergie positive.
Parcelle ZM 88 : demande de rotation de
27° de la limite Sud de la zone constructible.
Observations très étayées (plan, croquis, photographies....)</p> | Valmort |

III – OBSERVATIONS RELATIVES A UN PROJET COMMUNAL (EVENTUEL AGRANDISSEMENT DU CIMETIERE)

- | | |
|---|---------------------------------------|
| <p>- Indivision LAGRANGE Louis
Solange, Patricia et Dominique
Section ZP 2007 et 2008</p> | Le Bourg de SAINT HILAIRE LA
CROIX |
| <p>Demande d'élargissement de l'accès à
la parcelle ZP 2008 via la parcelle 2007 dans
le cadre de l'agrandissement du cimetière
(facilitation du passage des engins agricoles).</p> | |

IV- OBSERVATIONS A CARACTERE GENERAL SUR LE PROJET DE PLU ET D'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE.

M. André BERTHE a produit, le 13 novembre 2015, des observations très critiques sur le projet de PLU dans une note intitulée : « PLU La mort de la commune », poursuivant la polémique née en février 2014 lors de la phase de concertation préalable à la présentation du projet définitif de PLU (cf. Pétition en date du 4 février 2014). Cette vive controverse publique repose, aux dires de M. BERTHE, sur le caractère facultatif du PLU, néfaste pour la commune, privant cinq villages de toute possibilité de construction....

V – OBSERVATIONS FORMULEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 – Sous Préfecture de Riom (Etat)

Cf annexe à l'avis de M. Le Sous-Préfet de Riom en date du 16 juillet 2015 . pages 1/3 à 3/3.

2 – Chambre d'Agriculture du Puy-de- Dôme.

Cf. Réserves émises dans le courrier du Président du 31 juillet 2015.

3 – Agence Régionale de santé d'Auvergne.

Cf. Conclusion du courrier du 14 août 2015 invitant à compléter le projet de PLU sur certains aspects.

VI – OBSERVATIONS PRODUITES PAR M. LE MAIRE DE SAINT HILAIRE LA CROIX LE 6 NOVEMBRE 2015

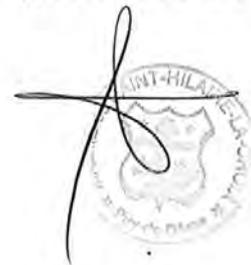
M. le Maire a fait connaître au soussigné qu'il souhaitait apporter certaines modifications au règlement actuellement à l'enquête compte tenu des assouplissements des règles prévues par les dispositions de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (extensions et constructions de bâtiments annexes en zone N ou A).

Dont Acte, que M. le Maire voudra bien signer et me retourner, accompagné de ses éventuelles observations, dans le délai de 15 jours, en original.

