

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SALERS

Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

12 janvier 2011

Approuvé le :

28 novembre 2011



VISA

Date : le 16 décembre 2024

Le Président,
Louis Chambon

Modification Simplifiée n°4

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17
avril 2012

Modification simplifiée n°2 approuvée le 5
juin 2013

Modification simplifiée n°3 approuvée le 26
janvier 2017

Modification simplifiée n°4 prescrite le 16
décembre 2024

Rapport de présentation

2.1

Sommaire

<i>P</i>	<i>Préambule</i>	4
<i>1</i>	<i>. La procédure de modification simplifiée du PLU</i>	5
<i>2</i>	<i>. Contextualisation de la procédure</i>	7
<i>3</i>	<i>. Projet, état initial de l'environnement et paysage</i>	9
<i>4</i>	<i>. Les évolutions envisagées pour les changements de destinations</i>	13
<i>5</i>	<i>. Modification du règlement écrit</i>	51

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Salers a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 28 novembre 2011.

La Communauté de communes du Pays de Salers est désormais compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

Trois modifications simplifiées ont été apportées au PLU de la commune de Salers, portant sur les évolutions suivantes :

- **Première modification** : Modification de l'article UB 10 du règlement, approuvée le 17 avril 2012.
- **Deuxième modification** : Mise à jour du PLU concernant les servitudes d'utilité publique AS1 liées à la conservation des eaux (captages ayant fait l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique), en date du 5 juin 2013
- **Troisième modification** : Création d'une nouvelle zone UC, sur le périmètre du lotissement des Prés de Faure, avec un règlement distinct, en novembre 2016.

La présente quatrième modification simplifiée vise à faire évoluer le PLU de la commune de Salers. Les objectifs poursuivis sont les suivants :

- Réexaminer le potentiel des granges situées en zone agricole (A) ou naturelle (N) dans le

PLU, susceptibles de changer de destination, par ajout ou retrait de certaines prescriptions.

- Favoriser la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens, tels que les burons et les bâtiments d'estive, dans le cadre de l'objectif communal de développement touristique. Ces structures, qui constituent un patrimoine local précieux, pourraient être transformées en lieux d'hébergement ou de découverte de la montagne. À cet effet, la commune souhaite :

- Recenser ces bâtiments pour en assurer la préservation et la mise en valeur.
- Adapter la réglementation du PLU afin de faciliter la réalisation de cet objectif. Permettre les extensions mesurées et les annexes des constructions à usage d'habitation en zones A et N.
- Ajuster la réglementation applicable à la zone A, afin de mieux encadrer les constructions destinées à un usage d'habitation.
- Autoriser les panneaux solaires en toiture en zone A et N.



Commune de Salers

1.1. La modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, le projet de la Commune de Salers entraîne la mise en oeuvre d'une procédure de modification simplifiée.

La procédure de modification simplifiée peut être mise en oeuvre car les adaptations envisagées n'entrent pas dans le champ d'application d'une révision ni de celui d'une modification selon les articles L.151-31 et L.151-36 du code de l'urbanisme.

Article L.153-31 :

«I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de 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 ;

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;

5° Soit de créer des orientations d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L.211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L.811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas et la modification simplifiée prévue aux articles L.153-45 à L.153-48.

Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.».

Article L.153-41 :

«Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code.».

La modification simplifiée n°4 vise principalement à modifier le règlement graphique et le règlement écrit.

Ainsi la modification sera régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

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.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du CU et suivants, cités supra.

1.2. Impact négligeable sur l'environnement

Saisine de la MRAe dans le cadre d'un examen au cas par cas effectuée le 23 décembre 2024.

Celle-ci déterminera si la procédure est soumise à une évaluation environnementale.

1.3. Compatibilité du projet avec le SCoT

La présente modification simplifiée est compatible avec les orientations du SCoT Haut Cantal Dordogne.

En effet, le projet de modification simplifiée répond à l'objectif 3.1. «Donner de la lisibilité aux activités agricoles et les rendre plus attractives» de l'axe 3 du DOO du SCOT ; «Accompagner les activités identitaires et structurantes».

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La commune de Salers couvre une superficie de 485 hectares, soit 4,85 km².

Elle est située dans le Cantal, au cœur du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne, sur le versant sud du plateau de l'Aubrac. Salers se trouve à proximité de la vallée de la Maronne, un affluent de la Cère, et bénéficie d'une position géographique remarquable dans le Massif central.

Elle est limitrophe des communes de Saint-Martin-Valmeroux, de Fontanges et d'Aurillac (à environ 30 km).

La commune est desservie par la route départementale D680 qui la relie à la RN122, et elle est également à proximité de la départementale D22 reliant Salers à Mauriac.

La population communale était de 316 habitants en 2021, lors du dernier recensement de l'INSEE. La densité de population est passée de 83 habitants par km² en 1999 à 65 habitants par km² en 2021, témoignant d'un déclin démographique.

2.2 - Objet

Comme évoqué ci-avant, la commune souhaite

examiner le potentiel des granges en zone agricole (A) ou naturelle (N) du PLU, susceptibles de changer de destination. Dans le cadre de son développement touristique, elle envisage la réhabilitation des bâtiments agricoles anciens, tels que les burons et bâtiments d'estive, pour les transformer en lieux d'hébergement ou de découverte. Les objectifs sont de recenser ces bâtiments pour en favoriser la préservation, d'adapter le PLU pour faciliter cette réhabilitation. La modification vise également à permettre des extensions et annexes mesurées des constructions à usage d'habitation en zones A et N, d'ajuster la réglementation en zone A pour encadrer les constructions d'habitation et d'autoriser les panneaux solaires en toiture en zone A et N.

2.3 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour des objectifs suivants :

A - Maintenir et développer l'activité économique

- A1. Maintenir l'activité agricole
- A2. Maintenir et développer les commerces et les services
- A3. Développer et promouvoir un tourisme de qualité

- A4. Permettre l'implantation d'activités artisanales

B - Préserver le cadre de vie

- B1. Préserver la qualité paysagère et environnementale
- B2. Préserver l'aspect et le dimensionnement urbain de type «village»
- B3. Préserver le caractère historique et monumental de Salers - préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti
- B4. Limiter les espaces constructibles
- B5. Mettre en valeur les espaces publics
- B6. Privilégier les circulations douces
- B7. Découvrir et animer la ville

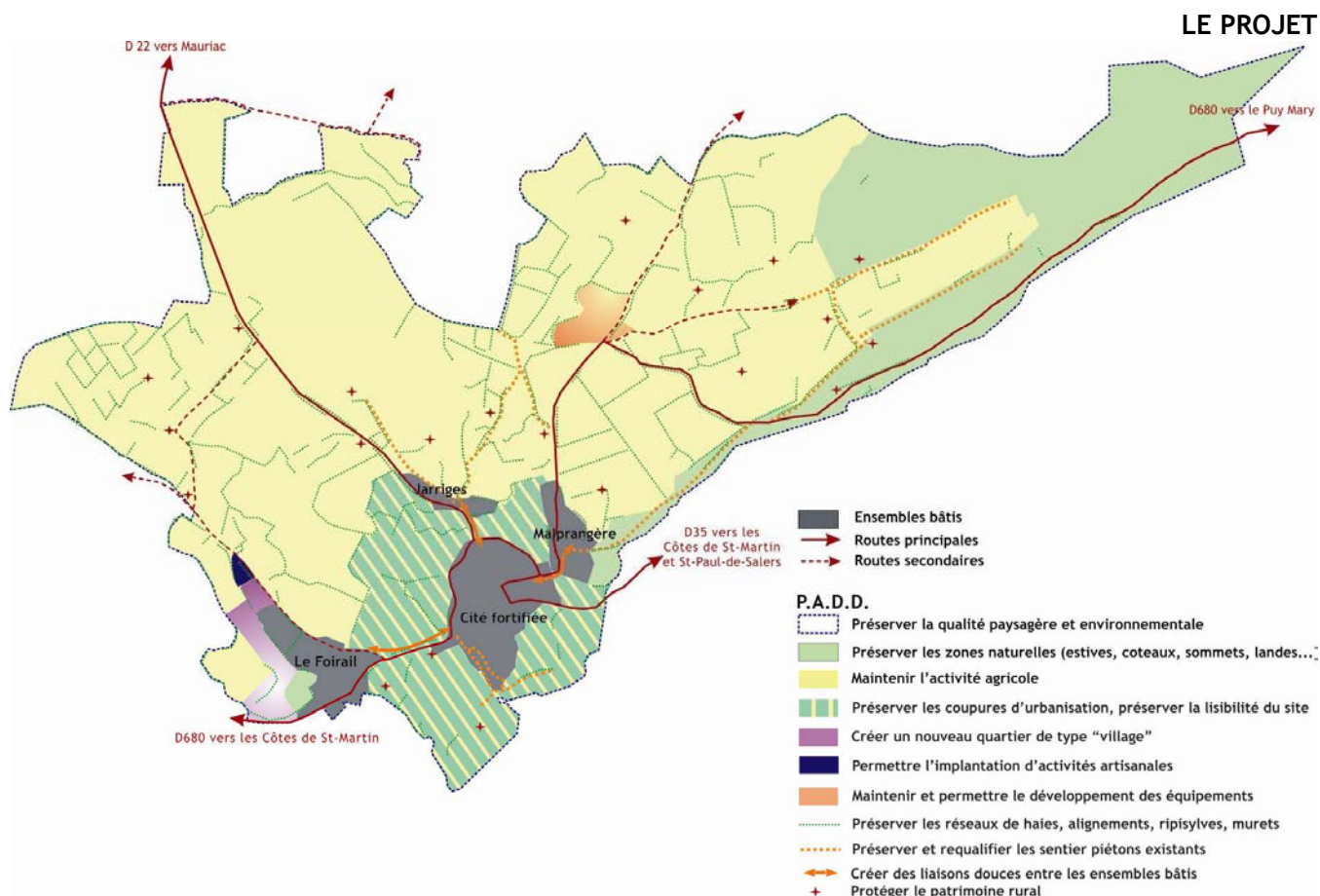
C - Accueillir de nouveaux résidents permanents

- C1 - Permettre un accroissement modéré de la population
- C2 - Diversifier l'offre en logements
 - favoriser la mixité : diversifier l'offre d'habitat en augmentant le parc locatif, en favorisant l'accueil des jeunes ménages et le maintien de la population locale ;
 - encourager l'accession à la propriété ;
 - résorber la vacance ;
 - réhabiliter et occuper le bâti ancien.
- C3 - Créer un nouveau quartier en prolongement du lotissement sous une forme de type «village»

- C4 - Dimensionner les équipements et services

Les objets de la présente modification simplifiée, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

Carte de synthèse du PADD du PLU de la commune de Salers



3. *Projet, état initial de l'environnement et paysage*

Le projet vise à permettre à certains bâtiments agricoles de changer de destination, en les transformant en habitations ou en locaux pouvant accueillir des activités autres qu'agricoles ou forestières, tout en recensant les burons susceptibles d'être restaurés ou reconstruits.

La démarche s'organise de la manière suivante :

1. Recenser les bâtiments agricoles désaffectés ou en voie de l'être, en raison de leur inadaptation aux pratiques agricoles actuelles ou de leur état déjà désaffecté, ainsi que les burons potentiellement restaurables ou reconstruisibles.
2. Analyser la situation de chaque bâtiment en fonction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, du Site Patrimonial Remarquable (SPR), et des contraintes naturelles, réglementaires ou liées aux réseaux, afin de déterminer les obstacles ou opportunités pour le changement de destination, ainsi que pour la restauration ou la reconstruction des burons.
3. Étudier les ajustements nécessaires du PLU pour faciliter le changement de destination des bâtiments retenus, ainsi que la restauration ou la reconstruction des burons identifiés.

Le recensement des bâtiments

Les anciens bâtiments agricoles se trouvent principalement sur des terrains peu accidentés du plateau de Salers, où ils ont été utilisés pour abriter les animaux, les bergers et leur matériel, surtout durant la saison estivale. Ces constructions sont situées à une altitude variant de 900 à 1000 mètres.

