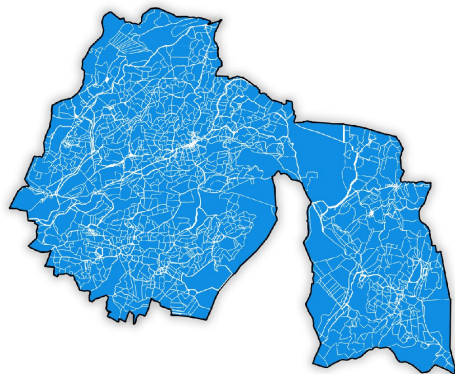
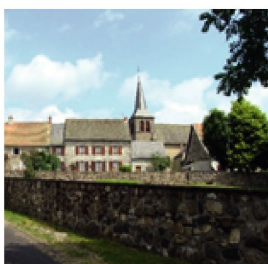


**Commune
de Cros**



PLU
Plan Local d'Urbanisme



MODIFICATION N°1 DU PLU

NOTE DE PRESENTATION

Novembre 2024

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du 22/07/2023

MODIFICATION DU PROJET

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du
Conseil Municipal du XX/XX/2025

Campus Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cend्रे
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION	3
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE	5
2. REAJUSTEMENT DU ZONAGE AGRICOLE SUR LE SECTEUR DU FOUILLAT	7
2.1. CONTEXTE ET PRESENTATION DU SECTEUR DE FOUILLAT	7
2.2. MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE SUR LE SECTEUR DU FOUILLAT	8
3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLE	9
4. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUT « GERBEIX »	11
4.1. CONTEXTE, PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET TOURISTIQUE DE GERBEIX	12
4.2. MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENVISAGEES	15
4.2.1. MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	16
4.2.2. ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT : CREATION D'UNE ZONE UT	17
4.2.3. CREATION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	21
5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU	23
6. DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT	24
6.1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	24
6.1.2. JUSTIFICATIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME	25

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1. Objet de la modification

La commune de Cros est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 22 juillet 2023. Elle souhaite aujourd'hui, procéder à **une modification dite de « droit commun » de son PLU afin de :**

- Reclasser en zone agricole des parcelles aujourd'hui classées en zone naturelle du PLU afin de permettre le développement d'une exploitation agricole ;
- Adapter le règlement écrit de la zone agricole, en particulier pour encadrer les projets d'agrivoltaïsme ;
- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AUt « zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs » située au lieu-dit « Gerbeix ». Ce secteur sera soumis à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle.

La modification n°1 du PLU de Cros a été prescrite par délibération du Conseil municipal du 27 septembre 2024. Conformément à l'article L153-38 du code de l'urbanisme, **le Conseil municipal a motivé ce projet portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, en raison de la concrétisation d'un projet touristique d'hébergement léger de loisirs**, aujourd'hui mature, situé sur le secteur de Gerbeix, qui s'inscrit dans une démarche d'éco-tourisme autour de l'apiculture et de la valorisation d'un espace naturel aujourd'hui en friche. Ce projet doit contribuer pleinement à conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune qui est l'un des objectifs majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Cros.

La commune de Cros n'étant pas couverte par un SCoT, **il convient de noter que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt est soumise au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT**, codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme (CU), ce qui nécessite une dérogation **en application de l'article L.142-5 du CU.**

NB : En outre une mise à jour des zones humides a été opérées sur le plan graphique, en lien avec l'inventaire des zones avérées réalisé en 2023 (Source DDT).

1.2. Contexte réglementaire

■ La procédure de modification

En dehors des cas énumérés à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, pour lesquels une révision du PLU s'impose, à savoir :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé ;
- 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 ;

- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune décide de modifier le règlement (écrit ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation, d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser à long terme....

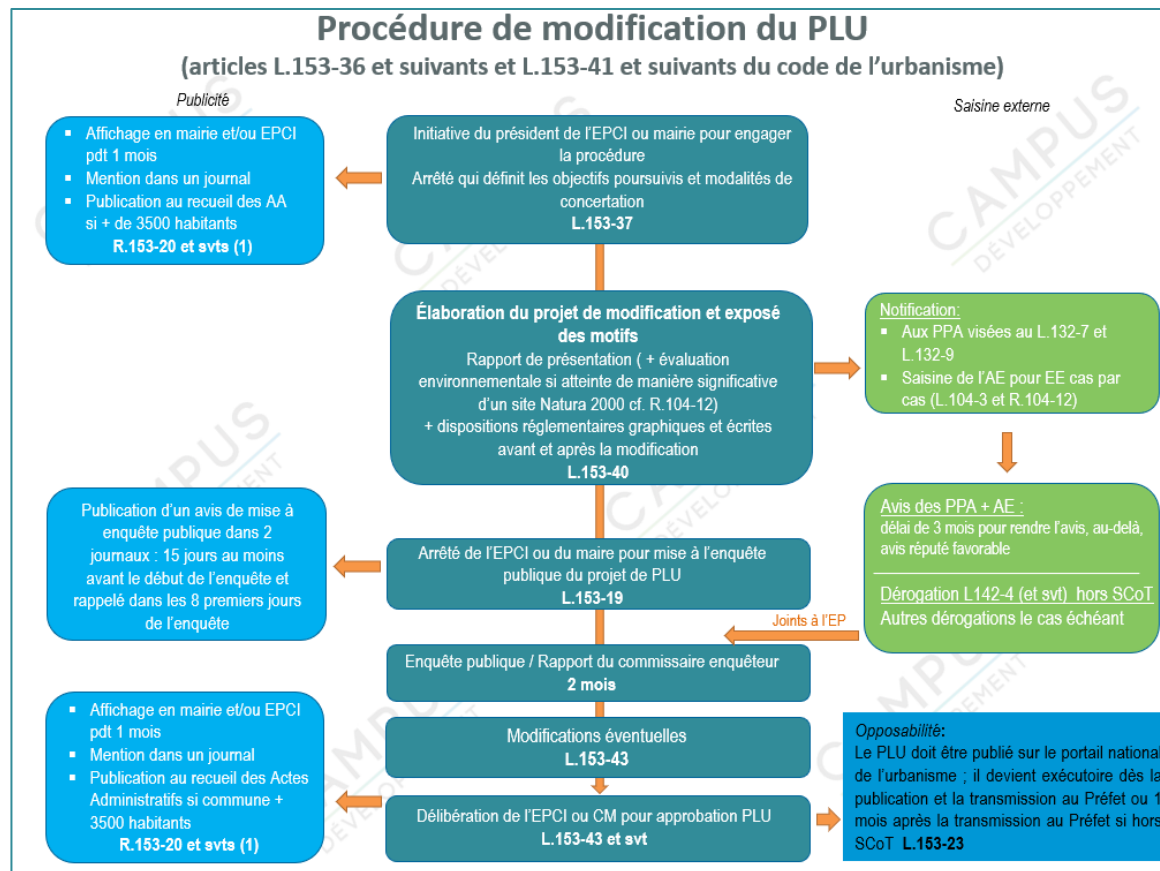
Le champ de la modification dite de « droit commun », avec enquête publique, est défini par les dispositions de l'article L153-36 à L153-44 du code de l'urbanisme.

■ L'évaluation environnementale

Les dispositions de l'article L.104-3 du code de l'urbanisme précisent que les procédures d'évolution du PLU, notamment les modifications, donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration, si les changements qu'elles prévoient sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement.

L'article R.104-12 du Code de l'urbanisme détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Dans le cas présent, la commune de Cros doit saisir l'autorité environnementale via une demande d'examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale, conformément aux articles R.104-12 et R.104-33 du code de l'urbanisme.