Le Commissaire Enquêteur ,



Le Maire de Saint Hilaire La Croix,



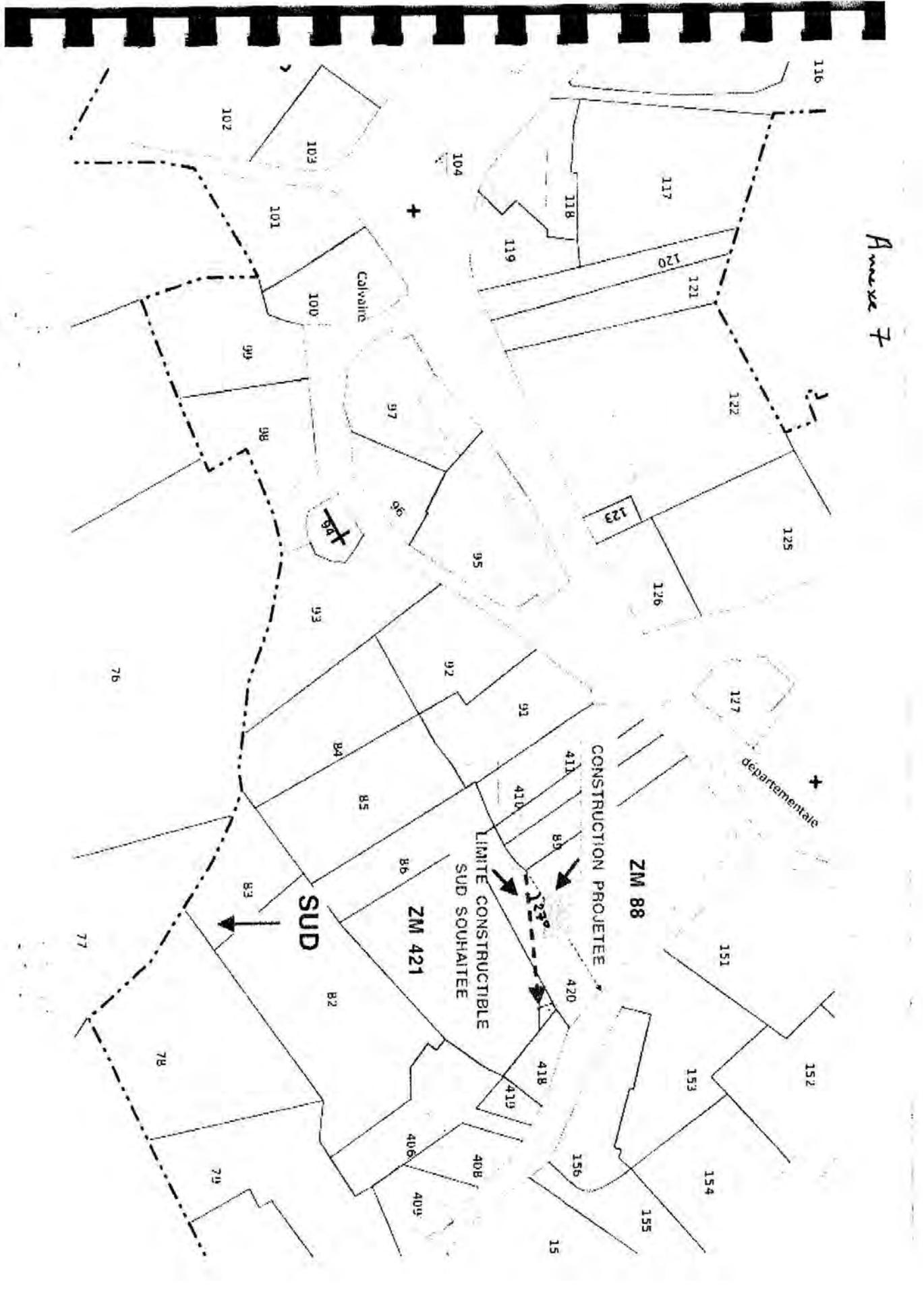
Mes coordonnées :

M. Claude DUBERNARD

12, rue du Parc

63170 PERIGNAT LES SARLIEVE

claude.dubernard@club-internet.fr



Annexe 8

Mairie
SAINT-HILAIRE-LA-CROIX
Puy-de-Dôme



La Croix de Jacques
1573

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mr DUBERNARD Claude,
12, rue du Parc
63170 PERIGNAT-LES-SARLIEVES

Objet : modifications au règlement du PLU

Monsieur le Commissaire enquêteur

Les dispositions de la LOI n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques est venue assouplir certaines règles concernant notamment les extensions et constructions de bâtiments annexes en zone N ou A.

Construction d'annexes aux logements dans les zones agricoles ou naturelles
(art. 80 / CU : L.123-1-5) :

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, la loi ALUR du 24 mars 2014 a instauré la possibilité pour les communes de délimiter, à titre exceptionnel, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisés des constructions.

En dehors de ces secteurs, toute construction ou tout changement de destination était interdit.

La loi du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, a toutefois assoupli ces interdictions en autorisant les extensions de logements existants. De plus, le changement de destination de bâtiments agricoles en bâtiments d'habitation est devenu possible sous réserve de l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers² (CDPENAF).

La présente loi complète cet assouplissement puisqu'en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles peuvent désormais être autorisées par le règlement du PLU. Constituent notamment des annexes les garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux, qui se différencient des extensions en ce qu'elles ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant.

En plus des précisions relatives aux zones d'implantation et aux conditions de hauteur et de densité, le règlement du PLU doit désormais préciser les conditions d'emprise de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Enfin, les dispositions du règlement du PLU délimitant ces zones d'extensions ou d'annexes aux logements existants ne sont soumises qu'à un avis simple de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers).

Mairie Saint-Hilaire-la-Croix 63440

Téléphone et Télécopieur : 04 73 97 43 86 - saint-hilaire-la-croix-63@wanadoo.fr

Mes docs\PLU\dde modif règlement PLU - novembre 2015

Aussi, nous souhaitons apporter certaines modifications au règlement actuellement à l'enquête.

Ces dispositions ayant été promulguées en août 2015, il ne nous a pas été possible de les intégrer au document arrêté.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte notre remarque.

Restant à votre entière disposition pour de plus amples informations,
Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Saint-Hilaire-la-Croix,
Le 6 novembre 2015,
Le Maire,
Sylvain LELIEVRE



Mes docs\PLU\dde modif règlement PLU – novembre 2015

Pérignat Lès Sarliève , le 14 janvier 2016

M. DUBERNARD Claude
Commissaire-enquêteur
12, rue du Parc

63170 PERIGNAT LES SARLIEVE

OBJET : Enquête publique relative
au projet d'élaboration du PLU
de Saint Hilaire la Croix et
à l'abrogation de la carte communale en vigueur.
Rapport définitif (2ème partie. Avis du
Commissaire Enquêteur).



