



Commune de Saint-Nectaire (63)



# Modification simplifiée n°1

## du Plan Local d'Urbanisme

1.

## ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION



P.L.U. approuvé par DCM du 23/03/2018

### MODIFICATIONS – REVISIONS

Modification simplifiée n°1 .....

Référence : 52510

# 1. INTRODUCTION

La commune de Saint-Nectaire dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 23 mars 2018.

**Elle souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin d'adapter les règles relatives au stationnement en zone Uth.**

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.

## 1.1 Rappel des modalités de la procédure

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

Une procédure simplifiée peut être employée :

- lorsqu'elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle,
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme :
  - o Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
  - o Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
  - o Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
  - o Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- pour supprimer le dépassement des règles de gabarit autorisé pour les constructions exemplaires d'un point de vue énergétique citées ci-dessus.

**La Modification simplifiée n°1 du PLU communal est engagée à l'initiative de la commune par arrêté en date du 17 avril 2025.**

Le dossier de Modification simplifiée du PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme:

- le projet de modification du rapport de présentation et du zonage,
- l'exposé des motifs.

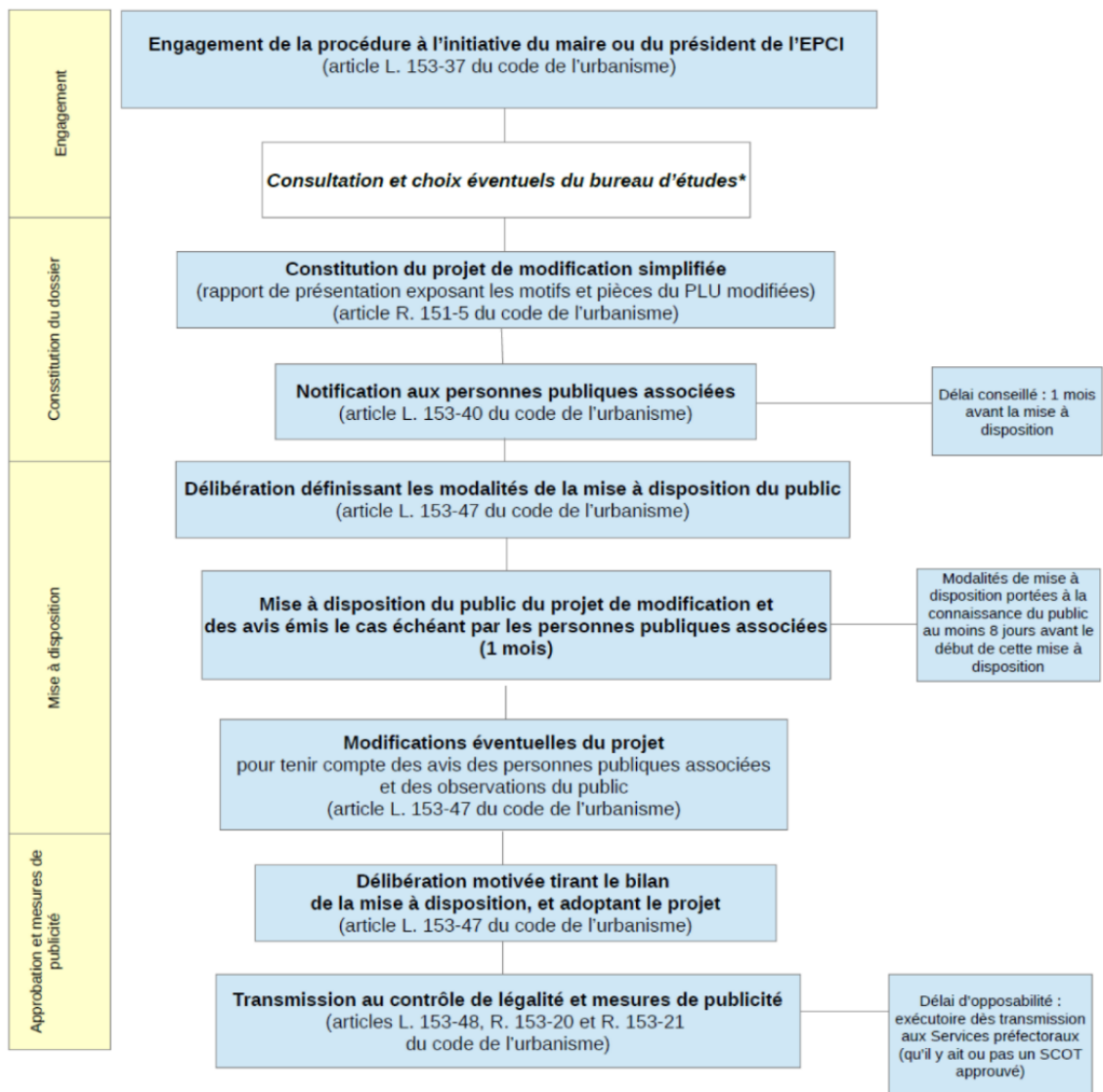
Le projet de modification simplifiée est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la commune de Saint-Nectaire, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