1.3. Contexte territorial et urbanistique

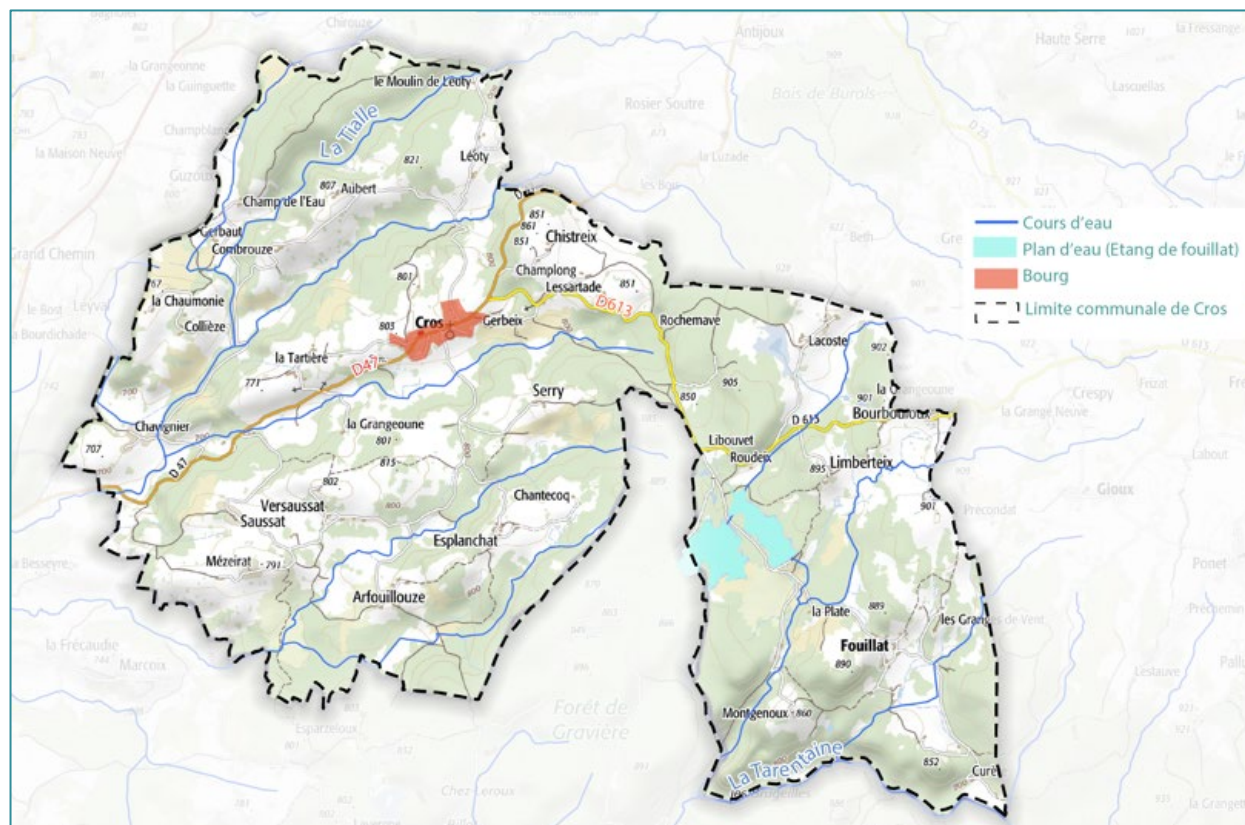
■ Contexte territorial

Située en Auvergne au sein du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, au croisement des départements du Puy-de-Dôme, du Cantal et de la Corrèze, la commune de Cros s'inscrit dans l'unité géologique et paysagère du plateau de l'Artense et s'étend sur une superficie de 1 962 hectares. En 2021, la commune accueille 167 habitants.

La commune de Cros est structurée autour du bourg, mais aussi autour d'une quinzaine de petits hameaux et écarts : Arfouillouze, Fouillat, Esplanchat, Versaussat, Saussat, Léoty, Limberteix, Chistreix, Mézeirat, la Tartière, Chavignier, Collièze, Combrouze, Serry, Bourbouloux, Lacoste, ...

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière avec notamment les routes départementales (RD 47/RD 613) qui font la jonction entre le bourg de Cros et la D 922 qui relie Laqueuille à Aurillac via Bort les Orgues. La proximité de l'A89 avec les échangeurs de St-Julien Puy-Lavèze et Ussel, et de la D 2089 qui relie St-Julien à Clermont-Ferrand sud permet à la commune d'être à moins de 45 minutes d'Ussel et moins d'1h15 de l'agglomération clermontoise.

D'un point de vue administratif, la commune de Cros est membre de la **Communauté de Communes Dômes Sancy Artense**.



CAMPUS Développement

■ Contexte urbanistique

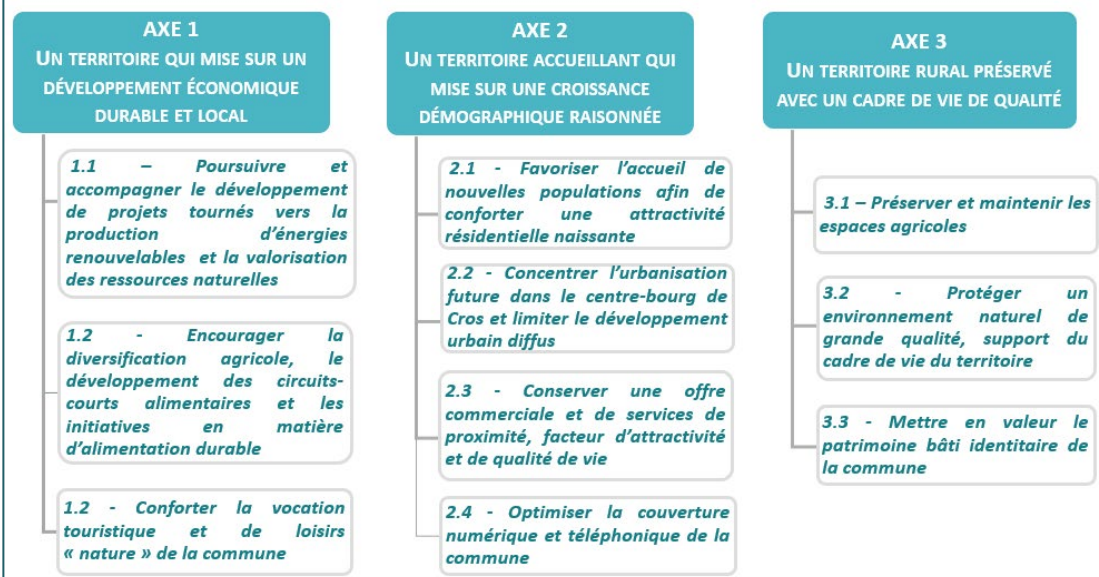
La commune de Cros dispose d'un PLU qui a été approuvé le 22 juillet 2023 dont le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'articulent autour de 3 axes fondamentaux :

- Un territoire qui mise sur un développement économique durable et local ;
- Un territoire accueillant qui mise sur une croissance démographique raisonnée ;
- Un territoire rural préservé avec un cadre de vie de qualité.

Dans le cadre de l'axe « un territoire qui mise sur un développement économique durable et local » la commune s'est notamment fixée pour objectifs de :

- « Encourager la diversification agricole et le développement des circuits-courts alimentaires (valorisation des produits fermiers, agrotourisme au sein des exploitations), et accompagner les initiatives en matière d'alimentation durable »
- « Conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune » et pour notamment « Soutenir les démarches d'éco-tourisme : éco-hébergement, activités de pleine nature, circuits culturels, découverte des énergies renouvelables en partenariat avec EDF » ... en fléchant également le projet sur le site de Gerbeix « Accompagner le projet agro-touristique sur le hameau de Gerbeix autour de l'apiculture et la valorisation de la biodiversité... »

Synoptique du PADD



La commune de Cros est soumise à la Loi Montagne mais elle n'est pas couverte par un SCOT.

2. REAJUSTEMENT DU ZONAGE AGRICOLE SUR LE SECTEUR DU FOUILLAT

2.1. Contexte et présentation du secteur de Fouillat

Situé à l'Est de la commune, le hameau du Fouillat est localisé dans un secteur à vocation agricole de la commune qui est marqué par la présence d'anciens corps de ferme. La majeure partie du hameau est aujourd'hui classée en zone Agricole du PLU et certaines parcelles en zone Naturelle.