à Monsieur le Maire de Saint Hilaire La Croix,

Monsieur le Maire,

Faisant suite à la conversation téléphonique que j'ai eue le 4 janvier dernier avec votre secrétariat et à la demande de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, j'ai l'honneur de vous adresser les documents suivants :

- 1 – Page 14 de la première partie du rapport à substituer à la page correspondante initialement transmise.
- 2 – Deuxième partie du rapport : Avis du Commissaire Enquêteur annulant et remplaçant celle déjà en votre possession (les annexes n° 1, 2 et 3 devront être soustraites du rapport définitif).

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Claude Dubernard'.

Claude DUBERNARD

DEUXIÈME PARTIE

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I -MOTIVATION DE L'AVIS

Sur la base des analyses développées ci-avant, voici mon avis personnel sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Hilaire La Croix et d'abrogation de la carte communale en vigueur. Il prend en compte les éléments suivants :

1 – En dépit de quelques faiblesses du projet

- une réduction peut-être trop drastique des zones constructibles de certains villages et hameaux par rapport à celles figurant dans la carte communale, ayant généré une vive colère de plusieurs propriétaires de terrains (pétition durant la phase de concertation, observations à « connotations polémiques », émises par plusieurs personnes).
- une certaine difficulté de lecture de la carte de présomption des zones humides dans le rapport de présentation ainsi qu'une omission dans la carte de synthèse des grands enjeux en ce qui concerne les trames vertes et bleues (imperfections générant les recommandations figurant infra au paragraphe conclusions).
- absence de mise à jour du zonage d'assainissement (cf également la recommandation correspondante dans les conclusions).
- des imprécisions, un certain manque de clarté, pour plusieurs articles du règlement conduisant à émettre les réserves également détaillées ci-dessous dans les conclusions.
- Une liste des servitudes d'utilité publique incomplète et non actualisée (cf réserves ci-après).

2. Mais compte tenu, cependant, des points forts suivants

2.1 – Sur la forme :

- Une concertation approfondie avec la population durant deux années
- Des documents d'urbanisme, dans leur très grande majorité, clairs et cohérents entre eux
- Une participation très importante au cours des deux enquêtes publiques

2.2 – Sur le fond :

- la volonté de la commune de limiter l'étalement urbain en n'ouvrant pas de nouveaux secteurs à l'urbanisation en cohérence parfaite avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) des Combrailles.
- la diminution globale d'un peu moins de 16 hectares des zones ouvertes à l'urbanisation sur la Commune par rapport à la Carte Communale en vigueur

actuellement conduisant à une consommation foncière du projet également globalement compatible avec les orientations du SCOT précité.

- le recours à un Secteur de taille et de capacité limité (STECA Ah*) sur des surfaces très limitées et des parcelles en partie bâties, ne pénalisant pas l'activité agricole.
- Toujours dans ce domaine précis de la préservation des espaces agricoles, un règlement de zone Anc (333 hectares) protégeant les terres agricoles en prohibant toute construction et contribuant ainsi à la limitation de la dispersion du bâti
- En matière agricole encore, la diminution des disponibilités foncières dans les îlots déclarés à la Politique Agricole Commune (PAC) de 6,3 hectares.
- Dans le domaine démographique, une croissance de population de 90 habitants en 10 ans (horizon 2025) ambition aussi en totale compatibilité avec les objectifs du SCOT du Pays de Combrailles et les prescriptions du Programme Local de l'Habitat (PLH) des côtes de Combrailles.
- Des emplacements réservés judicieusement définis.
- Un projet de PLU réaliste, présentant des objectifs raisonnables et préservant parfaitement la qualité du cadre de vie de la commune dont elle dispose à l'heure actuelle.

J'estime que je peux émettre un avis favorable au projet de PLU de SAINT HILAIRE LA CROIX et partant de l'abrogation de la carte communale en vigueur, avis toutefois assorti des réserves et recommandations figurant ci-après dans les conclusions.

II – CONCLUSIONS

Compte tenu :

- du bon déroulement matériel des enquêtes
- du contenu des dossiers soumis aux enquêtes, exhaustivement étudiés
- du fait que le projet de plu se maintient dans l'esprit et l'application des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement
- des termes du paragraphe I (Partie Avis du Commissaire Enquêteur) ci-dessus

le soussigné émet un avis favorable au projet d'élaboration du PLU de SAINT HILAIRE LA CROIX et à l'abrogation de la carte communale en découlant, avis toutefois assorti des réserves (à prendre en compte préalablement à l'approbation définitive du projet) et recommandations suivantes :

1 – Réserves

1.a - Réserves relatives au règlement d'urbanisme.