La Modification simplifiée est adoptée par délibération communale après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse), transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département du Puy-de-Dôme et téléversement au Geoportail de l'urbanisme.

Le schéma présenté ci-après, présente la procédure de Modification simplifiée.



\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

## 1.2 Cadre réglementaire de la procédure de Modification Simplifiée

La procédure de Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Nectaire est donc menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

- Article L153-36  
Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Article L153-37  
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
- Article L153-40  
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
- Article L153-45  
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
- Article L153-47  
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

## 1.3 Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD de la commune s'organise autour des 3 orientations suivantes :

### ACCOMPAGNER L'EVOLUTION DE LA POPULATION

- Mettre en place une politique d'urbanisation maîtrisée.
  - *La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.*
- Promouvoir une politique adaptée aux différents besoins des populations et exigences urbaines
  - *La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD. Néanmoins, la zone Uth va accueillir au terme de vastes travaux, un pôle Sport Santé intégrant un programme d'habitat pour tous porté par Auvergne Habitat. L'une des modifications réglementaires vise justement à adapter le nombre de places de stationnement pour ce programme de logements.*

**DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET TOURISTIQUES**

- Maintenir l'activité agricole.
  - La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.
- Relancer l'activité thermique.

*La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD. Néanmoins, la zone Uth identifie l'espace intermédiaire entre saint-Nectaire-le-Haut et Saint-Nectaire-le-Bas qui correspond au quartier historique, patrimonial et urbain de la ville thermique. Ce secteur est ponctué d'anciens hôtels, résidences, castels..., et il est encadré de ressources naturelles liées au thermalisme (sources, marais salé, parcs, ...). Par sa localisation en fond de vallée, ce secteur est relativement contraint. Néanmoins, un projet ambitieux de restructuration du site accueillant le centre aqualudique en pôle Sport Santé intégrant une résidence intergénérationnelle est en cours. La modification réglementaire objet de la présente procédure, vise justement à adapter le nombre de places de stationnement afin de ne pas freiner, voire empêcher, non seulement le projet en cours, mais également un éventuel projet futur de réhabilitation d'un ancien hôtel en logements.*

- Conforter l'activité touristique
  - La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.

**UNE IMAGE DU TERRITOIRE ET UN CADRE DE VIE MIS EN VALEUR**

- Préserver les paysages, les espaces naturels.
  - La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.
- Valoriser l'image du territoire.
  - La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.
- Aménager le cadre de vie.
  - La présente modification simplifiée n°1 du PLU n'est pas directement concernée par cet objectif du PADD.



Cartographie du PADD

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- Préserver la dynamique fluviale (ripipluviales, lit majeur, zone inondable)
- Préserver les ressources naturelles (sources), relancer l'activité thermique
- Préserver les structures végétales (boisement, bocage), mettre en valeur les paysages
- Préserver, maintenir la vocation agricole
- ★ Préserver, mettre en valeur les richesses patrimoniales, conforter les activités touristiques
- Maîtriser l'urbanisation, conforter la vocation d'accueil de population et la vocation touristique
- Améliorer le cadre de vie, développer les liaisons entre les 2 parties du bourg



## 2. PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-NECTAIRE

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

La commune se situe à

- 38 km au sud-ouest de Clermont Ferrand,
- 25 km d'Issoire.

Elle est limitrophe des communes de :

- au nord : Cournols, Aydat, Olloix,
- à l'est : Grandeyrolles, Verrière,
- au sud : Saint Dierry, Saint Victor la Rivière,
- à l'ouest : Murol, Le Vernet Sainte Marguerite.