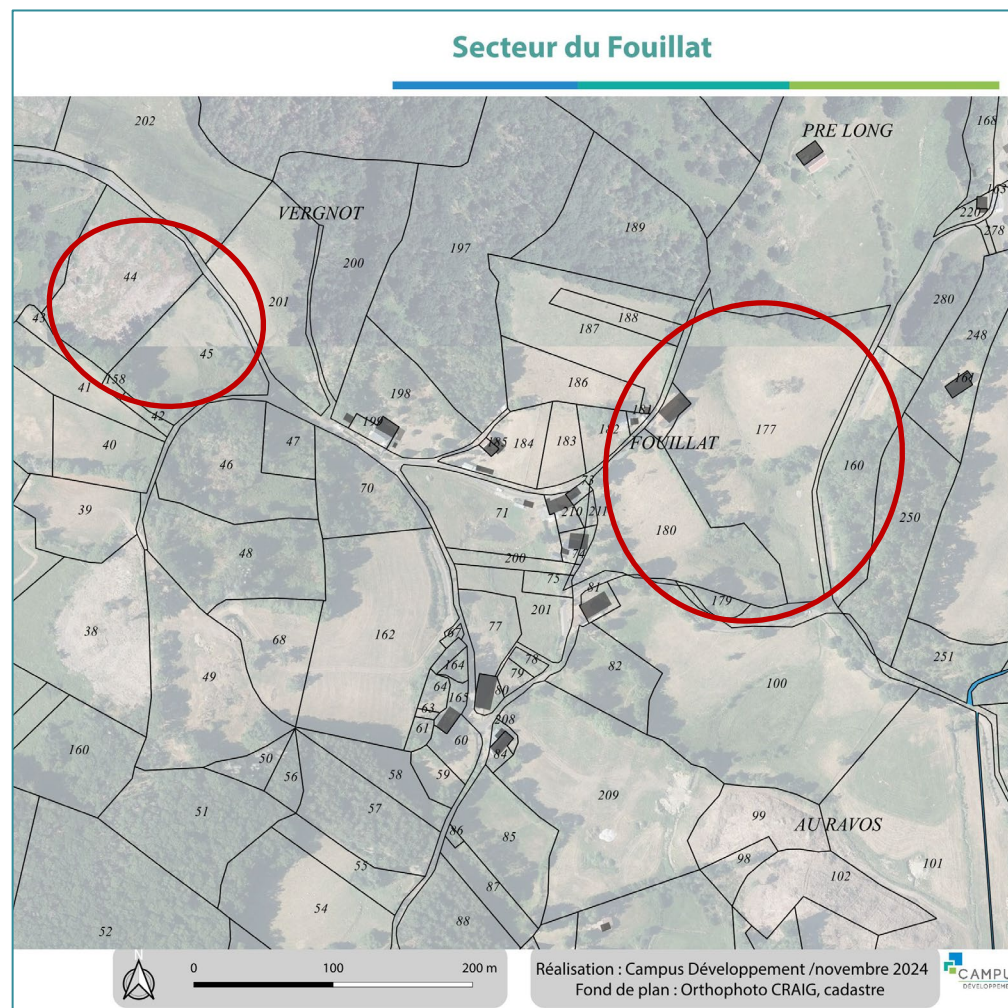
Un maraicher est en cours d'installation sur le secteur de Fouillat et plus précisément sur les parcelles OG 0180, OG 0177, OG 0045, OG 0046. Cette exploitation est adossée au bâtiment existant localisé sur la parcelle OG 0178.

L'installation de cet exploitation maraîchère nécessite notamment la construction de serres agricoles. Ce porteur de projet souhaiterait également développer à proximité de son corps de ferme une activité d'agritourisme.

Or, le parcellaire concerné est actuellement classé en zone Naturelle du PLU dont le règlement interdit la construction d'installations ou de bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Aussi, afin de permettre le développement de l'activité maraîchère, les parcelles concernées par le projet seraient reclassées en zone Agricole du PLU.

Il conviendra d'être vigilant par rapport à la présence de zones humides (parcelle OG 177).

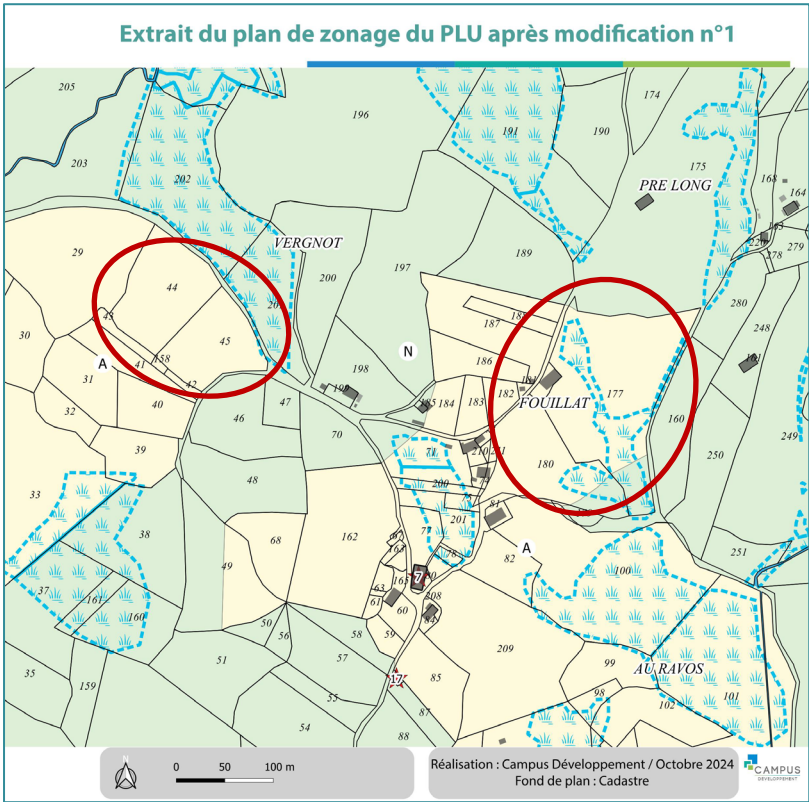
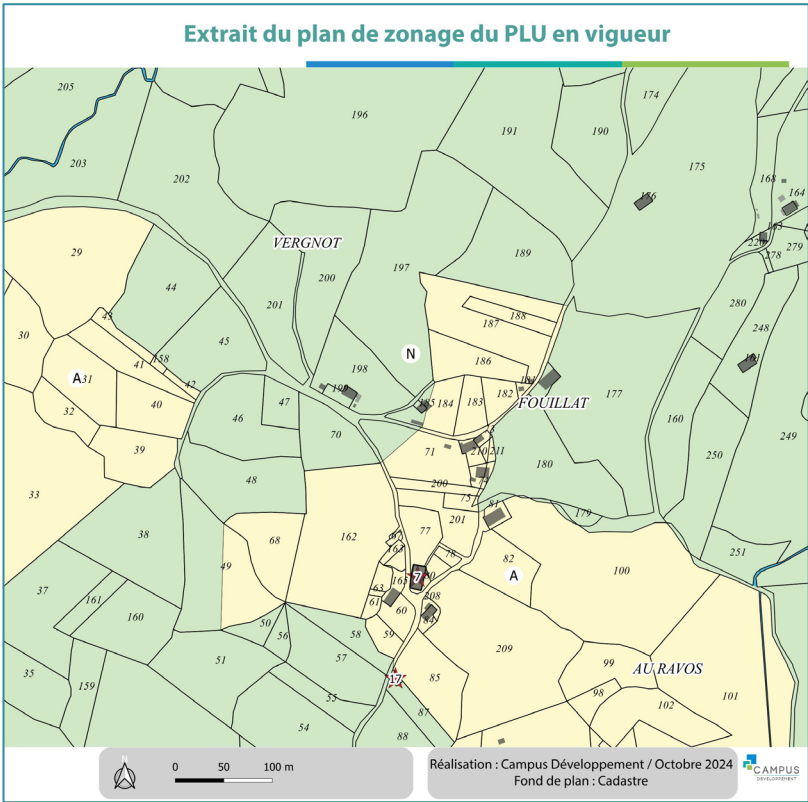
La zone A du PLU de Cros correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune. Cette zone permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.