Les articles, ci-dessous énumérés de ce document, opposable aux tiers, devront être modifiés de la façon suivante :

1.a.1. Zones urbaines. U

- article U d 11. Règles particulières. Construction à usage d'habitation. Alinéa 5.

Le règlement du P.L.U. se doit de rester elliptique et pas trop prescriptif en ce qui concerne l'aspect des constructions. Dès lors, il ne peut pas régir la nature des matériaux à utiliser (pas plus que leur marque). Les dispositions de l'article R313-4 alinéa 1 concernant uniquement les plans de sauvegarde et de mise en valeur, il convient, au cas présent, de supprimer les termes « à base de chaux » de l'article U d 11 du règlement.

1.a.2 Zones agricoles. A

- A 1. Sont interdits.

Afin de clarifier et de rendre plus concis cet article, il sera rédigé ainsi : toute construction non autorisée sous conditions à l'article A 2

- A 2. Changement de destination. Alinéa 6

Il conviendra de rajouter comme condition à ce changement de destination : « dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site » (article L – 123.1.5 du Code de l'Urbanisme).

Même rajout à opérer en ce qui concerne les extensions limitées à 30 % de la surface de plancher...alinéa 4. Par ailleurs, il est demandé qu'il soit précisé que cette extension limitée s'applique uniquement aux bâtiments non agricoles.

Il paraît, en effet, assez inconcevable qu'un exploitant agricole se trouve dans l'obligation de construire un nouveau bâtiment agricole, pour des motifs de surface et de proportion, alors qu'une simple extension de l'existant serait réalisable.

- Article A 11. Constructions à usage agricole. (4ème alinéa).

Le soussigné estime que l'absence de mention d'une dérogation à l'interdiction de l'utilisation de matériaux brillants ou réfléchissants tant en bardage qu'en couverture pour les serres agricoles, constitue une fâcheuse omission. Dès lors, il demande que l'alinéa en question précise que les serres agricoles ne sont pas concernées par cette disposition.

1.a.3 Zones naturelles et forestières N

Articles N 1 et N 2. Réserves identiques à celles formulées supra en 1.a.2, générant de nouvelles rédactions de ces articles.

1.a.4. Observations produites par M. le Maire de Saint Hilaire La Croix le 6 novembre 2015.

Monsieur le Maire a demandé une modification des articles du règlement impactés par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

L'article 80 de cette loi modifiant les dispositions du dernier alinéa du 6° du II de l'article L – 123 – 1 – 5 du Code de l'Urbanisme, une mise en conformité des articles du règlement concernés (bâtiments d'habitation existants dans les zones A ou N pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site) devra être réalisée. (cf. également sur ce point : § I.a.2.A 2 ci-dessus pour refondre ces articles).

I. b. Réserves relatives aux servitudes d'utilité publique.

1 .b. 1. Servitudes relatives aux canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

Le plan et la liste des servitudes ne mentionnant pas ces servitudes, ces deux documents du projet de P.L.U. devront être complétés.

1.b.2. Servitudes relatives aux lignes électriques.

Nécessité de mettre à jour cette liste en s'appuyant sur les données (téléchargeables) du portail PRODIGE AUVERGNE.

1 .c – Modifications du zonage

1.c.1 – Valmort. Terrains de Mme PASSAT Claire.

Déplacement (rotation de 27°) de la limite Sud de la zone constructible Ug de la parcelle ZM 88

1.c.2 – Bourg de Saint Hilaire La Croix. Terrain de M. et Mme Fabrice LANEZ-DUBOSCLARD

Parcelle ZP 57. Extension de la zone Ud jusqu'à l'emplacement prévu pour la construction du garage ayant fait l'objet de l'octroi d'un permis de construire le 28 janvier 2015 et référencé ci-avant § V. 1.b.2

1.c.3. Changement de destination des constructions repérées en zone A.

L'article A 2 du règlement d'urbanisme vise à son alinéa 6, les changements de destination des constructions (en dehors des STECAL) repérées au plan de zonage. Or l'examen de celui-ci ne fait apparaître aucune identification de ces dernières. Il est donc demandé de désigner les bâtiments concernés par un astérisque par exemple, sur le plan de zonage et de le justifier dans le rapport de présentation.

2 – Recommandations

2 – Recommandations

2.a – Requêtes formulées par M. ALVAREZ Rufino (MOULIN-MOREL), M. et Mme MIGNOT (CHAMALET) et M. LAVAL Guy (VALMORT).

Prise en considération, à l'avenir, des déclarations de projet en vue d'éventuelles modifications du PLU (mises en compatibilité).

Si M. le Maire de SAINT HILAIRE LA CROIX estime que le projet présenté par M. ALVAREZ Rufino, le 26 novembre 2015, est suffisamment justifié et détaillé pour générer, dès maintenant, une modification du zonage des parcelles 310 à 344 (transformation de zone N en zone Ue), le soussigné n'est pas opposé à ce changement, avant approbation finale du PLU.