La commune se caractérise par un habitat dispersé : 12 villages et hameaux ponctuent un territoire de 3 326 ha, et un bourg s'étirant sur 2 km en 2 secteurs distincts :

- le bourg Haut : le bourg d'origine,
- le bourg Bas.

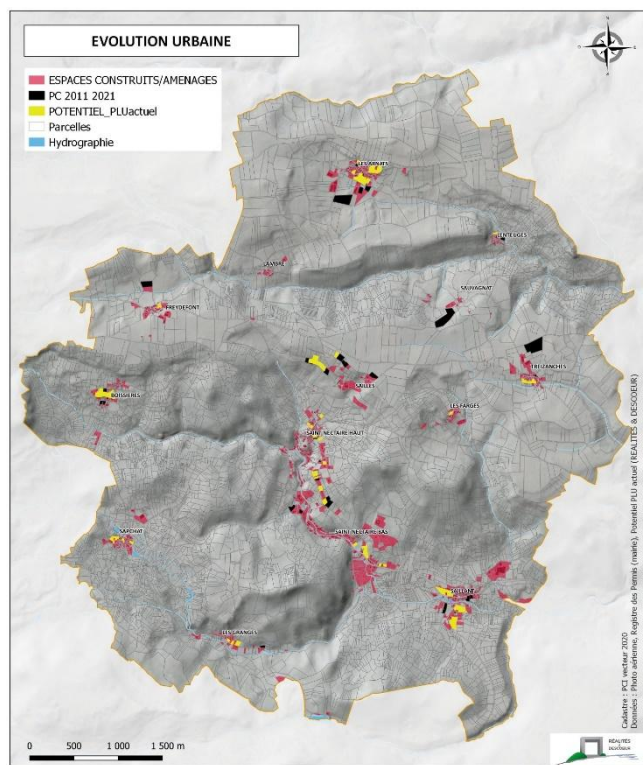
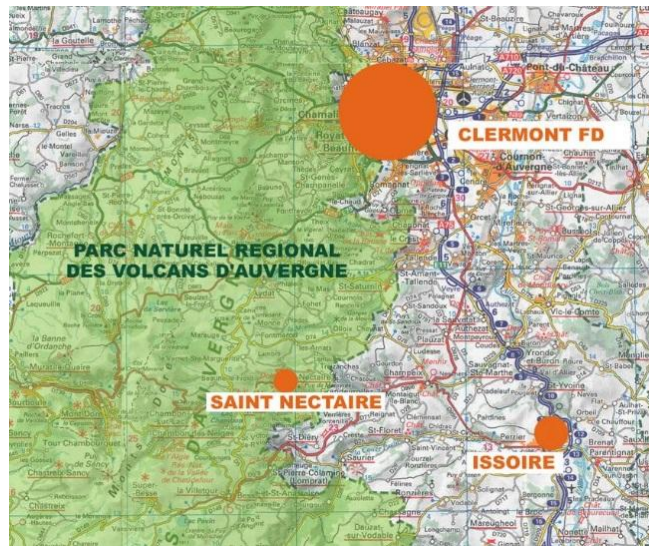
Le territoire compte 765 habitants en 2021(\*) et s'étend sur une superficie de 3 326 ha, soit une densité de 22 habitants par km².

(\*) Source Insee 2021.

La commune de Saint-Nectaire développe plusieurs vocations économiques :

- Une vocation thermique originelle qui évolue vers des activités aqua-ludiques ;
- Une vocation touristique : estivale et hivernale ;  
Par décret en date du 27 juillet 2012, la commune de Saint-Nectaire (Puy-de-Dôme) est classée comme station de tourisme.
- Une vocation agricole, traditionnelle, présente sur 56% du territoire communal ;
- Une vocation agro-industrielle.

La commune est intégrée à la Communauté de Communes du Massif du Sancy et elle fait partie du bassin de vie de BESSE et SAINT ANASTAISE et de la zone d'emploi d'ISSOIRE.