Certains de ces bâtiments, appelés burons, répondent à la définition de «bâtiment d'estivage» selon l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme. Ces structures servaient de lieux de fabrication du fromage, entre fin mai et octobre, et comprenaient une salle de production, un logement pour les bergers et une cave voûtée pour la conservation du fromage. Souvent entourés d'arbres majestueux offrant de l'ombre et situés loin des chemins ruraux, ces burons sont alimentés par des sources permanentes, indispensables à la fabrication du fromage. Ils sont recensés en vue de leur réhabilitation ou reconstruction.

Les autres bâtiments, appelés granges, utilisés principalement pour loger les animaux, doivent être identifiés selon l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pour envisager un changement de destination. Ces granges sont généralement situées plus près des chemins, parfois sur des terrains plus accidentés, mais elles sont aussi

utilisées en hiver. Elles sont souvent raccordées à l'électricité, bien qu'elles ne disposent pas d'une arrivée d'eau.

L'analyse au regard du projet de changement de destination ou de restauration

Pour déterminer l'opportunité du changement d'affectation de chaque bâtiment, il convient de vérifier que le bâtiment ne se trouve pas dans une zone de risques naturels identifiés ou dans un site à protéger et que cette opération ne viendra pas contraindre l'activité agricole ou forestière ni risquer de détériorer les paysages.

Les burons ne pouvant constituer que des habitats saisonniers et temporaires, le raccordement aux réseaux publics n'est pas une obligation de la collectivité. Les techniques actuelles d'énergie photovoltaïque ou par bouteilles de gaz permettent une alternative au raccordement filaire. L'alimentation en eau peut être assurée par la récupération des eaux de pluie ou des sources proches. Dans le cas d'accès difficile ou de défaut de desserte par les réseaux, la collectivité peut être amenée à instituer une servitude administrative limitant l'usage du buron en période hivernale.

Les granges identifiées comme pouvant être destinées à l'habitation, sans les réserves liées à la restauration des burons, devront dispose

des accès et réseaux nécessaires à un habitat permanent.

Localisation des bâtiments susceptibles de changer de destination

Conformément aux dispositions des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, les bâtiments susceptibles de changer de destination au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N) sont identifiés sur le règlement graphique.

Article L.151-11 :

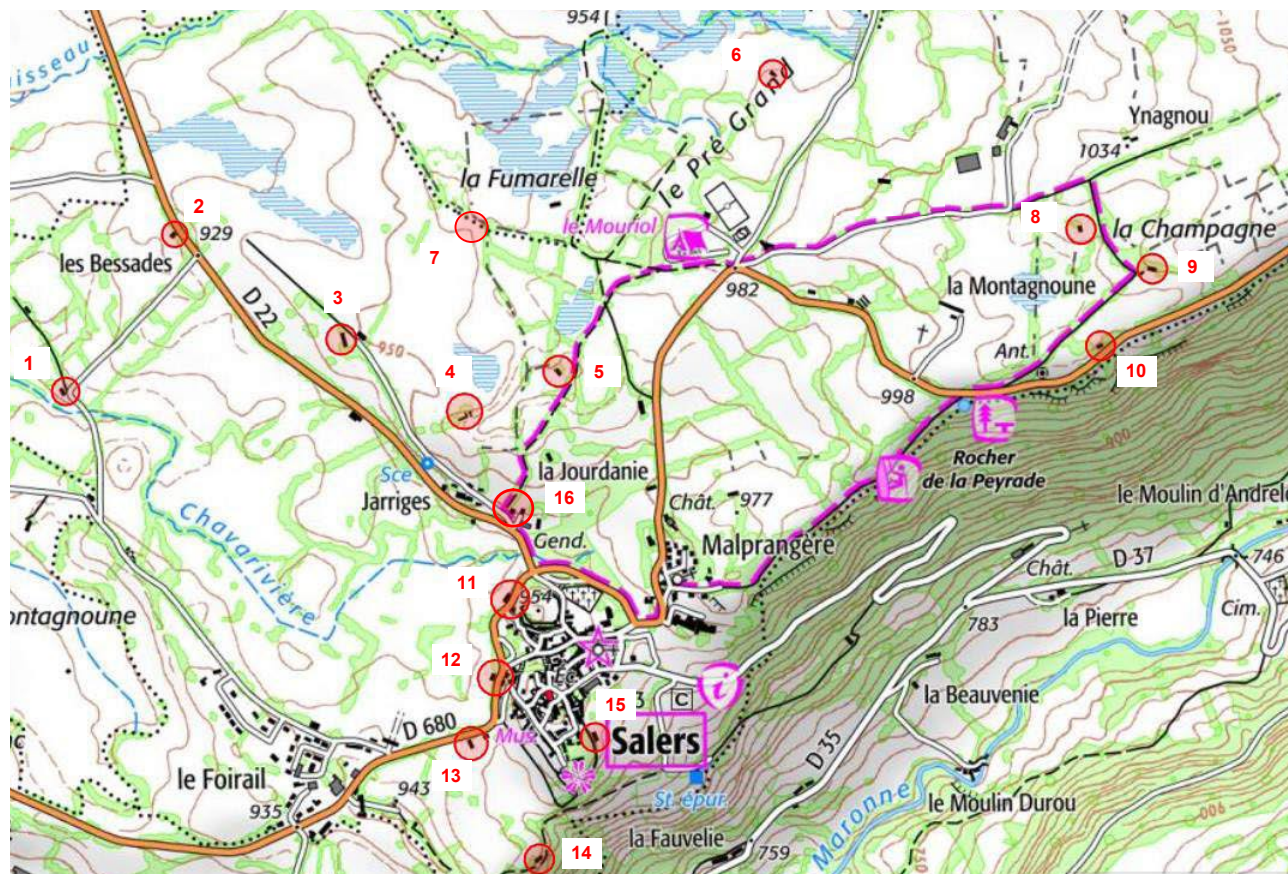
1. - Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

2. - Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que ce changement ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site. En zone agricole, ce changement est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime. En zone naturelle, il est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article R.151-35 :

Dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement indiquent, le cas échéant, les bâti-

Carte localisation des bâtiments et ensembles de bâtiments pris en compte dans l'étude



ments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que ce changement ne compromette ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

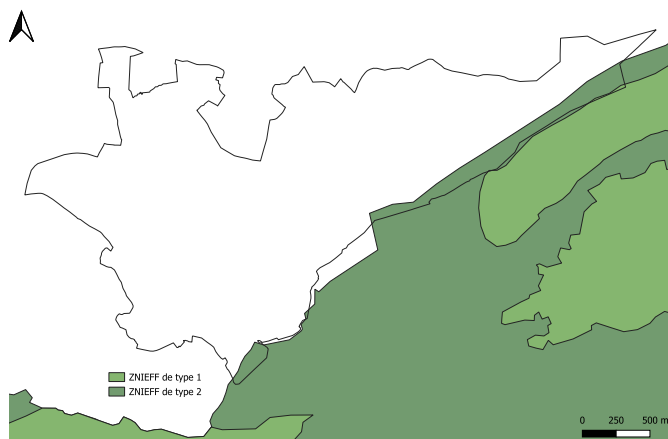
Enjeux environnementaux

Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) :

La commune de Salers se situe au cœur du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne. Elle n'est pas directement concernée par des zonages ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) ni par le réseau Natura 2000.

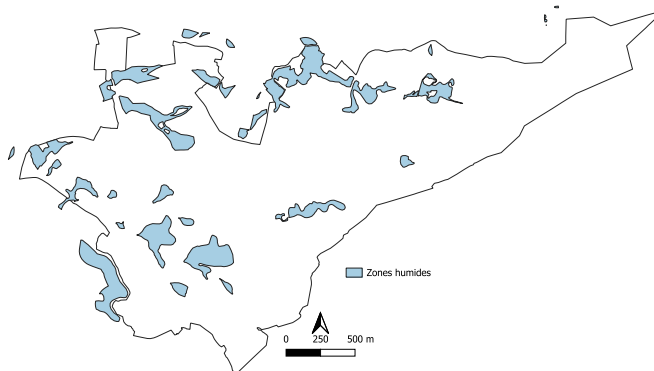
Cependant, son périmètre communal est partiellement bordé par :

- À l'est : la ZNIEFF de type 1 « Falaises de Saint-Paul-de-Salers » ;
- Au sud : la ZNIEFF de type 2 « Monts du Cantal » ;
- Au sud-ouest : le site d'importance communautaire « Site de Palmont ».



Zones humides

De nombreuses zones humides sont recensées sur le territoire de la commune de Salers. Elles se composent principalement de prairies humides oligotrophes, caractérisées par des sols pauvres en nutriments, favorisant une végétation spécifique et adaptée, ainsi que de prairies eutrophes, riches en nutriments, qui abritent une flore plus abondante et diversifiée. Ces milieux sont identifiés dans l'inventaire de la Planèze de Salers et jouent un rôle essentiel dans la préservation de la biodiversité locale.



Géologie

D'un point de vue géologique, la commune de Salers repose sur un substrat constitué de roches volcaniques, principalement des basaltes et des ankaramites, auxquels s'ajoutent des dépôts glaciaires et des moraines de fond. Cet ensemble géologique confère au territoire une relative homogénéité, caractéristique d'un secteur de plateau, témoignant des influences vol-

caniques et glaciaires qui ont façonné le paysage.

Plans Nationaux d'Actions

Il existe des Plans Nationaux d'Actions sur la commune de Salers :

- PNA Chiroptères ;
- PNA Gypaète barbu ;
- PNA Loutre d'Europe ;
- PNA Milan royal ;
- PNA Pies grièches.

Cependant, le projet n'aura pas d'incidence sur les différents PNA concernées.

Réserve de biosphère

La commune est concernée par une réserve de biosphère «bassin de la Dordogne (zone tampon)».

Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope

Aucun Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope n'est présent sur le territoire communal.

Réserve Naturelle

L'emprise du projet n'est pas concerné par une Réserve Naturelle Nationale ou une Réserve Naturelle Régionale. Elle n'est pas concernée par une réserve naturelle de chasse et de fau-

ne sauvage.

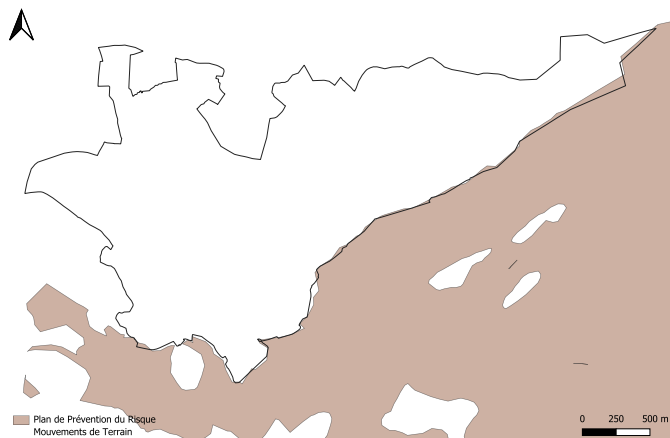
Aucune contrainte réglementaire ou environnementale connue n'empêche la restauration ou le changement de destination des constructions existantes identifiées. Par ailleurs, aucun de ces bâtiments n'a été édifié en zone humide.

L'incidence du projet sur l'environnement est estimée comme négligeable.

Les risques

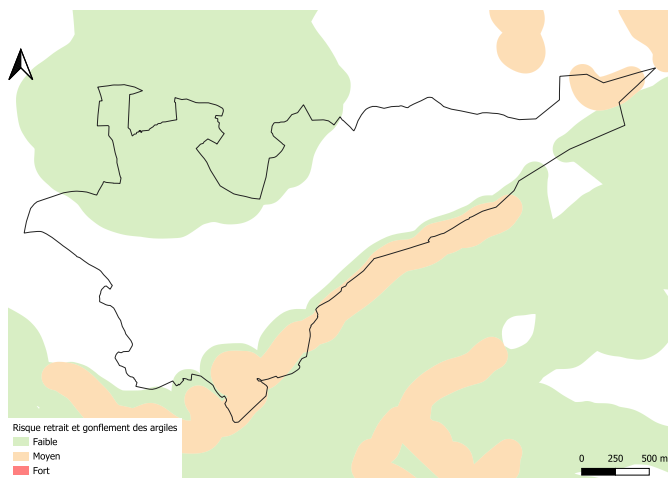
La commune de Salers n'est pas touchée par un plan de prévention de risques. Sur la commune voisine de Saint-Paul-de-Salers sont seulement répertoriés des risques de mouvement de terrain dans le cadre d'un PPR.