2.b – Requête de l'indivision LAGRANGE. Parcelle ZP 2007 du Bourg, à prendre en considération lors de l'agrandissement (éventuel) du cimetière communal.

2.c- Assainissement.

Une enquête publique visant à mettre en compatibilité le zonage d'assainissement avec le P.L.U n'ayant pas été prescrite par M. le Maire de Saint Hilaire la Croix afin qu'elle soit conduite conjointement à celle concernant le projet de P.L.U., le Commissaire Enquêteur recommande que le zonage d'assainissement soit, dans un très proche avenir, mis à jour avec organisation d'une enquête publique spécifique pour qu'il se trouve en compatibilité avec le zonage du P.L.U.

2.d – Zones humides.

Celles-ci figurent sur une carte de présomption ne comportant pas de légende et difficilement lisible (page 96 du rapport de présentation). Le soussigné recommande un recensement des zones humides dans les secteurs à urbaniser et les zones limitrophes de ceux-ci.

ANNEXES

Annexe 4 : Certificat d'Affichage

Annexe 5 : Insertions Journaux La Montagne et le Paysan d'Auvergne (4).

Annexe 6 : Procès-Verbal de synthèse des observations

Annexe 7 : Croquis terrain de Mme PASSAT Claire Valmort (modification zonage)

Annexe 8 : Modifications au règlement du PLU (courrier du Maire de Saint Hilaire la Croix du 6 novembre 2015).

23/10/2013

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...



Références

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON

N° 09LY01538

Inédit au recueil Lebon

3ème chambre - formation à 3

M. GIVORD, président
Mme Pascale DECHE, rapporteur
Mme SCHMERBER, rapporteur public
SPINOSI, avocat

lecture du mardi 18 octobre 2011

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Texte intégral

Vu la requête, enregistrée le 6 juillet 2009, présentée pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS, dont le siège est 34, chemin de Balme - Le Pas de L'Echelle à Etrembières (74100) ;

La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n°s 0804416-0804418-0804797 du Tribunal administratif de Grenoble en date du 12 mai 2009, en tant qu'il a annulé l'arrêté n° 2007-3420 du préfet de la Haute-Savoie en date du 20 novembre 2007 modifié par l'arrêté n° 2007-3488 du 28 novembre 2007 ;

2°) de rejeter les demandes présentées par les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman devant le Tribunal administratif de Grenoble tendant à l'annulation des arrêtés préfectoraux susmentionnés des 20 et 28 novembre 2007 ;

3°) d'ordonner la désignation d'un expert agricole aux fins d'établir si les parcelles destinées à l'implantation de la carrière ont une valeur agricole ;

4°) de mettre à la charge des communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman la somme de 5 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS soutient que :

- le jugement est irrégulier dès lors que le magistrat qui avait précédemment ordonné, en sa qualité de juge des référés, le 28 octobre 2008, la suspension de l'exécution des arrêtés préfectoraux des 20 et 28 novembre 2007, s'est également prononcé sur le principal, en méconnaissance du principe d'impartialité des juges ;
- en annulant l'autorisation préfectorale au motif tiré de ce que l'implantation de la carrière au sein de la zone A aurait pour effet de rompre l'unité de la zone agricole, le Tribunal a entaché sa décision d'une erreur de droit ;
- les arrêtés préfectoraux ne pouvaient être annulés au motif que le projet d'implantation de la carrière aurait été de nature à porter atteinte au potentiel agronomique, biologiques ou économique des terres du secteur du Champ d'Aubry ;
- le règlement de la zone A est illégal dès lors que le site ne présente pas de potentiel agronomique, biologique ou économique digne de bénéficier d'une protection particulière du fait de la mise en place d'une déviation qui a enclavé le secteur ;
- aucune disposition du règlement de la zone A du plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains n'exclut expressément la possibilité d'exploiter une carrière au Champ d'Aubry ; à l'inverse, une telle exploitation est rendue possible par l'article A2-3 qui autorise les installations d'intérêt public ; enfin, dès lors que le site de la carrière est inscrit dans un délaissé agricole du fait de la réalisation de la déviation de Thonon-les-Bains, le projet n'a pas pour effet de rompre l'unité de la zone agricole d'implantation ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 11 février 2010, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge de la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Les communes soutiennent que :

- dès lors que le juge des référés n'a pas pris position de manière précise sur la validité des moyens soulevés

legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...