2.2. Modifications du règlement graphique sur le secteur du Fouillat

Les parcelles (ou partie des parcelles) concernées par un reclassement en zone agricole **représentent une superficie totale de 4,15 hectares** (cf tableau ci-contre) :

Commune	Lieu-dit	Section	Numéro de parcelle	Surface concernée par le reclassement en zone A (en m²)
Cros	Fouillat	OG	0045	6 594
		OG	0044	8 291
		OG	0177	17 442
		OG	0180	8 529
		OG	0178	573
		Voirie publique		26
				41 455 m²



3. ADAPTATIONS DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE AGRICOLE

NB : les points réglementaires modifiés figurent en bleu et/ou en barré

La modification du règlement écrit porte uniquement sur les dispositions de la zone agricole (A).

■ Intégration de la disposition permettant l'agritourisme

La commune souhaite être facilitateur du développement de l'agritourisme en zone agricole qui s'inscrit parfaitement dans son PADD et son objectif « *encourager la diversification agricole et le développement des circuits-courts alimentaires (valorisation des produits fermiers, agrotourisme au sein des exploitations), et accompagner les initiatives en matière d'alimentation durable* ».

— Modification de l'article 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières.

Le règlement est modifié comme suit :

Sont autorisées sous conditions :

« Les constructions et installations destinées à la diversification de l'exploitation agricole (hébergements touristiques, activités agro-touristiques ...), à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole »

■ Prise en compte de l'agrivoltaïsme dans le règlement agricole

Depuis l'approbation du PLU de Cros, des évolutions réglementaires sont intervenues concernant l'agrivoltaïsme suite à la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023, qui définit notamment l'agrivoltaïsme, et à ses décrets d'application (du 8 avril 2024 et 5 juillet 2024) précisant les conditions d'implantations des installations agrivoltaïques.

Dans le cadre de ces évolutions réglementaires, la commune souhaite permettre les installations agrivoltaïques en zone agricole qui sont aujourd'hui interdites avec le règlement agricole actuel du PLU qui interdit « *les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque* ».

Aussi, un réajustement des dispositions relatives aux photovoltaïques en zone agricole du PLU de Cros est nécessaire afin de permettre les installations agrivoltaïques. Les modifications portent plus particulièrement sur les articles A1 « Affectation des sols et destination des constructions » et de l'article A2 « Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières ».

— **Modification de l'article 1 « Affectation des sols et destination des constructions »**
(modification surlignée en jaune dans le tableau)

Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque sont autorisés sous conditions.

Usages, affectations des sols, et types d'activités	Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement	✓ sous conditions*	
Aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacance classé en hébergement léger		✗
L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		✗
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		✗
Ouverture et exploitation de carrières		✗
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	✓ sous conditions*	
Les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque	✓ Sous conditions*	
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées	✓	
Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production	✓ sous conditions*	

**Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article ci-après.*

— **Modification de l'article 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières.**

Le règlement est modifié comme suit :

Sont autorisées sous conditions :

« Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque dès lors qu'elles correspondent à des installations agrivoltaïques telles que définies par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers. »

4. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AUT « GERBEIX »

— Rappel historique – Procédure d'élaboration du PLU de Cros en 2021-2022

Pour rappel, lors de l'arrêt du PLU de Cros le 23 juillet 2022, le secteur touristique de Gerbeix avait été classé en zone Nt : Zone naturelle à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

Toutefois, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), dans son avis du 11 octobre 2022, a émis un avis favorable à ce projet de plan local d'urbanisme, **sous réserve notamment de « reclasser le secteur touristique envisagé sur le hameaux de Gerbeix en zone AU « stricte » touristique car, ce secteur qui se trouve en continuité du bâti existant, ne peut être présenté comme un STECAL ; il est nécessaire au préalable de définir avec précision le projet touristique en question et de lever les contraintes réglementaires qui s'imposent avant d'envisager son ouverture à l'urbanisation »**

Par arrêté n°20221176 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) concernant l'élaboration du PLU de Cros, la CDNPS indique dans l'article 2 que « *la dérogation pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone Nt au lieu-dit « Gerbeix » est refusée en l'état du projet, celui-ci n'étant pas suffisamment abouti à ce stade. Des études devront être menées pour confirmer sa faisabilité technique et réglementaire »*

Dans le cadre de l'approbation de son PLU le 22 juillet 2023, la commune de Cros a suivi les avis de la CDPENAF et de la CDNPS en reclassant ce secteur en zone 2AUt – secteur à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

4.1. Contexte, présentation et justification du projet touristique de Gerbeix

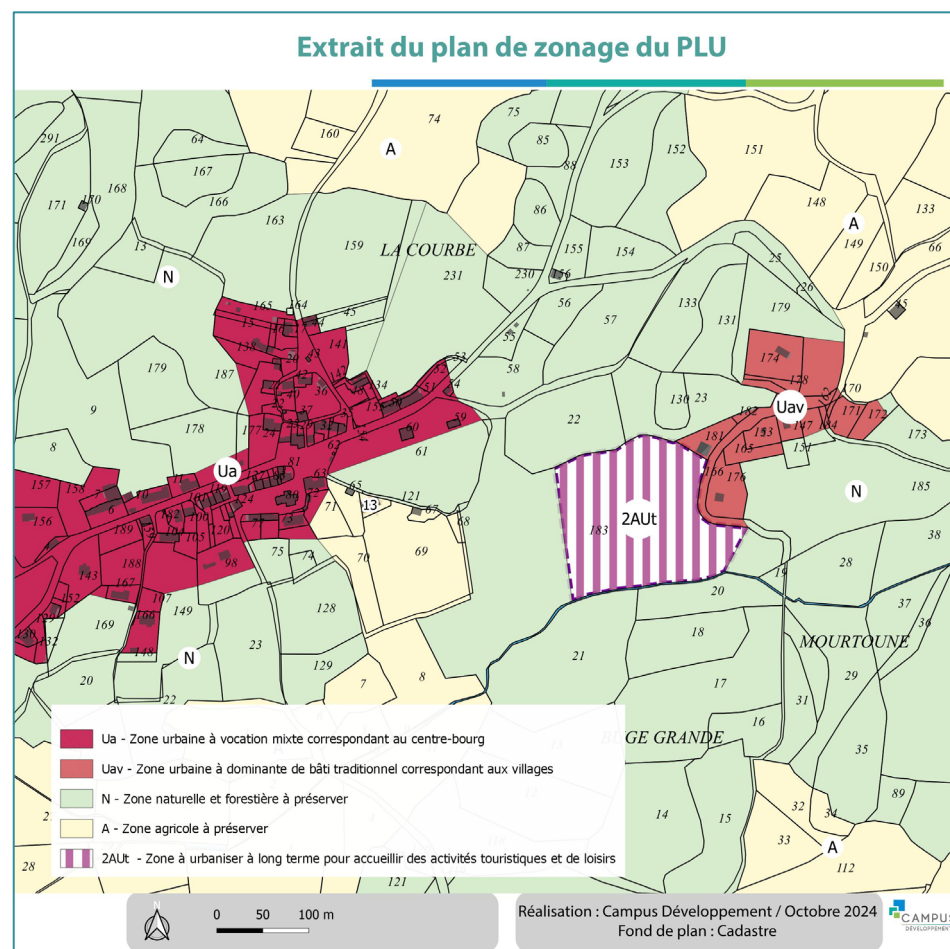
Située à l'Est du bourg, à proximité de la RD 613, ce site est situé au cœur d'une zone naturelle en continuité du hameau de Gerbeix. Il **s'étend sur une partie de la parcelle cadastrée OF n°183, d'une superficie d'environ 25 300 m²**.