PPR Mouvement de terrain



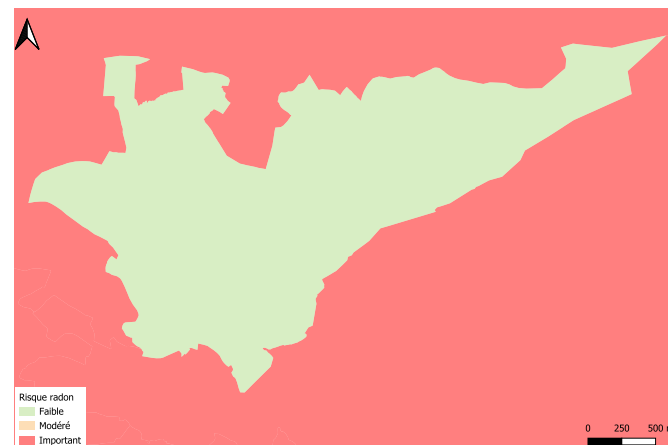
Risque de retrait ou gonflement des argiles

Le risque de retrait ou gonflement des argiles sur la commune de Salers est faible à moyen au Sud du bourg de Salers.



Risque sismique

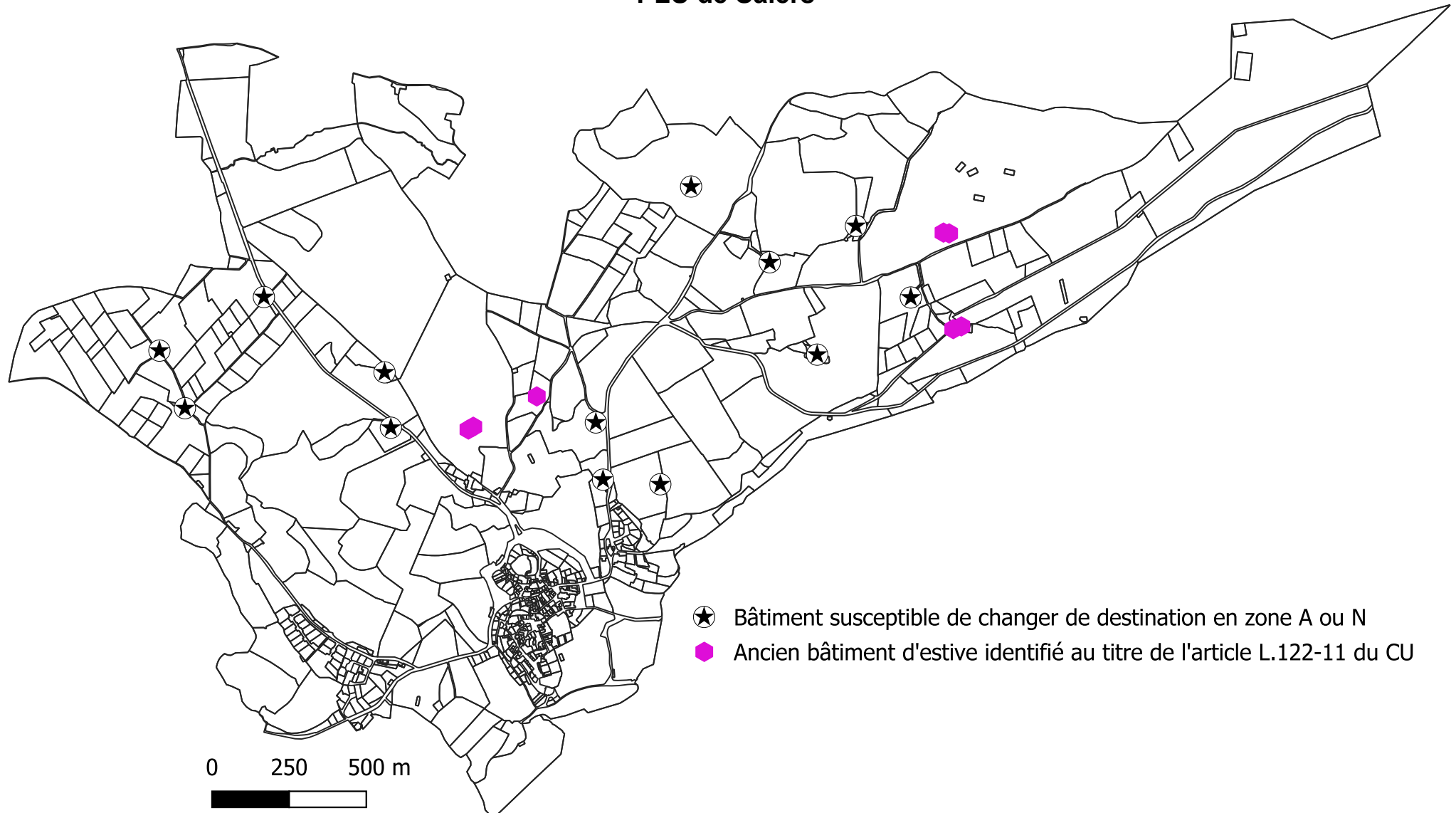
Le risque sismique sur la commune de Salers est faible.



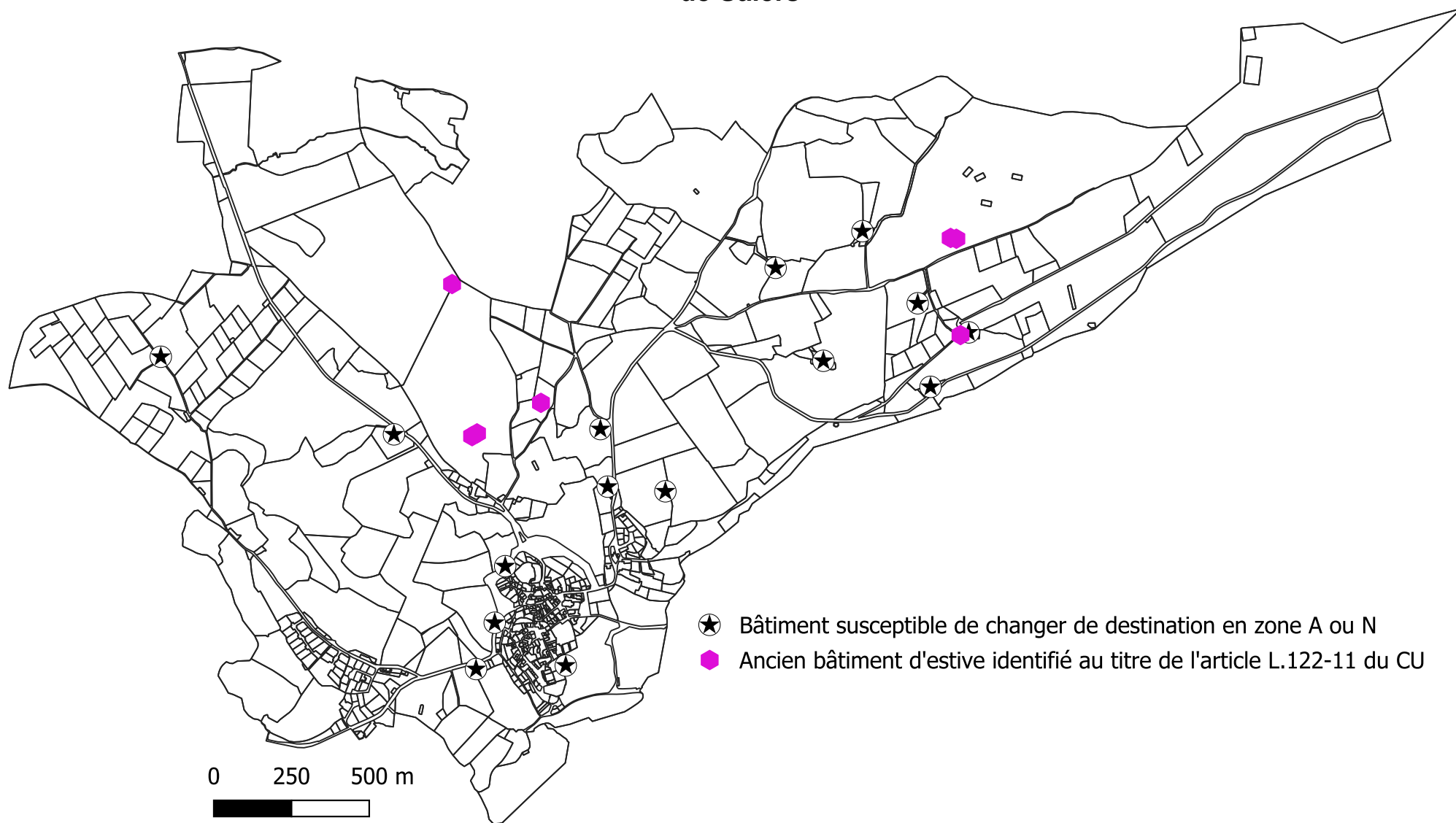
Ainsi, aucun risque n'empêche la restauration ou le changement de destination des constructions existantes repérées.

4. Les évolutions envisagées pour les changements de destinations

Carte de localisation des bâtiments et ensemble de bâtiments identifiées avant la modification simplifiée n°4 du PLU de Salers



Carte localisation des bâtiments et ensembles de bâtiments identifiés après la modification simplifiée n°4 du PLU de Salers



Liste des bâtiments susceptible de changer de destination en zone A ou N et des anciens bâtiments d'estive identifié au titre de l'article L.122 du CU avant la modification simplifiée n°4 :

Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N	Ancien bâtiment d'estive identifié au titre de l'article L.122-11 du CU
A 329	2 bâtiments B 19
A 343	B 23
A 378	2 bâtiments B 113
A 402	2 bâtiments B 258
A 698	
B 50	
B 58	
B 76	
B 91	
B 133	
B 159	
B 239	
B 243	

Ainsi, 13 bâtiments ont été identifiés comme susceptibles de changer de destination et 7 bâtiments ont été qualifiés d'anciens bâtiments d'estive identifié au titre de l'article L.122-11 du CU.

Liste des bâtiments susceptible de changer de destination en zone A ou N et des anciens bâtiments d'estive identifié au titre de l'article L.122 du CU après la modification simplifiée n°4 :

Bâtiment susceptible de changer de destination en zone A ou N	Ancien bâtiment d'estive identifié au titre de l'article L.122-11 du CU
A 329	2 bâtiments B 19
A 343	B 23
A 378	Le bâtiment Ouest B 113 (le bâtiment Est)
A 402	2 bâtiments B 258
A 698	B 17
B 50	
B 58	
B 76	
B 91	
B 133	
B 159	
B 239	
B 243	
B 113 (bâtiment Est)	
B 123	
A 105	
A 580	
A 321	
A 575	

L'analyse du potentiel des granges identifiées en zones agricoles (A) ou naturelles (N) dans le PLU, susceptibles de changer de destination (ajouts ou retraits), a conduit à ajuster leur classification. Ainsi, 4 bâtiments ont été retirés, car ils ne peuvent plus changer de destination, tandis que 6 nouveaux bâtiments ont été ajoutés à cette catégorie. Au total, 15 bâtiments sont désormais considérés comme pouvant changer de destination suite à la modification simplifiée n°4.

Par ailleurs, un bâtiment anciennement qualifié d'« ancien bâtiment d'estive » au titre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme a été retiré de cette catégorie, car il ne répond pas aux critères d'un buron. Il a cependant été intégré à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination. En parallèle, le buron « Jarriges Nord » a été ajouté à la catégorie des anciens bâtiments d'estive identifiés au titre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, cette catégorie compte désormais 7 bâtiments.

4.1 Les bâtiments investigués pour permettre les changements de destinations

L'inventaire qui suit se déroule sous la forme de fiches pour chaque bâtiment comprenant :

- Sa situation au regard du PLU ;
- Un extrait du plan du SPR ;
- Un extrait du plan des réseaux communaux d'adduction d'eau et d'assainissement ;
- Des photos aériennes et du bâtiment.

1. LES BESSADES

Cette ancienne grange isolée est située en zone Ap du PLU. Elle est répertoriée dans le SPR, tout comme le chemin qui y mène.