### 3. OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

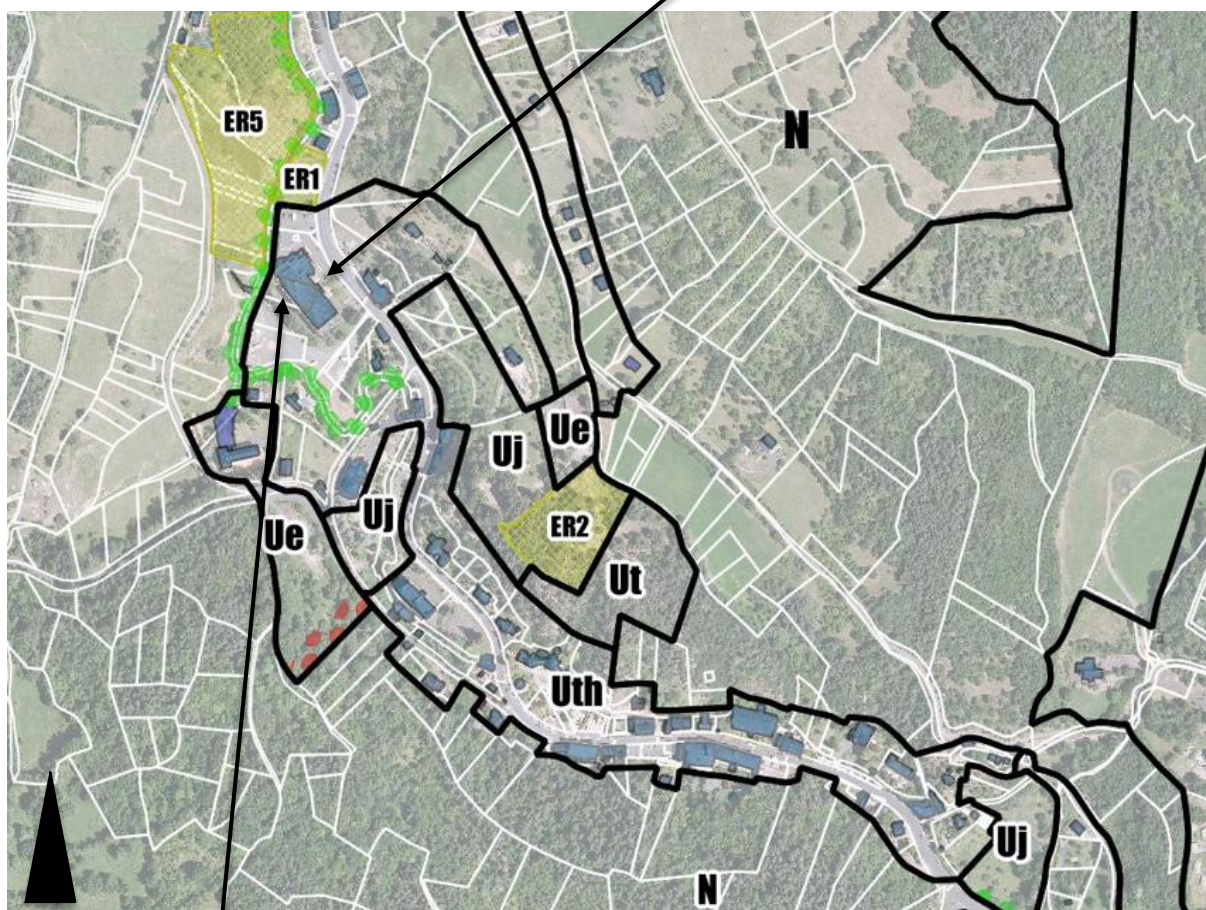
#### 3.1 Contexte

La zone Uth concerne exclusivement Saint Nectaire le Bas.

Elle correspond à « une zone essentiellement destinée à l’affirmation de la vocation thermique du territoire, dans laquelle il est souhaitable de favoriser l’aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l’intégration de constructions neuves ».



Vue du site (mars 2025)



Extrait du plan de zonage PLU – Secteur d’entre-deux bourgs – La zone Uth



Vue du site depuis le Chemin du Say (mars 2025)



La zone Uth cible l'espace intermédiaire entre saint-Nectaire-le-Haut et Saint-Nectaire-le-Bas qui correspond au quartier historique, patrimonial et urbain de la ville thermale. Ce secteur est ponctué d'anciens hôtels, résidences, castels..., et il est encadré de ressources naturelles dont certaines sont liées au thermalisme (sources, marais salé, parcs arborés, ...).