1/4

23/10/2013

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...

devant le juge du fond et que les termes de l'ordonnance du 28 octobre 2008 n'ont pas été repris dans le jugement au fond, le principe d'impartialité des juges n'a pas été méconnu ;

- l'activité de carrière n'est pas compatible avec la vocation agricole de la zone et a pour conséquence de porter atteinte à l'unité de la zone A ;
- quelle que soit la valeur agricole des terrains, cet élément ne permet pas, à lui seul, de contester la légalité d'un classement en zone A ;
- la requérante n'établit pas que le choix du zonage serait entaché d'une erreur manifeste ou fondé sur des faits matériellement inexacts ;
- contrairement à ce que soutient la requérante, l'exploitation d'une carrière ne relève en aucun cas directement ou indirectement d'un service public ;

Vu le mémoire, enregistré le 12 mars 2010, présenté pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire en défense, enregistré le 29 avril 2010, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Elles soutiennent en outre que, dès lors que la date définitive de cessation d'activité sur le site n'est pas connue à ce jour, il est prématuré d'envisager l'usage futur du site ;

Vu le mémoire, enregistré le 19 juillet 2011, présenté par la ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement qui conclut à ce que la Cour fasse droit à la requête présentée par la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS ;

Après avoir demandé à la Cour de se reporter aux observations présentées par le préfet en première instance, elle soutient que :

- même si la zone A est une zone agricole, le règlement du plan local d'urbanisme ne fait pas obstacle à l'autorisation d'exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires ;
- le Tribunal a considéré à tort que le projet de carrière aura pour effet de rompre l'unité de la zone A ;

Vu le mémoire, enregistré le 20 juillet 2011, présenté pour la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire, enregistré le 29 juillet 2011, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui concluent aux mêmes fins par les mêmes moyens ;

Vu le mémoire enregistré le 23 septembre 2011, présenté pour les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman qui persistent dans leurs conclusions et moyens ;

Vu les ordonnances en dates des 17 février, 9 avril, 7 mai, 19 avril et 30 novembre 2010, 28 juin et 12 août 2011 par lesquelles la date de la clôture de l'instruction a été fixée au 12 mars 2010, puis reportée aux 30 avril et 28 mai 2010 et 29 juillet 2011 et enfin, ouverte ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 27 septembre 2011 :

- le rapport de Mme Dèche, premier conseiller ;

- les observations de Me Gossement, représentant le cabinet Hugo Lepage et Associés Conseil, avocat des défendeurs ;

- et les conclusions de Mme Schmerber, rapporteur public ;

La parole ayant été à nouveau donnée aux parties présentes ;

Considérant que par jugement du 12 mai 2009, le Tribunal administratif de Grenoble a annulé, à la demande des communes de Thonon-les-Bains, d'Anthy-sur-Leman et d'Allinges, l'arrêté du 20 novembre 2007 modifié par celui du 28 novembre 2007, par lequel le préfet de la Haute-Savoie a autorisé la SARL DESCOMBES PERE ET FILS à exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires, d'une superficie de 4,42 hectares, située au lieu-dit Champ d'Aubry sur le territoire de la commune de Thonon-les-Bains, pour une durée de douze ans, les deux dernières années devant être consacrées à la remise en état du site ; que la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS interjette appel de ce jugement ;

Sur la régularité du jugement :

Considérant que saisi sur le fondement de l'article L. 521-1 du code de justice administrative d'une demande tendant à ce qu'il prononce, à titre provisoire et conservatoire, la suspension d'une décision administrative, le juge des référés procède dans les plus brefs délais à une instruction succincte - distincte de celle au vu de

legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...

2/4

23/10/2013

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE...

laquelle le juge saisi du principal statuera - pour apprécier si les préjudices que l'exécution de cette décision pourrait entraîner sont suffisamment graves et immédiats pour caractériser une situation d'urgence, et si les moyens invoqués apparaissent, en cet état de l'instruction, de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité de la décision ; qu'il se prononce par une ordonnance qui n'est pas revêtue de l'autorité de la chose jugée et dont il peut lui-même modifier la portée au vu d'un élément nouveau invoqué devant lui par toute personne intéressée ; qu'en égard à la nature de l'office ainsi attribué au juge des référés - et sous réserve du cas où il apparaîtrait, compte tenu notamment des termes mêmes de l'ordonnance, qu'allant au-delà de ce qu'il implique nécessairement cet office, il aurait préjugé l'issue du litige - la seule circonstance qu'un magistrat a statué sur une demande tendant à la suspension de l'exécution d'une décision administrative n'est pas, par elle-même, de nature à faire obstacle à ce qu'il se prononce ultérieurement sur la requête en qualité de juge du principal ;