La grange est raccordée au réseau communal d'adduction d'eau et accessible par un chemin carrossable. Éloignée de tout bâtiment agricole en activité, sa localisation en bordure de chemin facilite sa cession éventuelle. De plus, une division foncière est réalisable sans difficulté.

Cependant, un changement de destination pourrait engendrer des conflits d'usages avec les activités agricoles environnantes.

Par conséquent, le changement de destination de cette grange ne peut être envisagé. Elle sera donc retirée de la liste des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination.



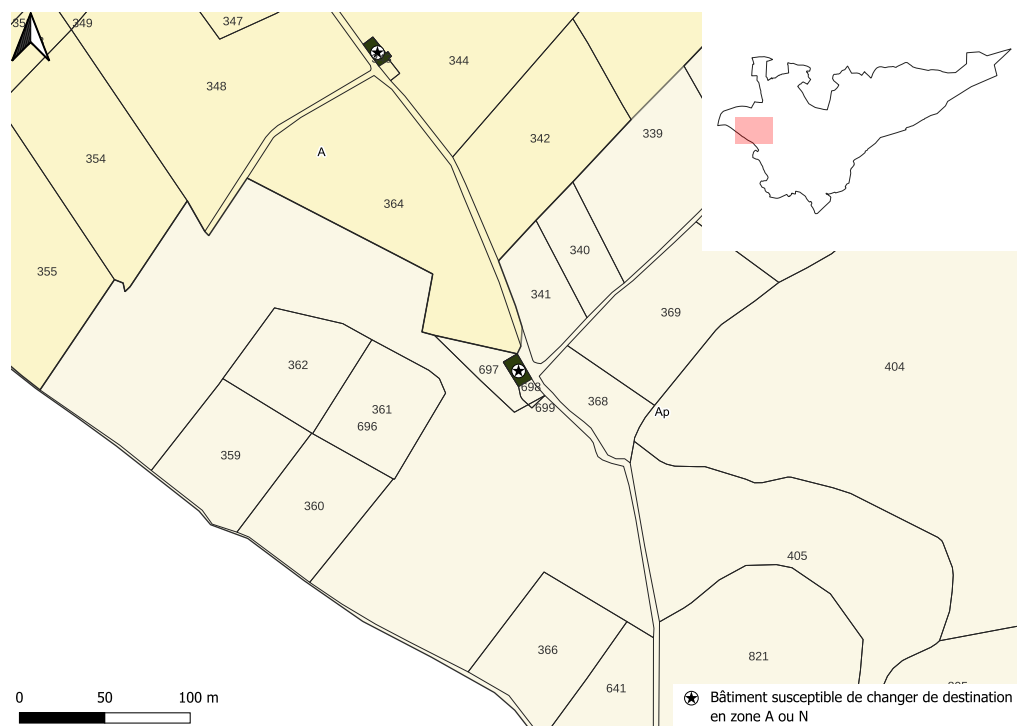


SPR

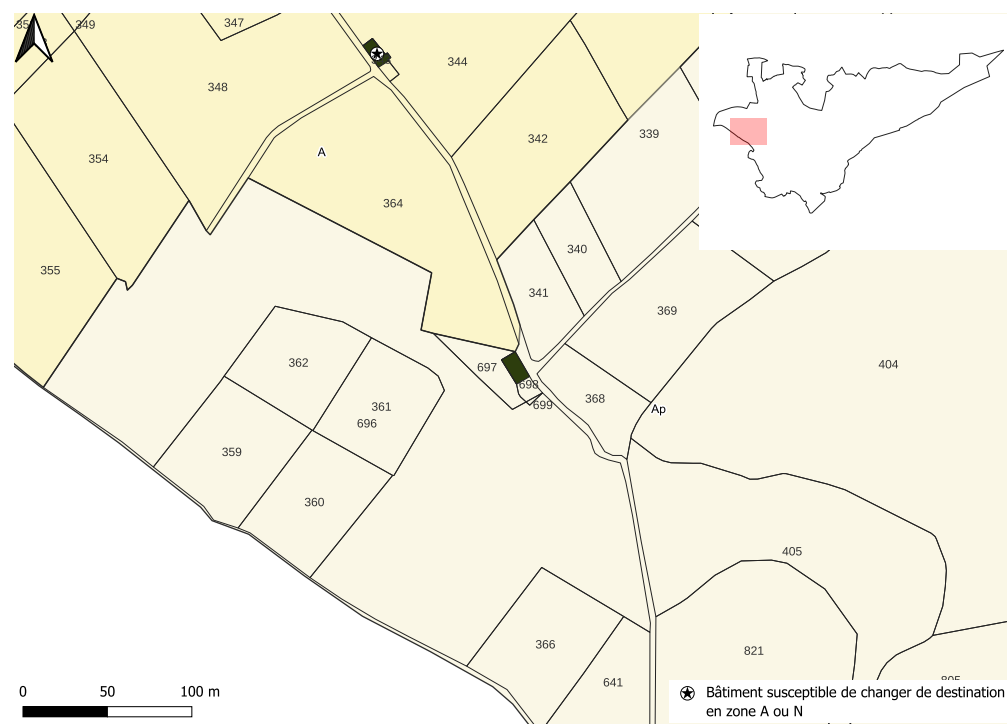


Réseau AEP

Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



2. LES BESSADES

Cette ancienne grange est située en contrebas de la route départementale n°22, au lieu-dit Les Bessades.

Classée en zone Ap du PLU, elle bénéficie d'une vue dégagée vers le sud, comme indiqué sur le plan du SPR. Les arbres bordant la route départementale forment un accompagnement végétal remarquable, qu'il est important de préserver.

Ce bâtiment n'est pas raccordé au réseau communal d'adduction d'eau, situé à environ 480 mètres, au niveau de la grange des Bessades (site 1). Cependant, il dispose d'une source d'eau permanente. Éloigné de tout bâtiment agricole en activité, son emplacement en bordure de route facilite une éventuelle cession.

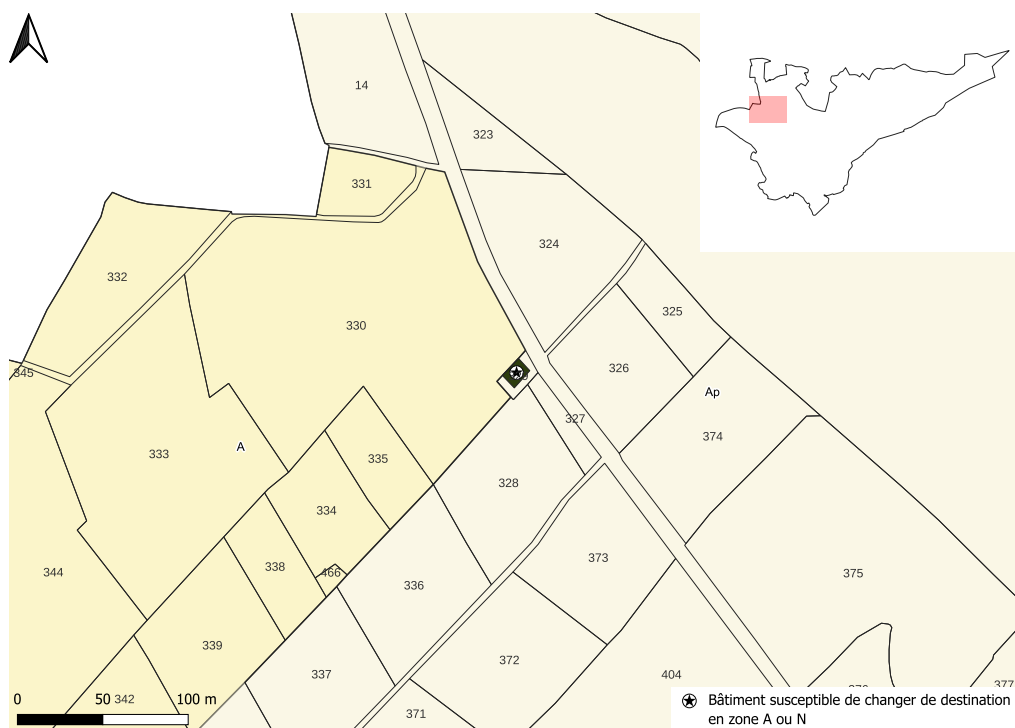
Malgré une bonne accessibilité, cette grange ne dispose pas des infrastructures nécessaires pour un usage d'habitation. Sa situation isolée renforce cette contrainte.

Par conséquent, le changement de destination de ce bâtiment ne peut pas être envisagé. Il sera donc retiré de la liste des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination.