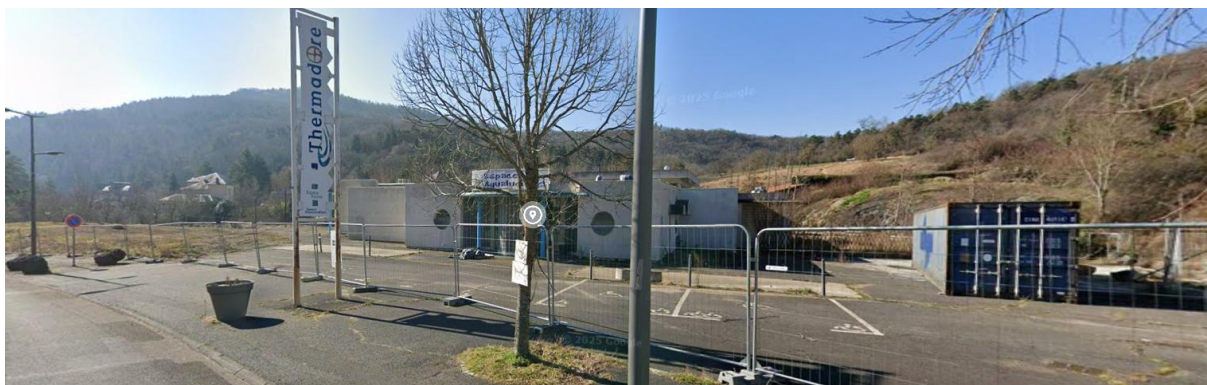
*Hôtel Restaurant Régina*



*Castel Marguerite*



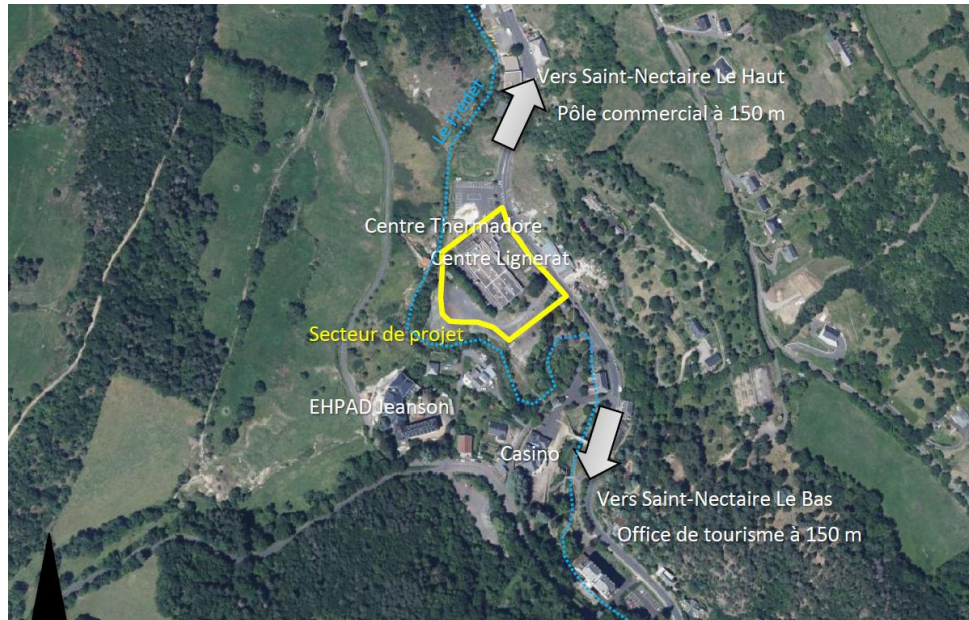
Depuis plusieurs années, la commune de Saint-Nectaire réfléchit à la requalification de ce secteur de l'entre-deux bourg accueillant également le centre Thermadore afin de faire évoluer la position de la commune vers le domaine du Sport Santé en offrant une nouvelle offre complémentaire au centre aqua ludique existant, inauguré en 2000, et dont les installations nécessitent une rénovation et de repenser le parcours client notamment pour le rendre accessible aux PMR.