Considérant qu'en l'espèce, le juge des référés, en estimant, en l'état de l'instruction, les moyens tirés de l'insuffisance de l'étude d'impact sur le sujet des effets de l'exploitation sur la nappe phréatique et sur le captage d'Anthy-sur-Léman et du caractère insuffisamment protecteur des prescriptions de l'autorisation (article 7.3), relatives à la profondeur de l'exploitation, compte tenu de l'insuffisance des connaissances actuelles en ce qui concerne le niveau des plus hautes eaux, de nature à faire naître un doute sérieux sur la légalité des décisions attaquées, n'a pas préjugé l'issue du litige au fond ; que, dès lors, la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à soutenir que le principe d'impartialité a été méconnu au motif que le même magistrat a jugé les recours en référé suspension formés par les communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Léman et présidé la formation collégiale statuant sur leur recours en annulation ;

Sur le bien-fondé :

Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme : (...) 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. ; qu'aux termes de l'article L. 123-5 du même code: (...) Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, construction, plantation, affouillement ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan ; qu'il résulte par ailleurs des dispositions de l'article R. 123-31 du même code que les opérations, travaux et occupations auxquels le plan d'occupation des sols est opposable ne peuvent être autorisés que s'ils sont compatibles avec les dispositions de ce plan ; qu'aux termes de l'article R. 123-7 du code : Les zones agricoles sont dites zones A . Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A (...) ; qu'il appartient aux auteurs d'un plan local d'urbanisme de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction ; que s'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation sur ces différents points peut cependant être censurée par le juge administratif au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts ;

Considérant, en premier lieu, que le terrain d'assiette du projet est actuellement affecté à un usage agricole ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment d'un diagnostic agricole de la commune de Thonon-les-Bains , réalisé en mars 2010, par la Chambre d'agriculture de la Haute-Savoie que l'un des enjeux du plan local d'urbanisme de la commune est de confirmer la présence durable des exploitations et des surfaces agricoles et que la zone agricole du Champ d'Aubry est décrite comme se trouvant en continuité avec celle d'Allinges, constituée de cultures et de prairies, et surtout comme devant être protégée, à l'instar des autres zones agricoles de cette partie de la commune, pour préserver l'activité agricole encore dynamique sur ces secteurs ; qu'en se bornant à faire valoir que le site litigieux enclavé entre la route départementale, la voie ferrée et la déviation de Thonon-les-Bains ne présente qu'une valeur agronomique limitée, la société requérante n'établit pas que le classement du site litigieux en zone agricole par les auteurs du plan, procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'ordonner l'expertise sollicitée, la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à exciper de l'illégalité du classement des parcelles litigieuses en zone A du plan local d'urbanisme de Thonon-les-Bains ;

Considérant, en second lieu que, comme le soutiennent les communes, l'exploitation d'une carrière est, par nature, incompatible avec la vocation des zones A définies par les dispositions de l'article R. 123-7 du code de l'urbanisme ; qu'en outre, une carrière ne constitue pas une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif au sens des dispositions du même article ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS n'est pas fondée à se plaindre que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Grenoble a annulé l'arrêté n° 2007-3420 du préfet de la Haute-Savoie en date du 20 novembre 2007 modifié par l'arrêté n° 2007-3488 du 28 novembre 2007 ; que doivent être également rejetées, par voie de conséquence, ses conclusions tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;

Sur les conclusions des communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Léman tendant au bénéfice des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

legifrance.gouv.fr/affichJuriAdmin.do...

3/4

23/10/2013

COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE..

Considérant qu'aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de condamner la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS à payer aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman la somme globale de 1 500 euros en application de ces dispositions ;

DECIDE :

Article 1er : La requête de la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS est rejetée.

Article 2 : La SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS versera aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges et d'Anthy-sur-Leman une somme globale de 1 500 euros, au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent arrêt sera notifié à la SOCIETE DESCOMBES PERE ET FILS, aux communes de Thonon-les-Bains, d'Allinges, d'Anthy-sur-Leman et à la ministre de l'écologie, du développement durable des transports et du logement.

Délibéré après l'audience du 27 septembre 2011 à laquelle siégeaient :

M. Givord, président de la formation de jugement,

M. Reynoird, premier conseiller,

Mme Dèche, premier conseiller.

Lu en audience publique, le 18 octobre 2011.

"

"

"

"

1

2

N° 09LY01538

mg

Analyse

Abstrats : 44-02-02-005 Nature et environnement. Installations classées pour la protection de l'environnement. Régime juridique. Actes affectant le régime juridique des installations.

ICPE : une carrière est « par nature » contraire avec la vocation d'une zone agricole

Posté par , le 23 octobre 2011. Publié dans Droit de l'environnement, Droit de l'énergie, Droit des installations classées, Droit de l'urbanisme.