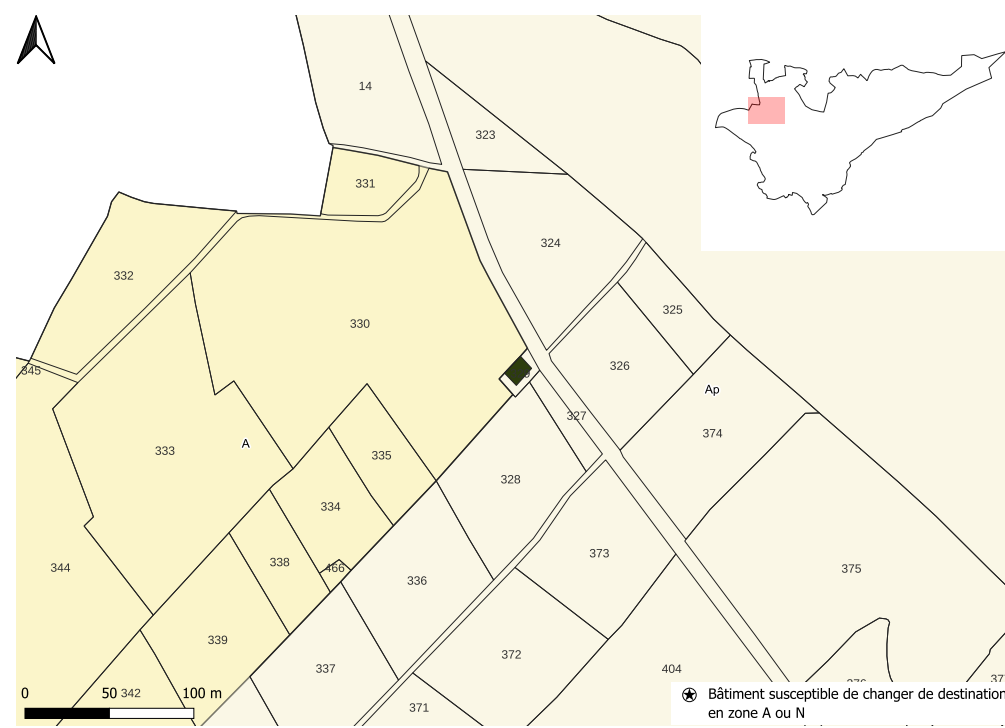




Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4

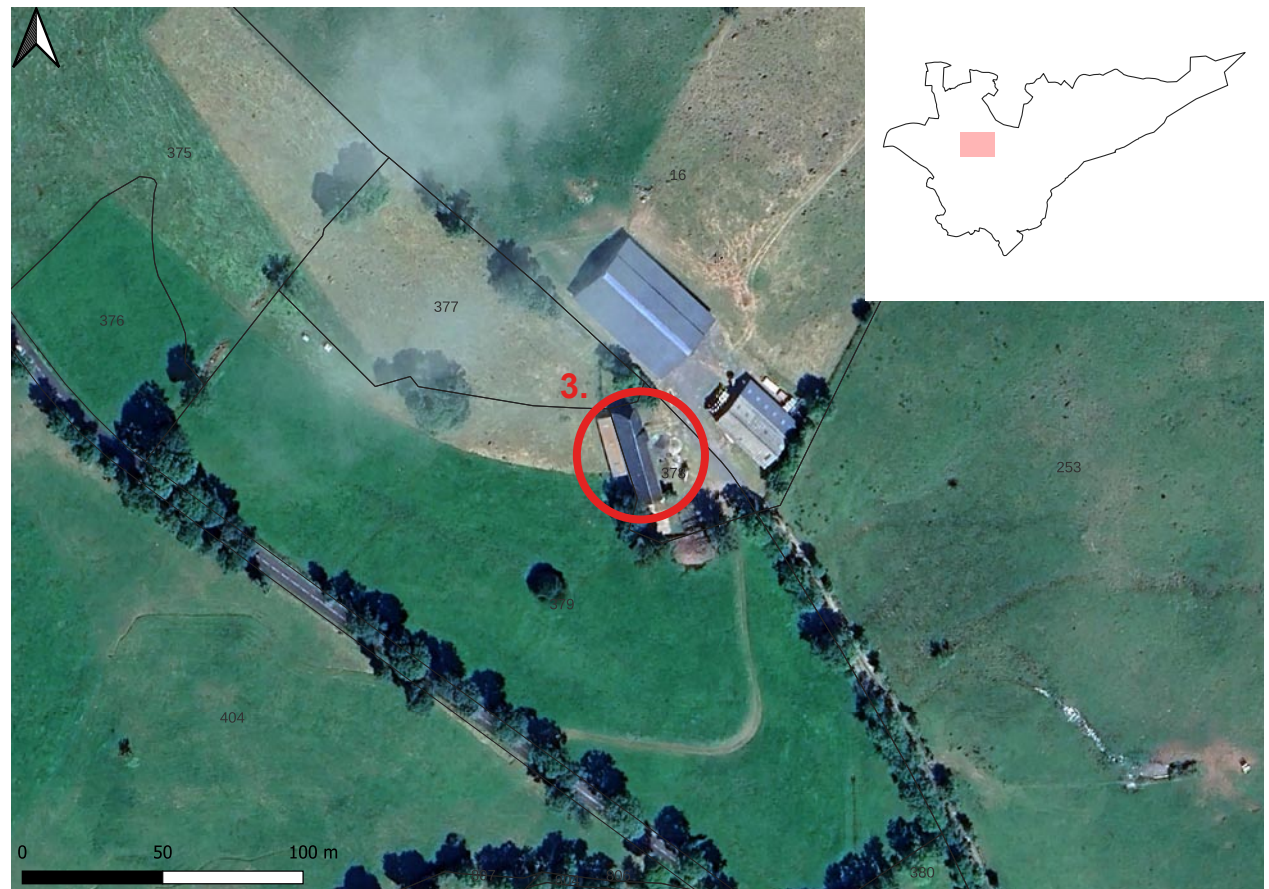


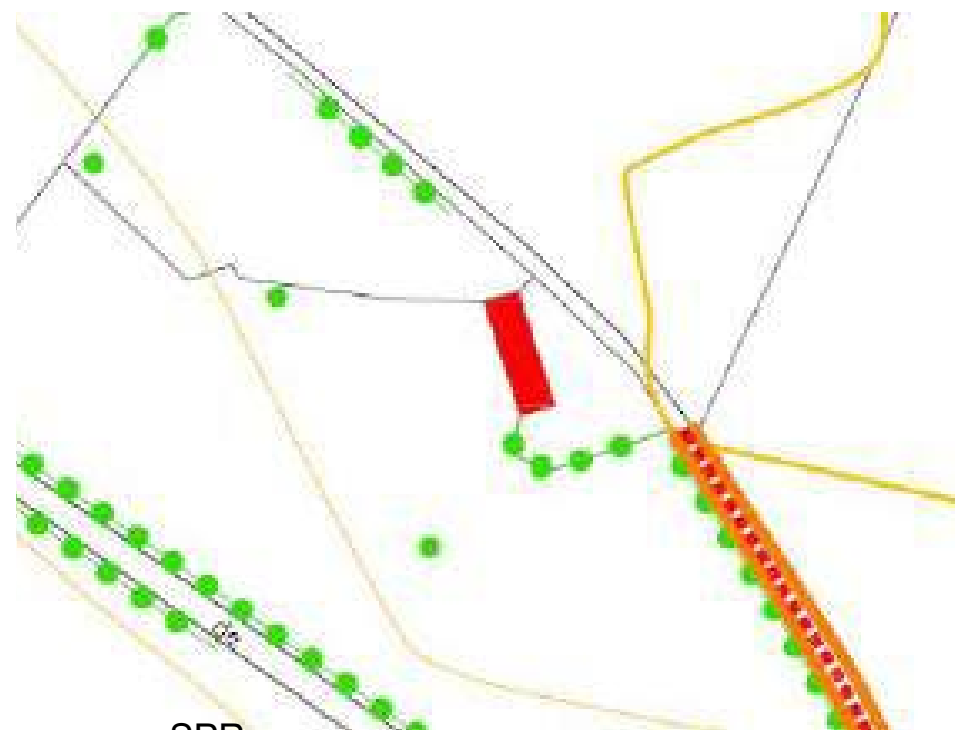
3. JARRIGES

Cette ancienne grange monumentale fait partie d'un ensemble bâti agricole encore en activité, qui s'est récemment enrichi d'un grand bâtiment neuf de stockage équipé de panneaux photovoltaïques.

Bien que la qualité architecturale et le bon état d'entretien de cette grange, répertoriée dans le SPR, pourraient convenir à un projet touristique, le maintien de l'activité agricole sur le site impose des contraintes incompatibles avec un tel changement.

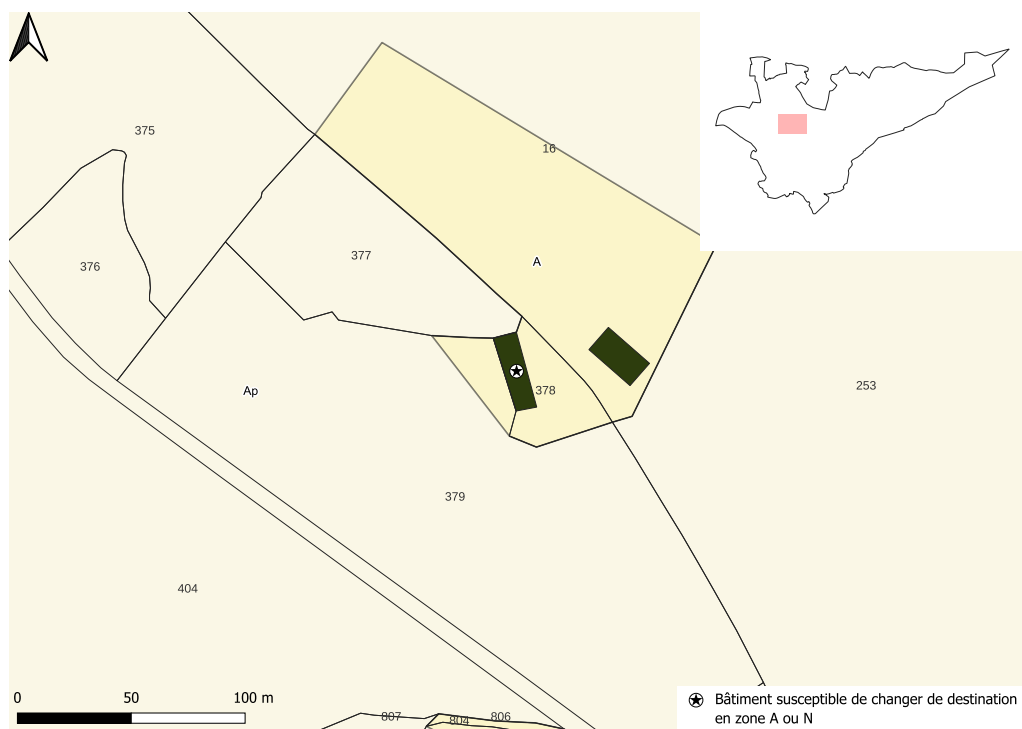
Ainsi, le changement de destination ne peut pas être envisagé dans l'immédiat. Cependant, le repérage de ce bâtiment de qualité permet de garder cette option ouverte pour une réaffectation future, lorsque le contexte agricole le permettra. Par conséquent, son identification parmi les bâtiments susceptibles de changer de destination sera retirée.



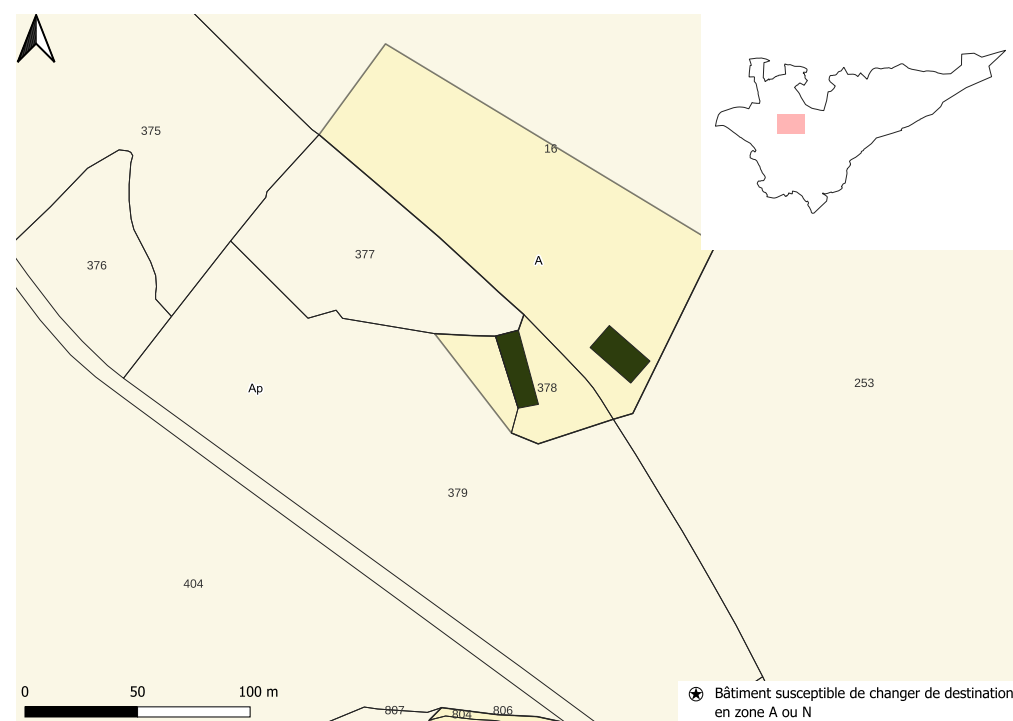


SPR

Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



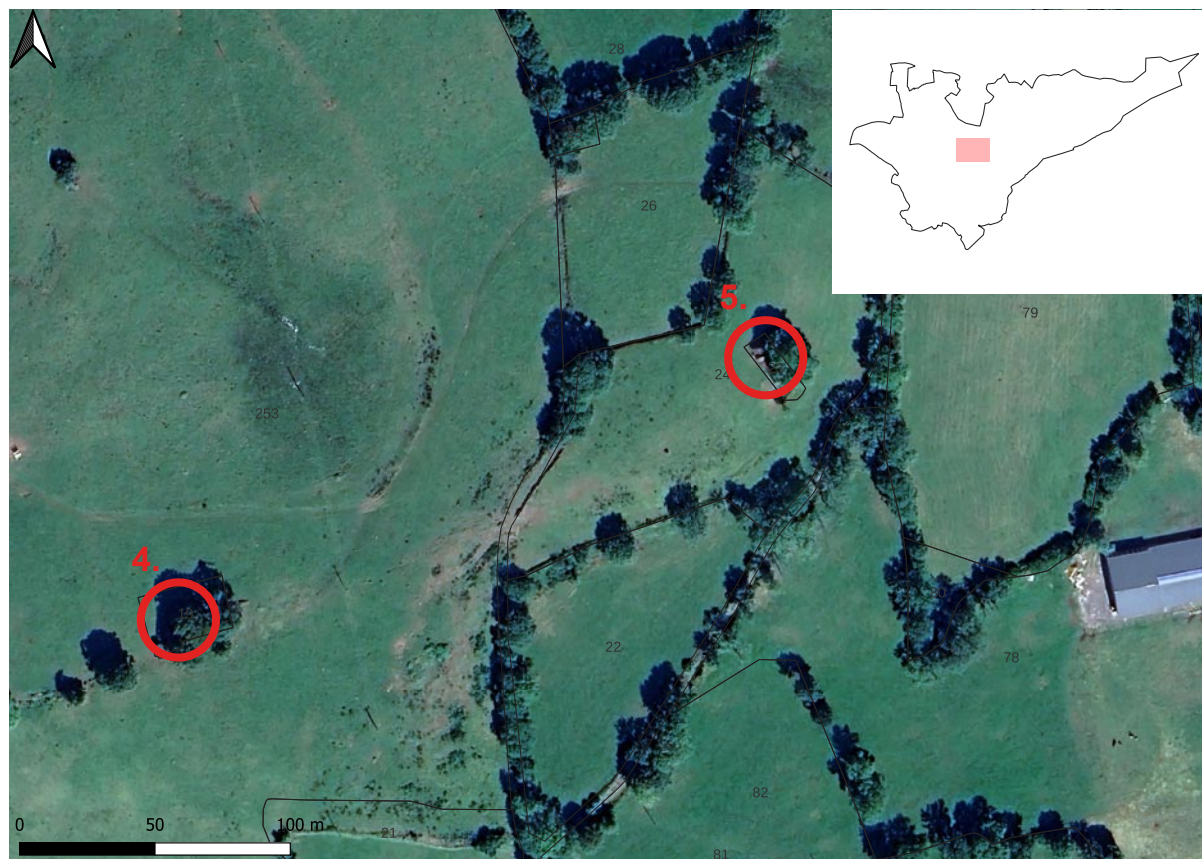
4 et 5. JARRIGES NORD et MASSOU

Ces deux bâtiments comprennent un buron et une petite grange d'altitude.