Au sein du PLU, ce secteur est classé en 2AUt, zone correspondant à un secteur à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs. Il est localisé dans le prolongement du hameau de Gerbeix, classé en zone Uav au PLU de Cros, et à proximité de l'habitation du porteur de projet (parcelle OF 181), maison Stark construite il y a 2 ans, qui est l'élément central du projet puisque l'habitation constitue notamment le lieu d'accueil des touristes.

Ce site est parfaitement intégré dans son environnement avec notamment un couvert naturel et forestier très prégnant et un petit étang d'environ 950 m² qui est connecté au Sud au ruisseau de Rochemave, via un trop plein avec un écoulement.



Maison Stark depuis le chemin desservant le hameau de Gerbeix ©CAMPUS (Octobre 2024)



■ Un projet orienté vers l'éco-tourisme

Au cœur d'un écrin de verdure dans un espace naturel comportant des boisements et un étang le porteur de projet souhaite créer des hébergements touristiques écoresponsables en harmonie avec le cadre de vie.

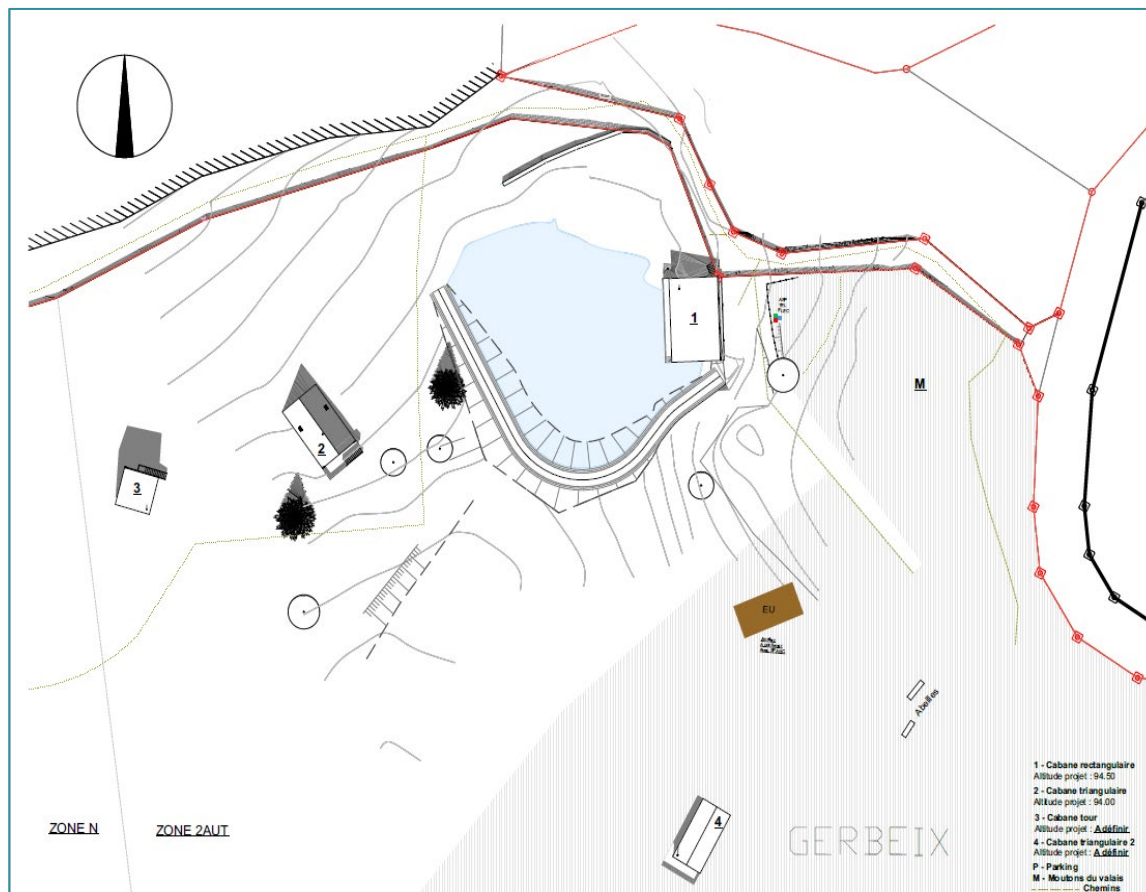
En s'appuyant sur l'environnement de qualité offert par le site, le porteur de projet souhaite développer autour de l'étang 4 à 5 cabanes designs, écologiques et très confortables s'intégrant et s'appuyant sur l'environnement du site avec notamment la réalisation d'une cabane tour et d'une cabane triangulaire organisé autour d'un petit étang d'une superficie d'environ 950 m². Ce dernier, véritable atout de charme du site a été réalisé en septembre 2024, dans le respect de la réglementation en vigueur pour les étangs de moins de 1 000 m².

En outre, la maison « Stark » du propriétaire, dont l'intégration dans son environnement naturel a été particulièrement soignée, sera notamment le lieu d'accueil des touristes. L'agriculture sera



Exemple de cabane triangle ©Porteur de projet

également au cœur du projet puisque l'activité apicole du propriétaire et ses moutons du Valaix contribueront pleinement à l'entretien et à la valorisation du site.



Esquisse d'aménagement ©Métafore

Ce projet est conçu pour que les « hôtes soient spectateurs de la nature » ; ainsi, au sein du site la circulation se fera uniquement par l'intermédiaire d'un réseau de cheminements doux. Un espace parking dédié sera aménagé à l'entrée de la maison Stark.

En matière d'assainissement, le projet prévoit la création d'une fosse septique pour le traitement des eaux usées des cabanes, sur l'emprise foncière du site

■ Un projet mature qui s'inscrit dans le développement touristique de la commune

Pour rappel, ce site a été fléché dans le PLU en zone 2AUt : secteur à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs.

Ce projet privé étant aujourd'hui mature, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AUt pour plusieurs raisons :

- La concrétisation d'un projet touristique qui doit **permettre la création d'hébergements insolites et écoresponsables afin de renforcer et diversifier l'offre d'hébergements touristiques locale.**
- **Un projet qui s'inscrit dans une démarche d'éco-tourisme autour de l'apiculture et de la valorisation d'un espace naturel aujourd'hui en friche.** Ce projet est aussi l'occasion de mettre en valeur **une agriculture durable autour de la production de miel et le pastoralisme** avec l'accueil de moutons pour entretenir le site.
- **Un projet qui doit contribuer pleinement à conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune** qui est l'un des objectifs majeurs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Cros. Le PADD fixe notamment pour objectifs de « *Conforter la vocation touristique et de loisirs « nature » de la commune* » et de « *Soutenir les démarches d'éco-tourisme : éco-hébergement, activités de pleine nature, circuits culturels, découverte des énergies renouvelables en partenariat avec EDF* » ... Enfin, le PADD mentionne ce projet « *Accompagner le projet agro-touristique sur le hameau de Gerbeix autour de l'apiculture et la valorisation de la biodiversité...* »

4.2. Modifications réglementaires envisagées

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt pour permettre la réalisation du projet touristique nécessite une adaptation des pièces réglementaires du PLU de Cros :