[jurisprudence cabinet] Par arrêt rendu ce 18 octobre 2011, la Cour administrative d'appel de Lyon a confirmé, à la demande de trois communes de Haute Savoie, l'annulation d'un arrêté préfectoral portant autorisation d'exploiter une carrière de matériaux alluvionnaires, au titre de la police des ICPE (CAA Lyon, 18 octobre 2011, Société D., 09LY01538). L'arrêt apporte des précisions utiles sur la portée du classement d'un territoire en zone A du Plan local d'urbanisme (*photo CAA Lyon*)

La Cour administrative d'appel de Lyon était saisie d'un recours tendant à l'annulation d'un jugement aux termes duquel le Tribunal administratif de Grenoble avait annulé – après avoir suspendu en référé – un arrêté du Préfet de Haute Savoie autorisant l'exploitation d'une carrière sur un terrain situé en zone A du PLU d'une des trois communes requérantes.

La Cour juge ici qu'une carrière est « par nature » incompatible avec la vocation agricole d'une zone A, ce qui devrait clore un long débat sur la légalité de l'installation de ces ICPE en zone agricole. Très exactement, la Cour n'a pas simplement estimé qu'au cas d'espèce le projet de carrière de la société D. ne pouvait être autorisé zone A : c'est de manière générale qu'une carrière ne saurait être exploitée en zone A.

Cet arrêt s'inscrit dans un mouvement législatif et jurisprudentiel qui tend à mieux protéger voire sanctuariser les terres agricoles qui sont l'objet d'une artificialisation croissante et très préoccupante. Il convient de lire pour s'en convaincre l'exposé des motifs de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, votée en 2010, qui précise que des milliers d'hectares de terres agricoles disparaissent chaque année.

L'examen de la légalité du classement en zone A au PLU

En premier lieu, la société D., à l'origine du projet de carrière, soutenait que le classement lui-même du site concerné, en zone A – à vocation agricole – au plan local d'urbanisme de la commune de T. était illégal. Elle soutenait en effet que ce site ne présente « qu'une valeur agronomique limitée ». Elle proposait au surplus la désignation d'un expert judiciaire pour vérifier la réalité agricole de cette zone.

La Cour administrative d'appel de Lyon va rejeter cette demande de désignation d'un expert judiciaire et juger que la société appelante ne rapporte pas la preuve de l'illégalité du PLU de la Commune de T. en ce qu'il a classé en zone A le terrain d'accueil du projet de carrière :

« Considérant, en premier lieu, que le terrain d'assiette du projet est actuellement affecté à un usage agricole ; qu'il ressort des pièces du dossier et notamment d'un « diagnostic agricole de la commune de T. », réalisé en mars 2010, par la Chambre d'agriculture de la Haute Savoie que l'un des enjeux du plan local d'urbanisme de la commune est de confirmer la présence durable des exploitations et des surfaces agricoles et que la zone agricole du champ d'A. est décrite comme se trouvant en continuité avec celle d'A., constituée de cultures et de prairies, et surtout comme devant être protégée, à l'instar des autres zones agricoles de cette partie de la commune, pour préserver l'activité agricole encore dynamique sur ces secteurs ; qu'en se bornant à faire valoir que le site litigieux enclavé entre la route départementale, la voie ferrée et la déviation de T. ne présente qu'une valeur agronomique limitée, la société requérante n'établit pas que le classement du site litigieux en zone agricole par les auteurs du plan, procéderait d'une erreur manifeste d'appréciation ; que, par suite, et sans qu'il soit besoin d'ordonner l'expertise sollicitée, la Société D. n'est pas fondée à exciper de l'illégalité du classement des parcelles litigieuses en zone A du plan local d'urbanisme de T. »

Le rejet de cette demande d'expertise est importante. A défaut, nul doute que ce type de demandes aurait proliféré devant les juridictions administratives dans le but de remettre en cause, même plusieurs années après approbation, des classements opérés par les auteurs des PLU.

L'examen de la compatibilité d'un projet de carrière avec la vocation de la zone A du PLU.

En second lieu, la société D. soutenait, en toute hypothèse, que le classement en zone A du terrain d'accueil de son projet de carrière n'interdisait pas la réalisation de ce dernier.

La Cour administrative d'appel de Lyon va tout d'abord, souligner l'incompatibilité « par nature » d'un projet de carrière avec la vocation d'une zone A :

« Considérant, en second lieu que, comme le soutiennent les communes, l'exploitation d'une carrière est, par nature, incompatible avec la vocation des zones A définies par les dispositions de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme »

Cette précision est importante. Une controverse existe depuis des années sur le point de savoir si une carrière peut être autorisée en zone agricole. Cet arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon vient apporter une solution claire et précise : une carrière est « par nature » incompatible avec la vocation des zones A.

La Cour administrative d'appel de Lyon juge qu'aucune dérogation ne saurait permettre l'installation d'une carrière en zone A :

« qu'en outre, une carrière ne constitue pas une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif au sens des dispositions [de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme] »

Une carrière n'est donc pas un service public ou un service d'intérêt collectif.