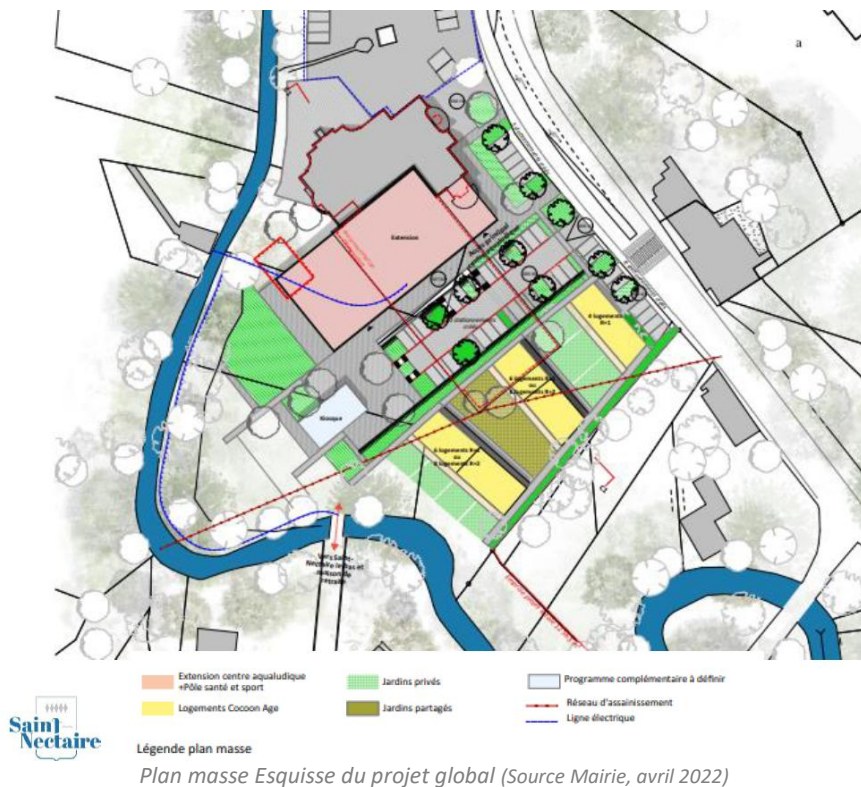
*Vue du Centre aqua ludique (mars 2025)*



Dans cette optique, et afin de constituer une offre bien-être lisible et cohérente, l'ancien Centre thermal Lignerat, fermé depuis 2004, lauréat d'un appel à projet « Fonds friches » de l'État, a été démoli pour voir la création d'un nouvel espace Sport Santé à l'horizon 2026 en partenariat avec l'ASM Omnisports, comprenant notamment des salles de sport et des bureaux destinés à l'installation de professions médicales ou paramédicales déjà présentes ou désireuses de s'implanter à Saint-Nectaire.



La création de ce nouvel espace s'accompagne également de la construction d'une résidence intergénérationnelle de 20 logements ergonomiques et facilement adaptables à la perte de mobilité et au vieillissement permettant de répondre à la carence d'offre de logements de type T2 et T3 adaptés, et du réaménagement des espaces publics attenants (aménagement de parkings et d'un parc à l'arrière de la résidence, et création d'une boutique restaurant). Dans le même temps, le Centre aqualudique, ouvert en 2001, est en cours de rénovation.