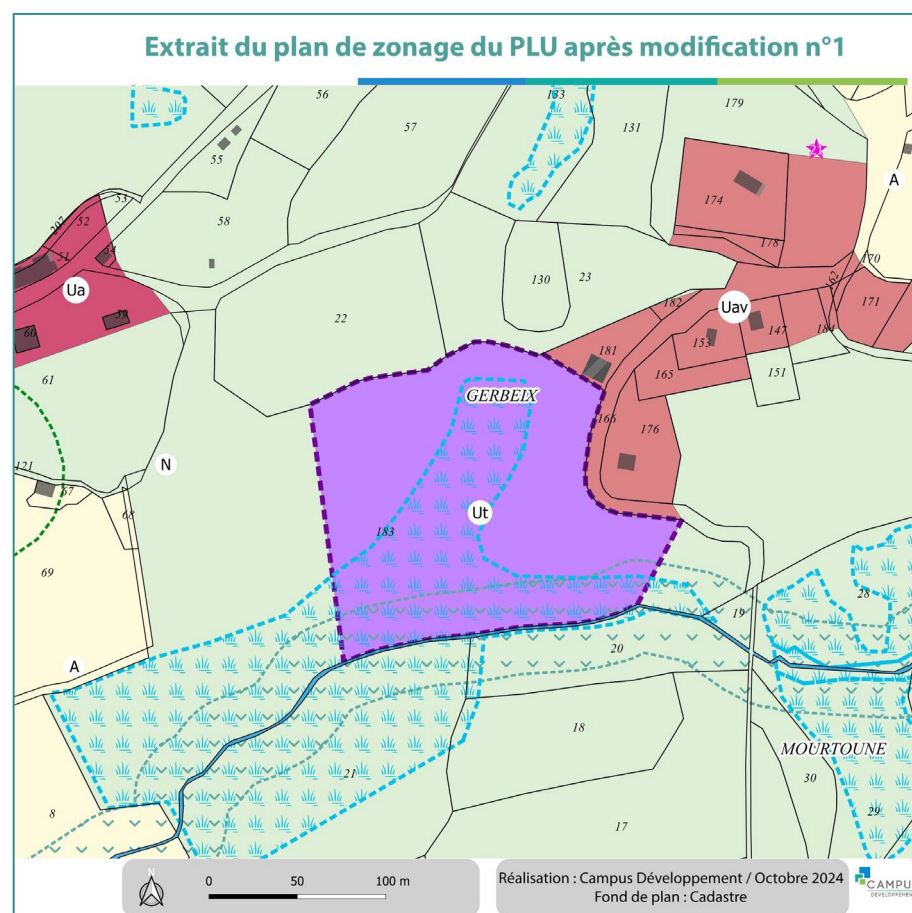
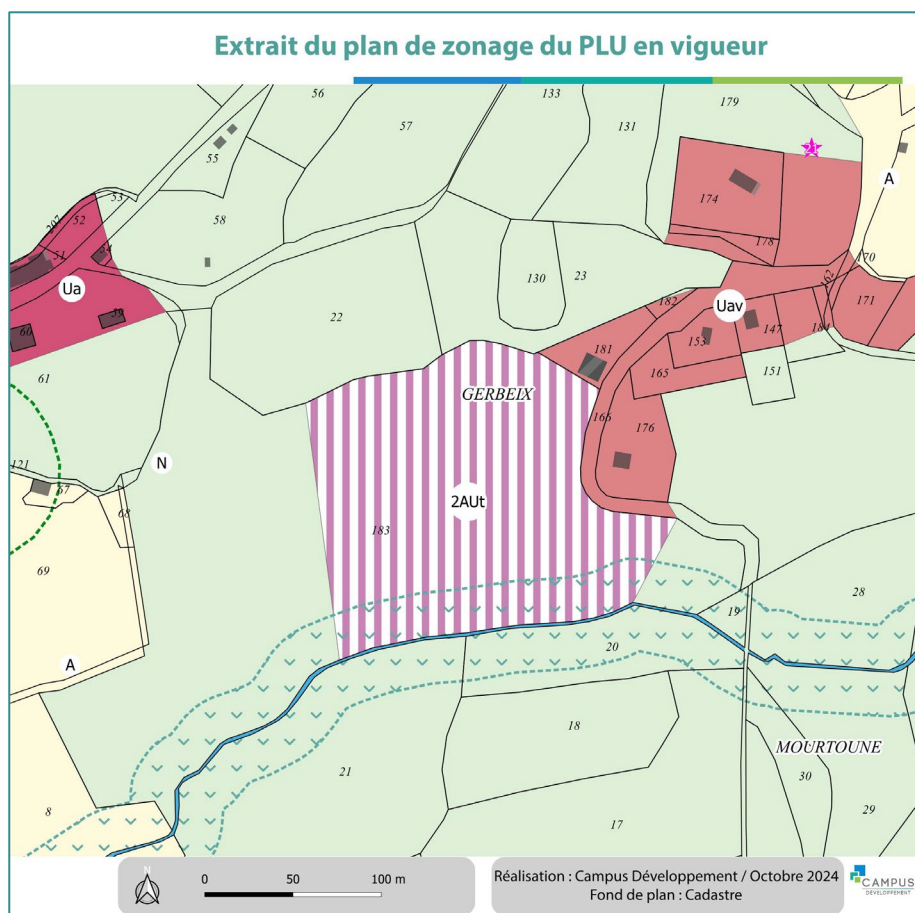
- La modification du règlement graphique :
 - Mise à jour de la prescription particulière portant sur les zones humides avérées (Article DG 9).
 - Reclassement du secteur 2AUt en secteur Ut ; Par conséquent, la zone 2AUt est supprimée du règlement graphique et écrit.
- La modification du règlement écrit :
 - Mise à jour des dispositions générales « Division du territoire en zones » avec le rajout de la zone urbaine « Ut- zone urbaine à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs » et la suppression de la zone à urbaniser « 2AUt - zone à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs ».
 - Mise à jour de la prescription particulière portant sur les zones humides avérées (Article DG 9).
 - Création d'un secteur Ut dédié à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs et suppression de la zone à urbaniser « 2AUt - zone à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs ».
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le site touristique de Gerbeix.

4.2.1. Modification du règlement graphique

La modification du règlement graphique consiste **au reclassement de la zone 2AUt** (secteur à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs) **en zone UT** (secteur destiné à être urbanisé pour accueillir des activités touristiques et de loisirs).

Plus précisément, **une partie de la parcelle cadastrée F183, d'une superficie d'environ 25 300 m² est reclassée en zone Ut.**

En complément, **une mise à jour de la prescription particulière portant sur les zones humides avérées a été effectuée sur l'ensemble du territoire, sans interférences sur les zones U et AU** (à l'exception du site de Gerbeix classé en Ut).



4.2.2. Adaptation du règlement écrit

NB : les points réglementaires modifiés figurent en bleu et/ou en barré

- Mise à jour des dispositions générales « Division du territoire en zones » (Article DG4) avec le rajout de la zone urbaine « Ut- zone urbaine à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs » et la suppression de la zone à urbaniser « 2AUt - zone à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs ».

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).

➤ Les zones urbaines

Elles sont régies par les dispositions du titre II du présent règlement et comprennent :

- Ua – zone urbaine à vocation mixte correspondant au centre-bourg
- Uav – zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux hameaux
- Ue – zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ut- zone urbaine à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs

➤ Les zones à urbaniser

Elles sont régies par les dispositions du titre II du présent règlement et comprennent :

- 1AUa – zone à urbaniser à court et moyen terme pour accueillir de l'habitat
- ~~2AUt – zone à urbaniser à long terme à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs~~

- Mise à jour de la prescription particulière portant sur les zones humides avérées (Article DG 9).

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les zones humides avérées ont été reportées au PLU **sur la base de l'inventaire réalisé à l'échelle du bassin versant en 2023 (source DDT) par EPIDOR entre 2008 et 2011**. Cet inventaire a été complété par les investigations « terrain » réalisées par le Cabinet SIRE Conseil dans le cadre de l'étude d'impact portant sur le projet de parc photovoltaïque au sol au lieu-dit Morine. Ces compléments se concentrent logiquement sur le secteur de Morine.

En résumé, les zones humides avérées et présumées se localisent principalement le long des cours d'eau (la Tialle, la Tarentaine, le ruisseau de Rochemave...) ; elles concernent également les secteurs de l'étang de Fouillat et du lac de Lacoste.