Situés en zone Ap du PLU, ils offrent une vue directe sur le bourg de Salers, dont ils sont distants de moins de 500 mètres. Ils bénéficient également d'un point de vue très dégagé. En l'absence de raccordement au réseau public d'adduction d'eau, ils semblent probablement alimentés par des sources naturelles.

Conformément à leur statut de bâtiments d'estive, le buron des Jarriges Nord peut être restauré ou reconstruit, tout comme le petit bâtiment annexe situé sur la parcelle, actuellement en ruine. Ces deux constructions seront ainsi identifiées au titre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme.

En revanche, la grange du Massou ne peut pas bénéficier des mêmes règles. Son changement de destination est exclu en raison de l'absence d'accès adapté et de réseaux. Néanmoins, ce bâtiment reste identifié au titre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, et son statut demeure inchangé.



Buron des Jarriges Nord



Grange du Massou



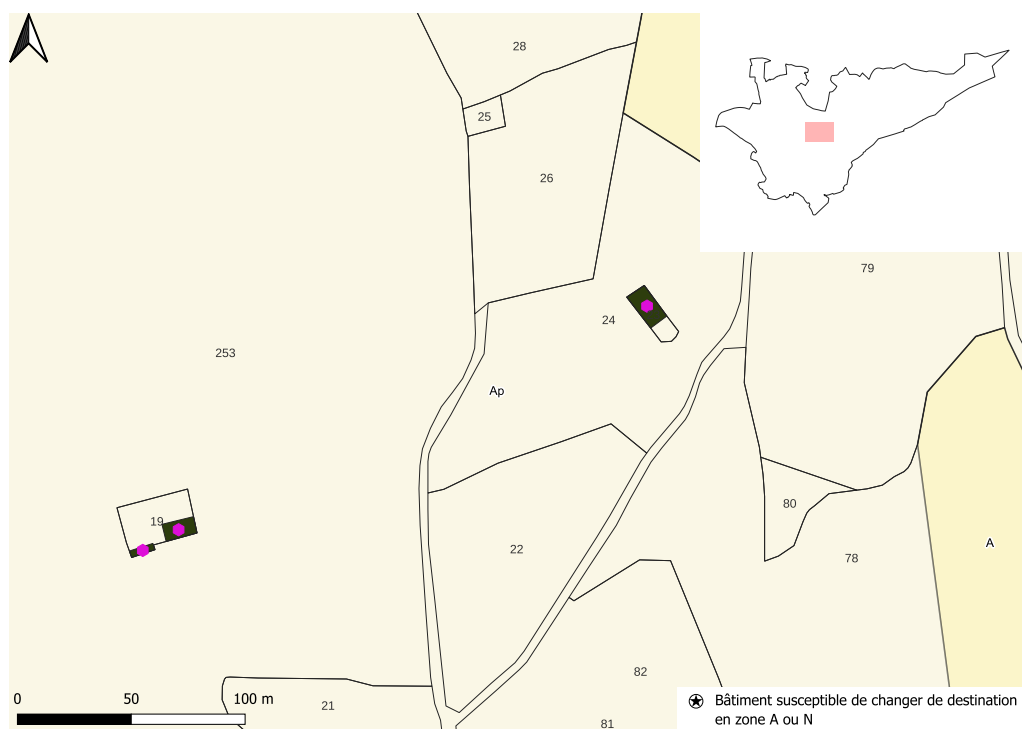
PLU



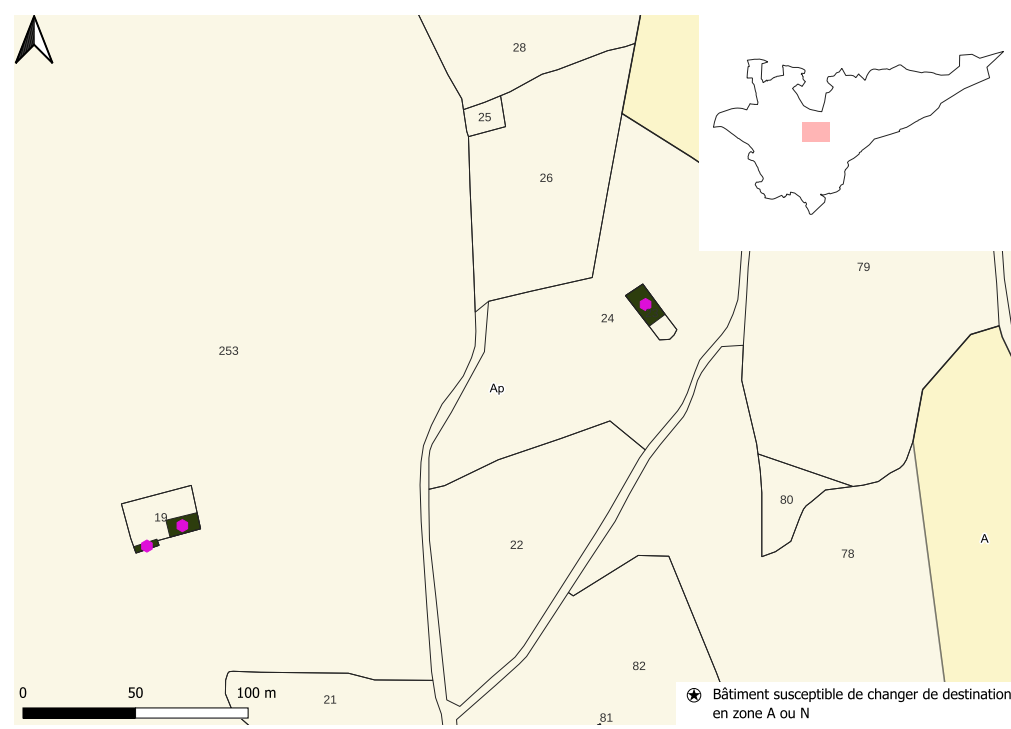
SPR



Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



6. PRE GRAND

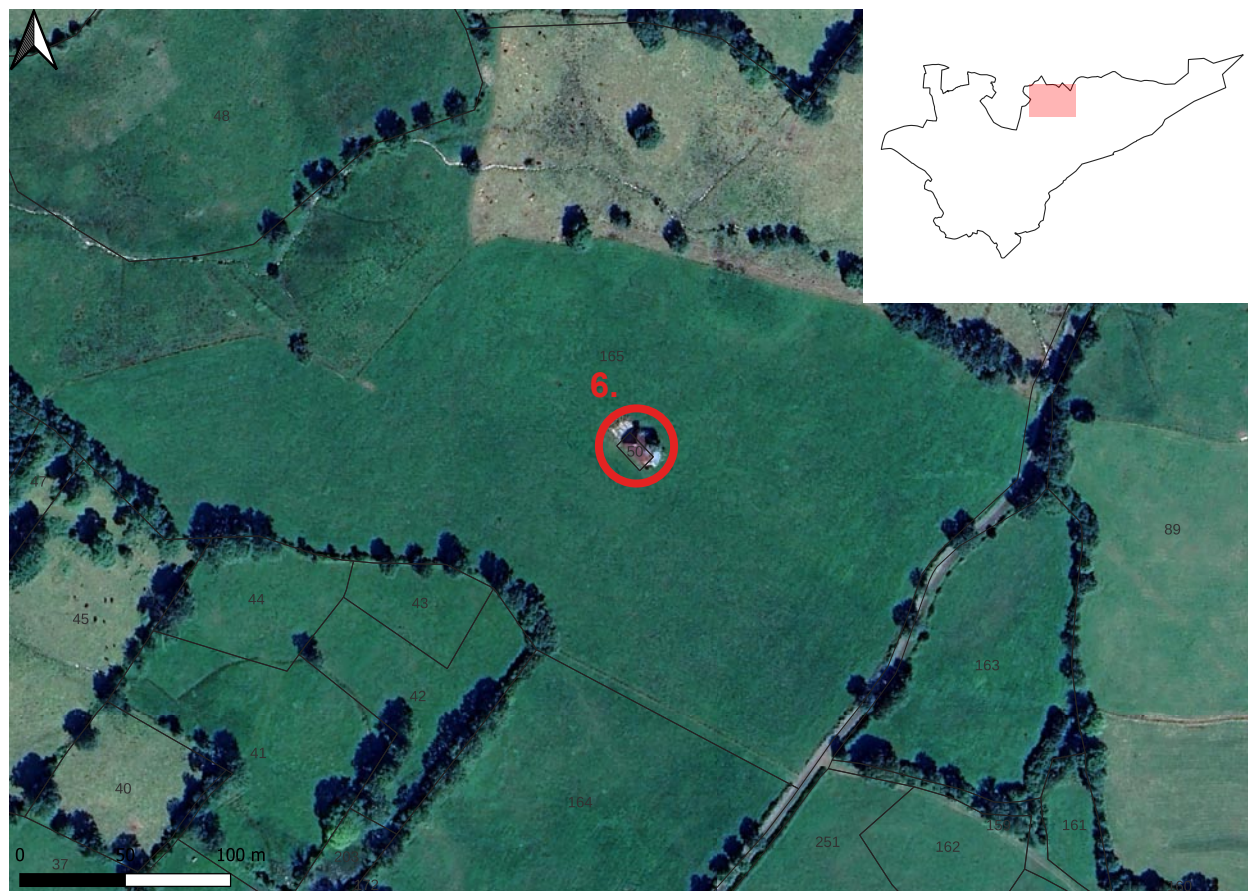
Cette grange est située sur le plateau, au nord du camping, à proximité d'un chemin rural structurant de la commune qui mène au Mouriol.

L'accès entre la grange et le chemin rural est privé et ne relève pas de la compétence communale. Elle se trouve à une distance de 150 mètres du camping.

Classée en zone A du PLU, la grange du Pré Grand est également répertoriée dans le SPR. Une canalisation d'eau potable, située près du chemin, permettrait un raccordement éventuel au réseau d'eau.