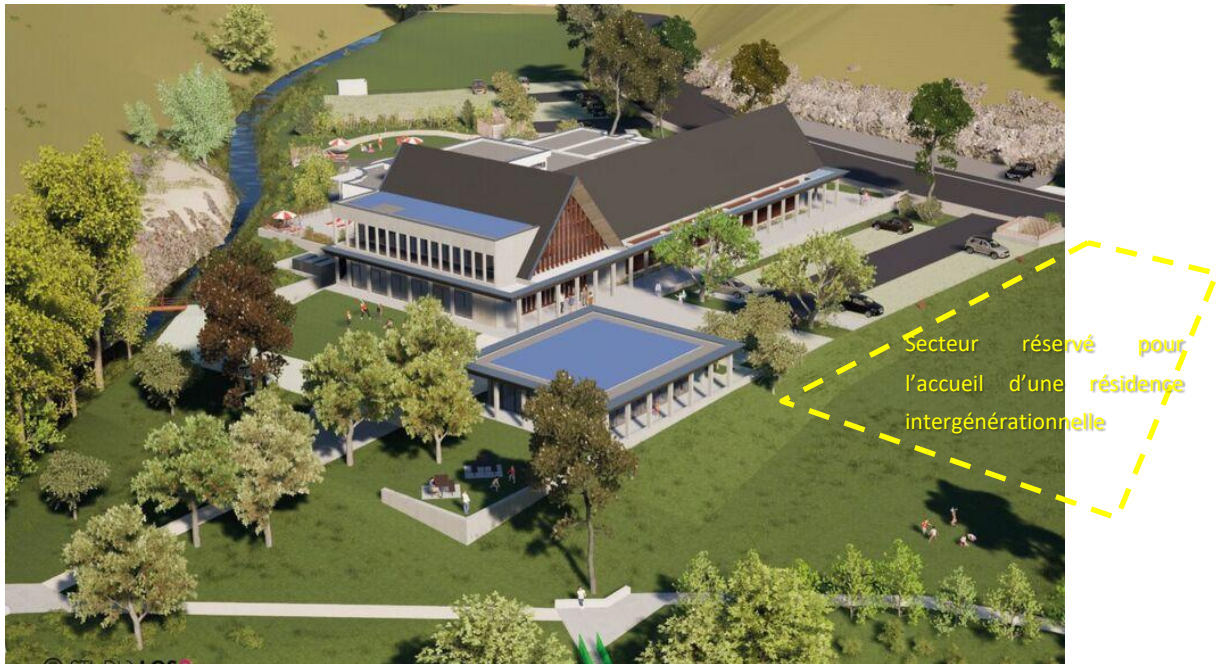


Illustration 3D de l'espace Sport Santé (©Crédit : Studio Losa Architectes)

Ce vaste projet ambitieux trouve également sens dans la stratégie issue de la démarche « Ateliers des Territoires » portée par la Communauté de communes du Massif du Sancy, à savoir :

- **Axe Habiter et travailler dans le Sancy** : Territoire habité/équipé/actif et notamment création de logements intergénérationnels ;
- Renforcement de la coopération avec les communes de la Vallée Verte par un équipement complémentaire à l'existant.

### 3.1 Modification attendue du règlement d'urbanisme

A une échelle élargie, la position de la zone Uth en fond de vallée de part et d'autre de la RD996, la topographie marquée et rapprochée des constructions, et la présence du ruisseau du Frédet, conditionnent fortement non seulement l'implantation de nouvelles constructions, mais également le développement et la réhabilitation des constructions existantes, notamment en termes de stationnement : le règlement opposable ne faisant pas de différences entre les constructions.

Afin de ne pas compromettre les projets en cours, mais également les futurs projets de réhabilitation en logements de certains anciens hôtels, et répondre au mieux au contexte singulier de la zone Uth (parcelle de taille réduite, anciens hôtels entourés de parcs...), les élus souhaitent alléger la règle en matière de stationnement pour les constructions neuves à usage d'habitation et dans le cadre d'une réhabilitation, d'une extension, ou de la restructuration de constructions existantes.

Extrait du règlement opposable de la zone Uth

#### Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

\*Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement ou hébergement.

\*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement des cycles :

Non réglementé.

Ainsi, il est proposé de modifier la règle applicable en matière de stationnement comme suit :

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

\*Pour les constructions **neuves** à usage d'habitation : ~~2~~ **1** places par logement ou hébergement.

**\* Dans le cadre de la création de nouveaux logements par réhabilitation, extension, restructuration d'un bâtiment existant ou changement de destination : 1 place par logement ou hébergement, sauf à justifier de l'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de réaliser les places sur le terrain d'assiette.**

\*Pour toutes les autres destinations de construction: 1 place pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Stationnement des cycles :

Non réglementé.

## 4. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

### EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

La commune de Saint-Nectaire est concernée par 3 sites NATURA 2000 « Pays des Couzes » (FR8312011), « Gîtes à chauve-souris du pays des Couzes » (FR8302012) et « Vallées et coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes » (FR8301035).

Le PLU en vigueur a fait état d'une évaluation environnementale et l'objet de la présente Modification simplifiée du PLU (modification exclusivement réglementaire) n'étant pas en mesure de bouleverser l'équilibre du document, une demande d'examen au « cas par cas » a ainsi été déposée auprès de l'Autorité environnementale.