Les zones humides avérées sont reportées sur le règlement graphique comme suit :



Zones humides avérées (article L.151-23 du CU)

■ Création d'un secteur Ut dédié à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs (Extrait du règlement)

ZONE Ut [SECTEUR RAJOUTE]

Caractère et vocation de la zone

Ut - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités touristiques et de loisirs

La zone Ut, correspondant au secteur de ~~Gerbeix~~, est destinée à être urbanisée pour accueillir des activités touristiques et de loisirs.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP prévue pour le secteur considéré.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Article Ut 1- Affectation des sols et destination des constructions /

La liste des destinations des constructions et des affectations des sols autorisées, interdites ou autorisées sous condition au sein de la zone, figure dans le tableau suivant :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		×
	Exploitation forestière		×
Habitation	Logement		×
	Hébergement		×
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		×
	Restauration		×
	Commerce de gros		×
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓ sous conditions*	
	Hôtels		×
	Autres hébergements touristiques	✓	×
	Cinéma		×
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		×
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		×
	Salles d'art et de spectacles		×
	Equipements sportifs		×
	Autres équipements recevant du public		×
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		×
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		×
	Entrepôt		×
	Bureau		×
	Centre de congrès et d'exposition		×
Usages, affectations des sols, et types d'activités		Autorisés	Interdits
Constructions et activités soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement			×
Aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger			×

L'installation de caravane et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet		×
Dépôts et aires de stockage, à ciel ouvert, de matériaux, de véhicules, de ferrailles, de déchets ...		×
Ouverture et exploitation de carrières		×

*Constructions, installations et affectations des sols autorisées sous conditions décrites dans l'article ci-après.

Article Ut 2- Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dès lors qu'elles sont compatibles avec les activités touristiques et de loisirs pratiqués dans le secteur.

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ut 3 - Volumétrie et implantation des constructions

⇒ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

— Règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou selon un recul de 3 mètres minimum.

— Règles alternatives

L'extension des bâtiments existants, dont l'implantation ne correspond pas aux dispositions précédentes, est autorisée dans le prolongement latéral et/ou arrière du bâti existant, sans modification du recul existant.

⇒ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

— Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit en retrait à une distance minimale de 3 mètres, comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative.

— Règles alternatives

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas la règle ci-dessus pourront s'implanter dans la continuité des retraits existants, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations.

⇒ Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, à l'exception des constructions annexes, sera adaptée au contexte environnant, afin de ne pas interférer avec les paysages naturels ou urbains existants, ainsi qu'avec les perspectives monumentales.

Article Ut 4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Règles générales

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

→ Volumétrie et implantation

L'implantation des constructions s'adaptera au profil du terrain naturel ou s'effectuera en recherchant un équilibre entre déblais et remblais.

→ Toitures

Les pentes et l'aspect des toitures devront être choisis en cohérence avec les dispositions architecturales des constructions voisines. Toutefois, lorsque la construction créée relève d'une architecture contemporaine et qu'elle ne porte pas atteinte au caractère des lieux et à l'intérêt architectural des bâtiments avoisinants, les toitures pourront adopter des dispositions architecturales différentes que celles existantes, pour la forme, la pente ou l'aspect.

→ Façades

Les teintes, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ainsi que l'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

→ Clôtures

Les murets existants en pierre devront être préservés et restaurés chaque fois que possible.

Les clôtures en bordure du domaine public ou en limites séparatives doivent, par leur dimension, leur aspect et le choix des matériaux, s'intégrer harmonieusement à la construction et aux espaces clôturés avoisinants.

→ Eléments techniques divers

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques doivent faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage. Ils devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public.

Les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques, en cas d'implantation en toiture, doivent privilégier une implantation homogène sur l'ensemble d'un même pan de la toiture.

Le matériau des systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques devra être anti-réfléchissant et non éblouissant.

Article Ut 5 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés en recherchant leur non imperméabilisation.

La végétation arborée existante doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes. On privilégiera les arbres et haies composées d'essences locales ou mélangées (cf annexe « Palette végétale » établie par le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne).

Article Ut 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies et des emprises publiques.

Section III- Équipement et réseaux

Article Ut 7 - Desserte par les voies publiques ou privées

→ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil (servitude de passage pour cause d'enclave).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. La création d'accès doit au préalable obtenir l'accord du gestionnaire de la voirie. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un danger pour la circulation peut être interdit.

→ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées de dimensions et de caractéristiques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet et permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de déneigement et de collecte des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 30 m devront être équipées, à leur extrémité, d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules, et notamment ceux assurant une mission de service public, de faire demi-tour.

Article Ut 8 - Desserte par les réseaux

⇒ Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de branchement de caractéristique suffisante et conforme aux règlements en vigueur. À défaut, les bâtiments à usage agricole (habitation exclue) peuvent être raccordés à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable (puits, forages ou autre) dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

⇒ Assainissement

— Eaux usées

Toute construction ou installation utilisatrice d'eau doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Les conditions de raccordement doivent être conformes aux exigences de la réglementation sanitaire, du schéma/zonage d'assainissement collectif en vigueur et des dispositions définies par le service gestionnaire concerné.

En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur, ainsi qu'aux dispositions applicables au sein des zones d'assainissement non collectif en vigueur au titre de l'article L.2224-10-2 du CGCT et aux dispositions techniques définies par le service gestionnaire concerné.

— Eaux pluviales

Toute construction doit être raccordée au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) lorsqu'il existe, et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné.

Il est recommandé de recycler les eaux pluviales et/ou de les infiltrer dans le sol, lorsque la nature du sol et la configuration de la parcelle le permettent.

⇒ Électricité, Téléphonie, Numérique

Tout nouveau raccordement d'une construction aux réseaux électriques, téléphoniques et numériques doit être réalisé en souterrain ou adapté à un raccordement souterrain, sous réserve des prescriptions techniques imposées par le gestionnaire du réseau concerné.

4.2.3. Création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Il s'agit de concevoir un projet de valorisation et d'aménagement du site qualitatif, qui porte une attention particulière sur la préservation du caractère naturel du secteur et à l'intégration paysagère des hébergements. **Pour rappel, l'OAP porte sur une partie de la parcelle cadastrée F183, d'une superficie d'environ 25 300 m², classée en zone Ut.**

Les principes retenus sont les suivants :

■ Vocation des espaces

Ce projet écotouristique constitue une véritable opportunité de préservation, valorisation et de mise en valeur de la biodiversité locale. L'aménagement du site se fera dans le cadre d'un projet global qui doit permettre notamment de :

- **Créer des hébergements insolites et écoresponsables autour de l'étang** permettant de respecter l'environnement paysagé et la biodiversité ;
- Conforter l'implantation des ruches pour produire localement du miel et le commercialiser en circuit court ;
- Aménager un enclos à moutons.

Plus précisément, **l'offre d'hébergements insolites et écoresponsables est limitée au maximum à 5 hébergements/constructions pour une surface de plancher totale pour l'ensemble des cabanes qui ne pourra excéder 230 m².**

■ Principes de déplacements

En matière de déplacements, l'accès s'effectue depuis la voie communale qui traverse le hameau de Gerbeix. A l'échelle du site, il est prévu :

- **L'aménagement d'un espace de stationnement permettant de garer les véhicules le temps du séjour à proximité de la maison Stark.** L'accès motorisé à l'intérieur du site est proscrit.
- **La création d'un réseau de cheminement doux** afin d'assurer la connexion entre les hébergements, l'étang et l'espace d'accueil.