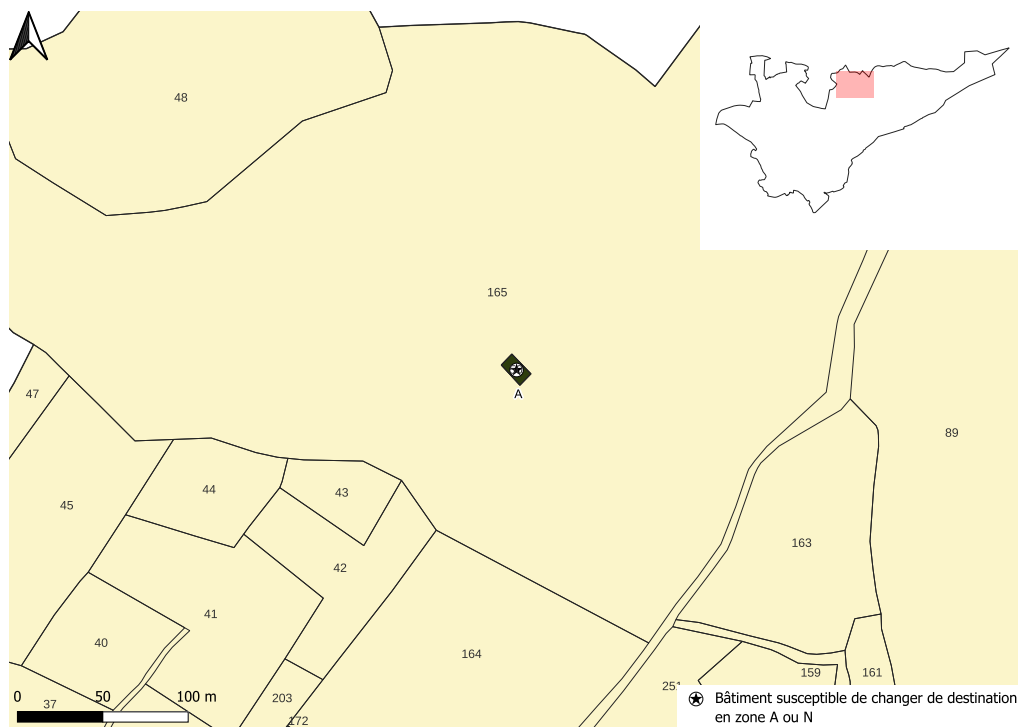
Cependant, ce bâtiment ne dispose d'aucun accès direct, et la création d'un tel accès nécessiterait de traverser une parcelle agricole, ce qui engendrerait un risque d'artificialisation et de conflits d'usage.

Par conséquent, le changement de destination de ce bâtiment ne peut pas être envisagé. Il sera retiré de la liste des bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination.

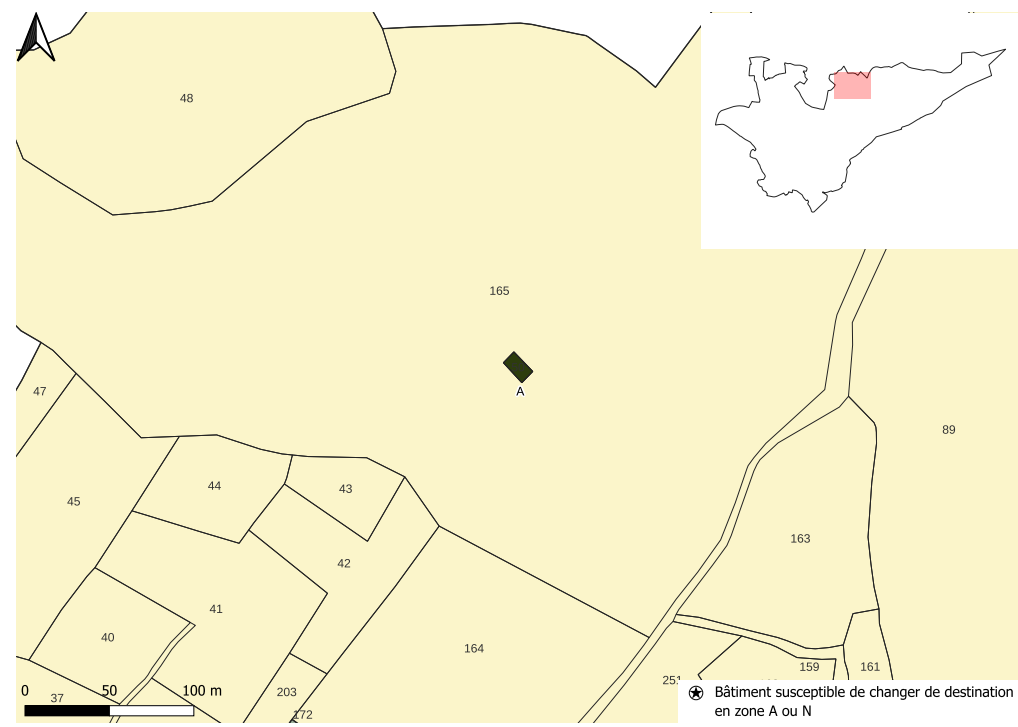




Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



7. JARRIGES-NORD

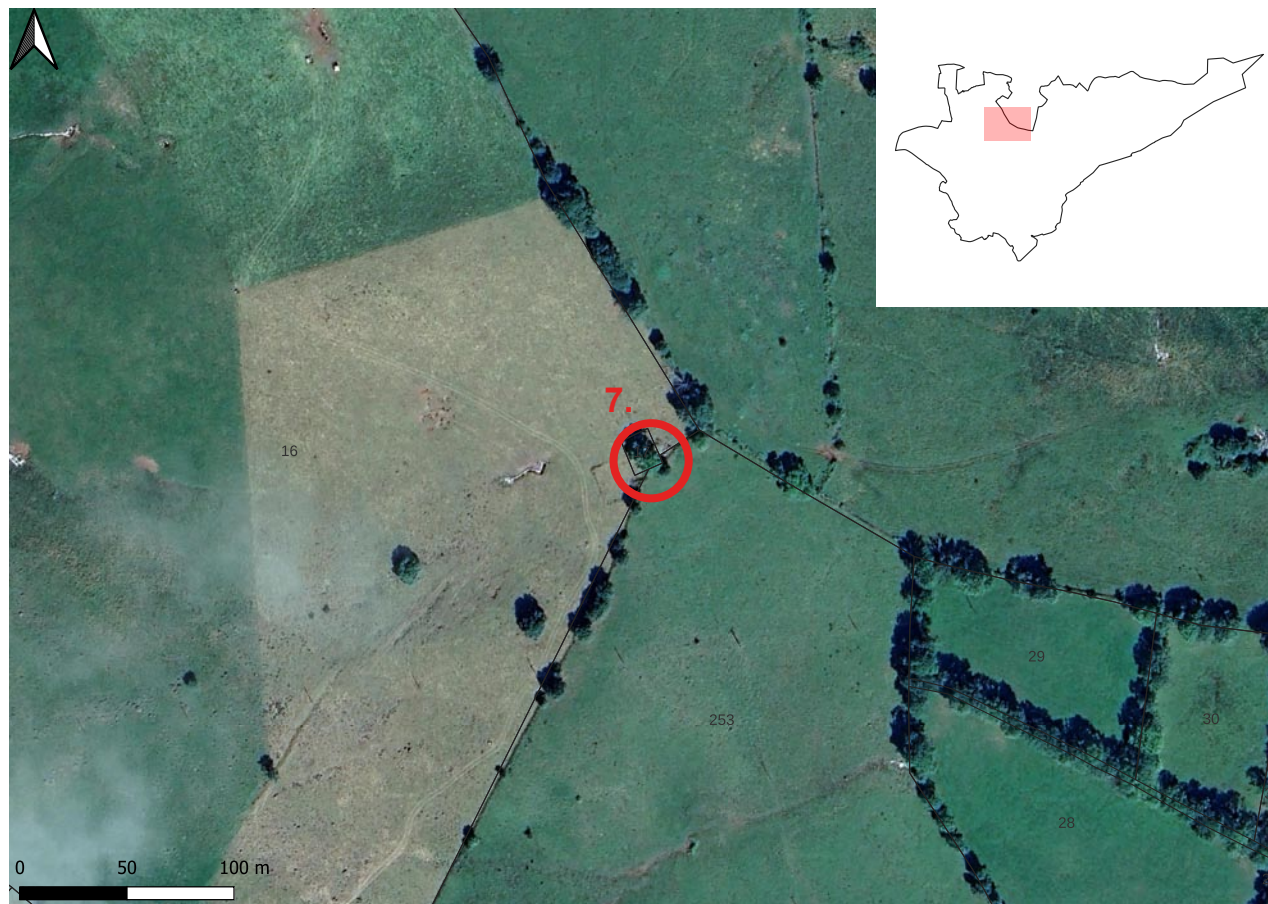
Il s'agit d'un ancien buron aujourd'hui en ruine :

Situé sur le plateau, en limite de la commune de Saint-Bonnet-de-Salers, ce bâtiment n'est pas directement desservi par un chemin rural, bien qu'il se trouve à environ 150 mètres de celui-ci.

Classé en zone Ap du PLU, le buron n'est pas répertorié dans le SPR en raison de son état de ruine prolongée. Toutefois, il figure sur le plan cadastral napoléonien de 1808.

La parcelle agricole sur laquelle il se trouve est alimentée par une source naturelle.

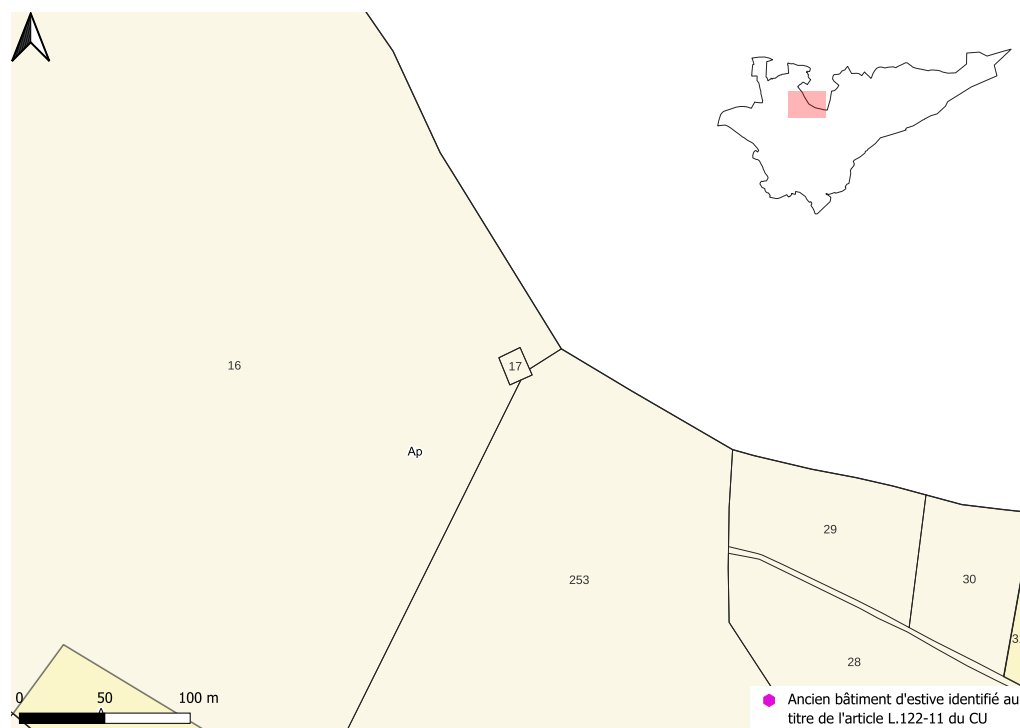
Conformément à l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, ce bâtiment d'estive peut être restauré ou reconstruit.



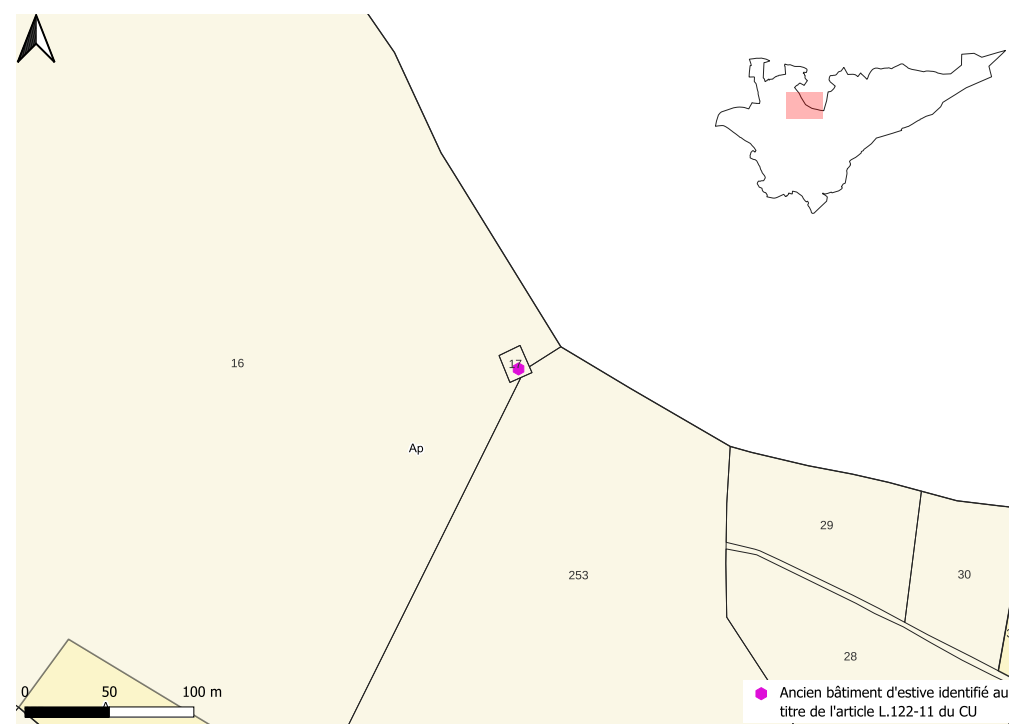


PLAN CADASTRAL NAPOLEONIEN

Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



8, 9 et 10. LA CHAMPAGNE

Ces trois bâtiments sont des granges situées au même lieu-dit, mais desservies de manière différente :

- Le bâtiment n°8, actuellement en cours de restauration et dont le changement d'affectation sera bientôt effectif, est accessible depuis le chemin rural du Mouriol Haut, situé au nord.
- Les bâtiments n°9 et 10, désaffectés de leur usage agricole, sont accessibles depuis la route départementale n°680 en direction du Puy Mary.