Emprise de l'OAP de Gerbeix – vue Google satellite 2024

■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

En matière d'intégration paysagère, il s'agit de :

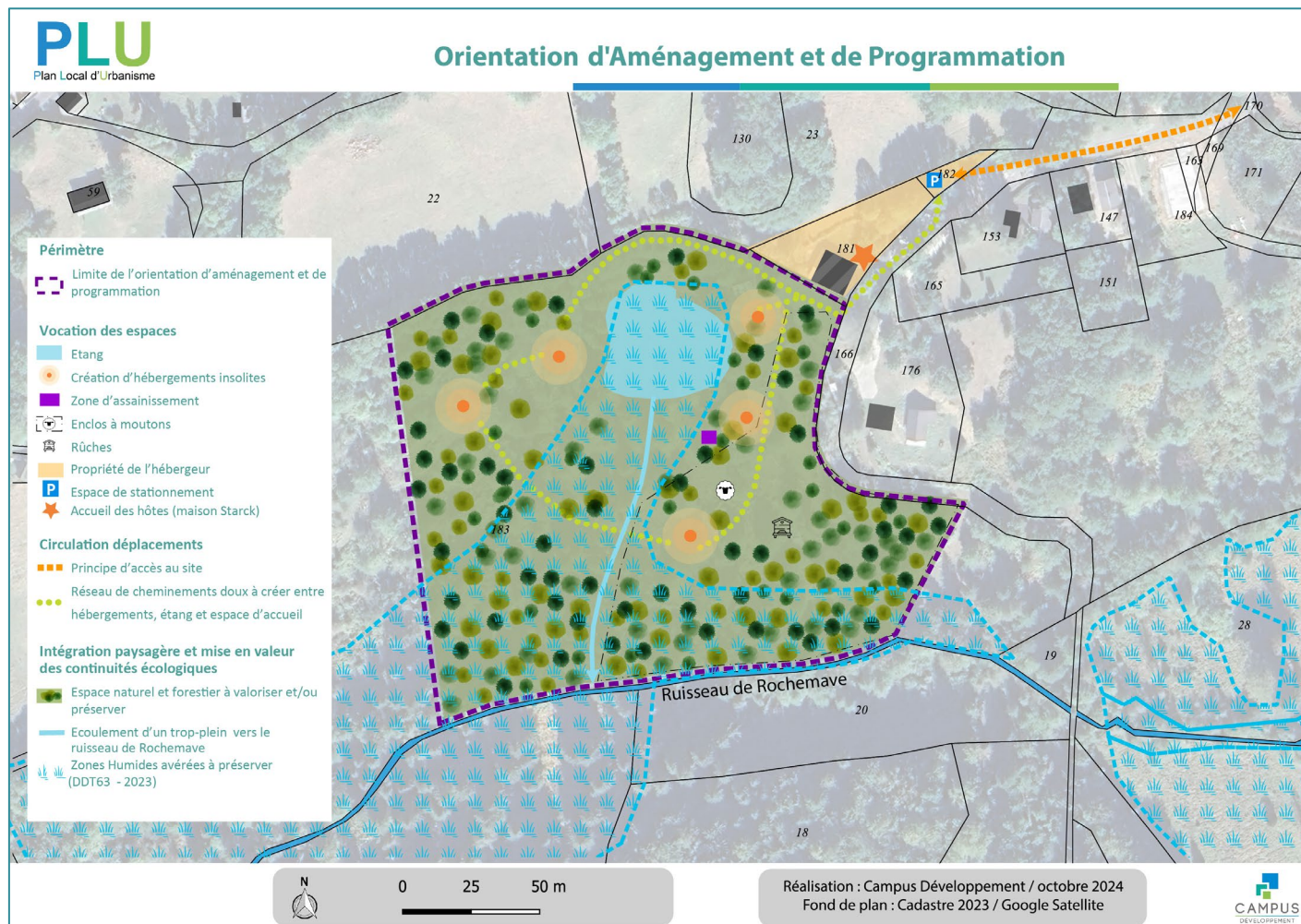
- **Conserver/valoriser le couvert naturel et forestier existant** tout en s'appuyant sur les moutons qui participeront à l'entretien du site ;
- **Préserver la connexion de l'étang avec le ruisseau de Rochemave** via l'écoulement du trop-plein.
- **Préserver les zones humides avérées sur le secteur**, issues de la concaténation de données par la DDT du Puy de Dôme (données 2023), en évitant l'implantation de cabanes au sein de la zone humide.

Par ailleurs, il convient de noter que les rives du ruisseau de Rochemave sont préservées au titre de la prescription particulière « cours d'eau et ripisylves à préserver ». Il s'agit donc de veiller au maintien de la structure linéaire et arborescente des ripisylves, de la dynamique fluviale du cours d'eau et de sa continuité écologique, tant longitudinale que latérale.

■ Prise en compte des risques et nuisances

Dans le cadre de la réalisation du projet, l'aménagement d'une fosse septique répondant aux normes en vigueur sera à réaliser sur l'emprise du projet pour la gestion des eaux usées liées aux cabanes.

A noter que le site n'est pas concerné par des risques naturels.



5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU

La modification n°1 du PLU entraîne un changement de répartition des surfaces des zones du Plan Local d'Urbanisme de Cros. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et secteurs du PLU suite à cette modification.

Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces des zones du PLU à l'issue de la Modification n°1 (en ha)	Différence (en ha)
1AUa	0,48	0,48	0,00
2AUt	2,53	-	- 2,53
Total Zones A Urbaniser	3,01	0,48	-2,53
A	746,80	750,94	4,15
Total Zones Agricoles	746,80	750,94	+4,15
N	1218,87	1214,73	-4,15
Np	0,88	0,88	0,00
N-pv	6,13	6,13	0,00
Nt	4,28	4,28	0,00
Total Zones Naturelles et Forestières	1230,16	1226,01	-4,15
Ua	8,07	8,07	0,00
Uav	3,44	3,44	0,00
Ue	2,43	2,43	0,00
Ut	-	2,53	2,53
Total Zones Urbaines	13,95	16,48	+2,53
Total	1993,91	1993,91	-

6. DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT

6.1.1. Contexte réglementaire

Dans le cas des communes non couvertes par un SCOT comme la commune de Cros, les zones à urbaniser « fermées », naturelles, agricoles ou forestières d'un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L.142-4 du code de l'urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...]»

Cependant, en application de l'article L142-5, une dérogation à l'article L142-4 est possible avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. « La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »

Dans ce cadre, **l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUt, d'une superficie totale de 2,53 hectares, nécessite de produire une dérogation** justifiant que l'urbanisation envisagée :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

6.1.2. Justifications au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme

Le site est situé à proximité de la RD 613, au cœur d'une zone naturelle en limite du hameau de Gerbeix. Il est délimité au Sud par le ruisseau de Rochemave. Ce site est parfaitement intégré dans son environnement avec notamment un couvert naturel et forestier très prégnant lié à son enrichissement.

- **Incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques**
 - Le site concerné par le projet est aujourd'hui un terrain en friche sans vocation agricole sur lequel se situe un petit étang de pêche d'une superficie d'environ 950 m²
 - Ce projet vise à « se fondre » parfaitement dans son environnement avec la préservation du couvert naturel et forestier qui est très prégnant. Il prévoit notamment la création d'hébergements insolites et écoresponsables permettant de respecter l'environnement paysagé et la biodiversité. Des ruches sont aujourd'hui implantées pour produire localement du miel et un enclos à moutons a été aménagé pour favoriser l'entretien du site.
 - Une Orientation d'Aménagement et de Programmation encadre le développement du projet ; les constructions prévues éviteront la zone humide présente sur le secteur. **Les incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques sont donc limitées.**
- **Incidences sur la consommation de l'espace**
 - Le terrain est en friche sans vocation agricole ; l'artificialisation des sols sera insignifiante dans la mesure où le projet prévoit la création de 4 ou 5 cabanes de petite taille et d'un atelier.
 - **L'incidence sur la consommation d'espace est donc très faible.**
- **Incidences sur les flux de déplacements**
 - Un espace de stationnement permettant de garer les véhicules le temps du séjour est prévu dans le hameau de Gerbeix sur la propriété du porteur de projet.
 - L'accès motorisé à l'intérieur du site est proscrit.
 - **L'incidence sera très limitée dans la mesure où il s'agit d'un projet d'envergure modeste qui n'engendrera pas de nombreux flux de déplacements.**
- **Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**
 - Aucune incidence

Ce projet présente des incidences limitées sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation des continuités écologiques. Il ne présente pas véritablement d'incidences sur la consommation de l'espace et les flux de déplacements ni sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. A l'inverse, ce projet a un impact positif sur la valorisation d'un site aujourd'hui en friche