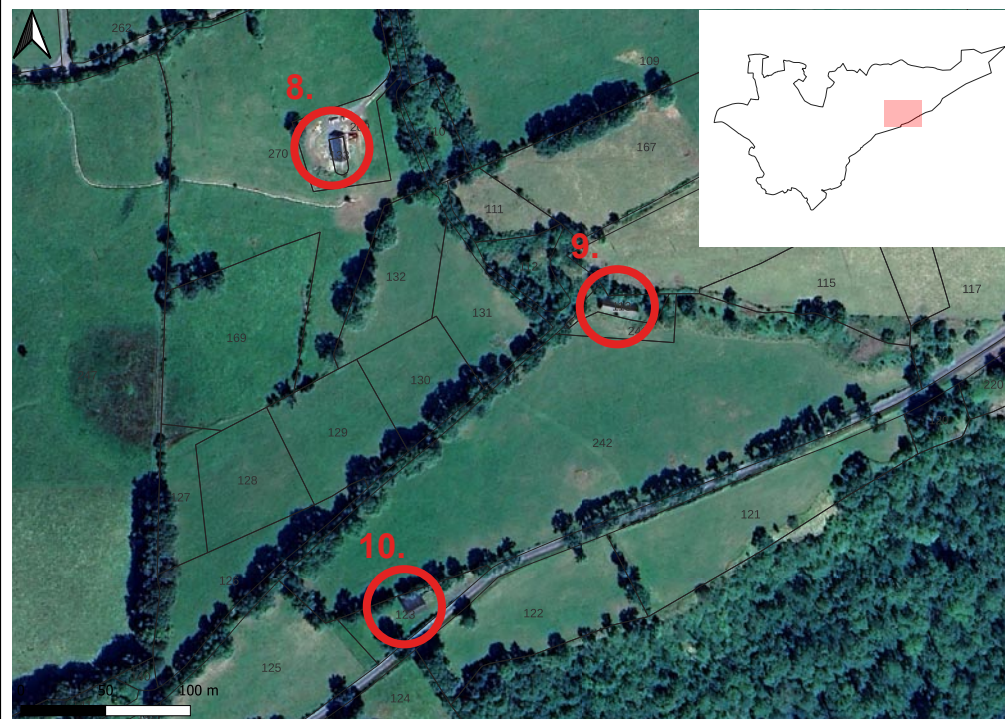
Bâtiment n°9 : Identifié au titre de l'article L.122-11 du Code de l'Urbanisme, ce bâtiment n'a jamais eu cet usage spécifique. Il est accompagné d'un petit buron situé à l'ouest, autrefois utilisé pour l'hébergement des bergers. Cette grange est orientée au sud, accolé à un talus, et bénéficie d'une vue dégagée, favorable à une conversion en habitation.

Bâtiment n°10 : Désaffecté de l'agriculture et en attente d'un projet, il est également bien positionné pour un changement de destination.

Petit buron : Situé à l'ouest de la grange n°9, il conservera son identification en tant qu'ancien bâtiment d'estive au titre de l'article L.122-11.

Ces bâtiments se trouvent en zones A ou N du PLU, et les bâtiments n°9 et 10 sont répertoriés dans le SPR. Ils sont également bordés par un réseau de chemins piétonniers et une canalisation d'adduction d'eau.

1. **Bâtiment n°8 :** Le changement de destination est confirmé. Il figure déjà parmi les bâtiments susceptibles de changer de destination, et son identification reste inchangée.
2. **Bâtiment n°9 :** Le changement de destination est également envisageable. Il sera retiré de l'identification au titre de l'article L.122-11 du CU.
3. **Petit buron à l'ouest du bâtiment n°9 :** Il conservera son identification au titre de l'article L.122-11 du CU.
4. **Bâtiment n°10 :** Le changement de destination est envisageable. Il sera ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.



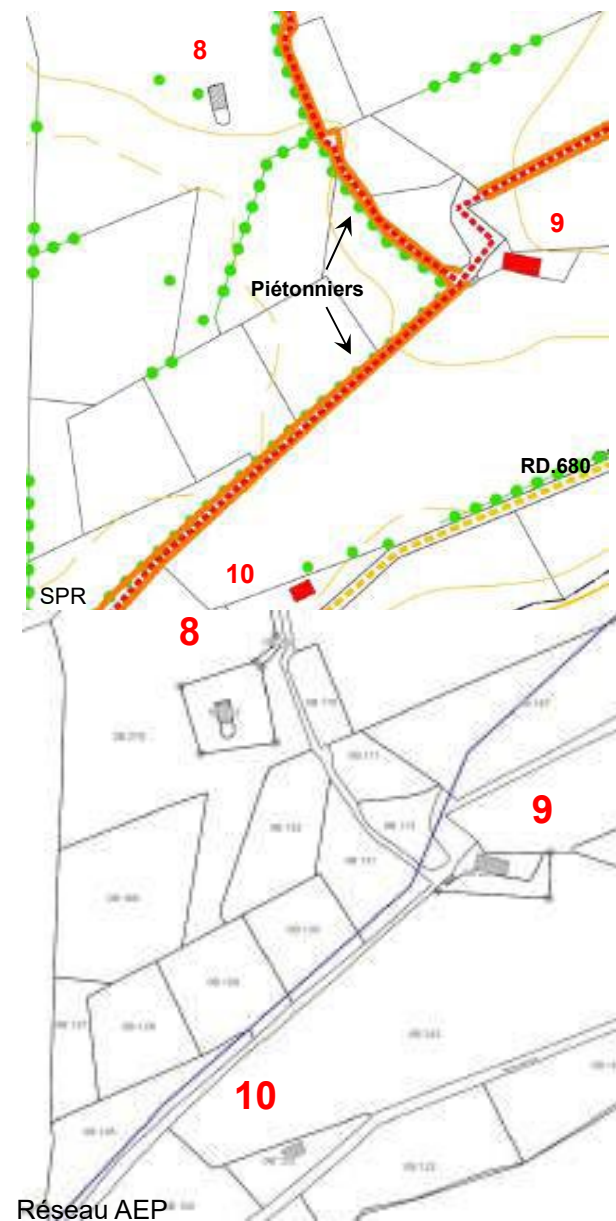
Le bâtiment n°8 vu entre les arbres



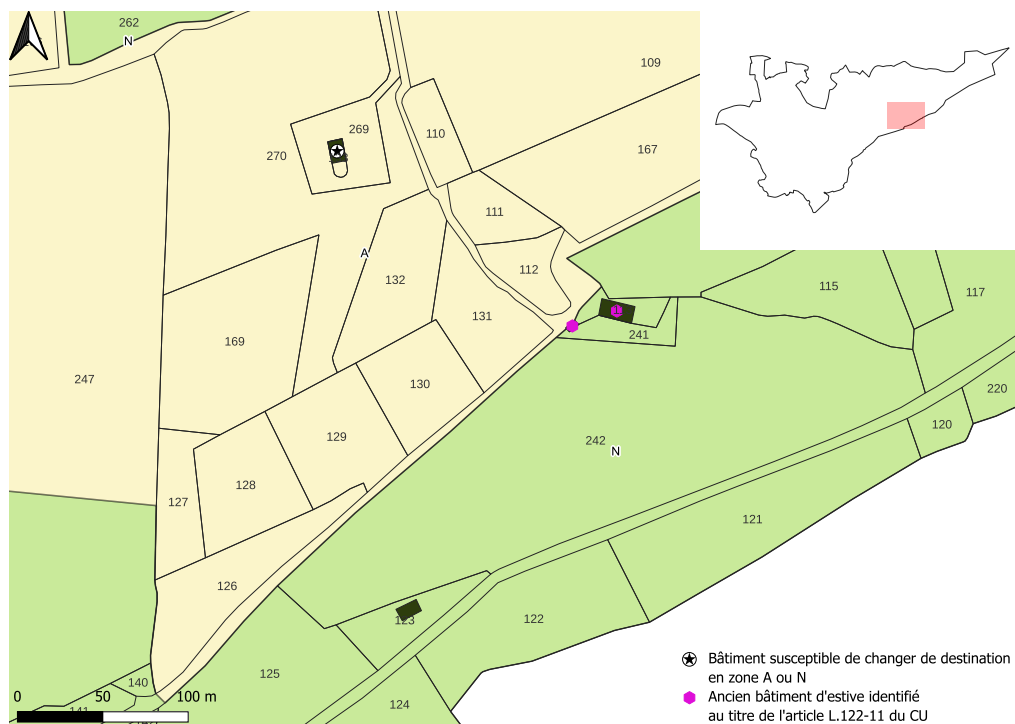
Le bâtiment n°10 long de la RD 680.



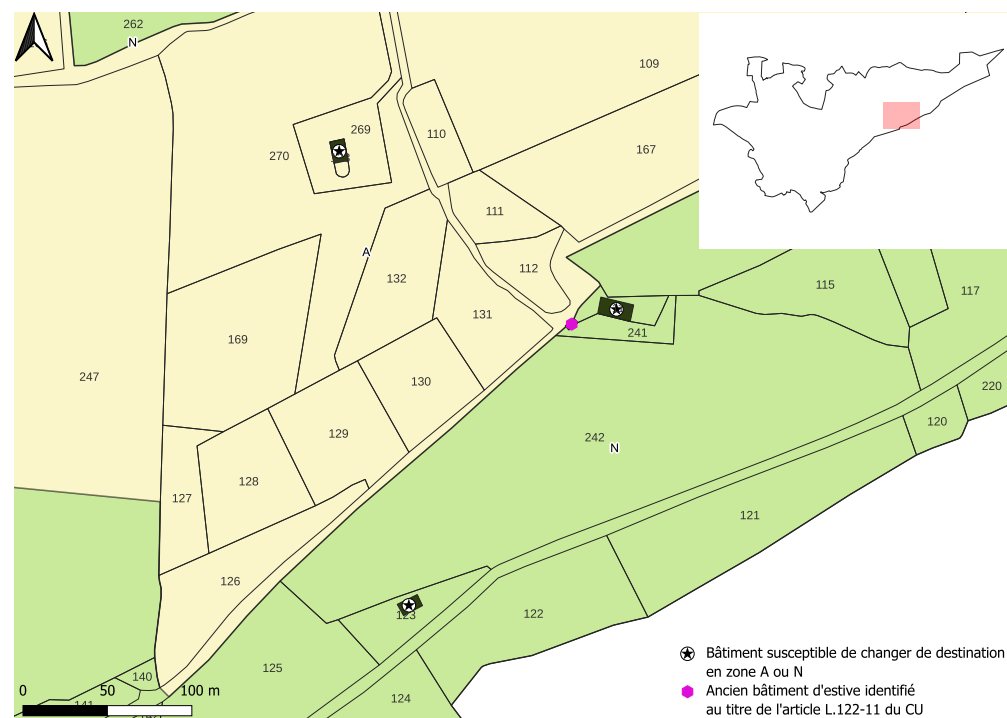
Le bâtiment n°9 et vu depuis la RD et vue de la grange et de son annexe.



Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



11, 12, 13. LA ROCADE CHARLES MAIGNE et ROUTE D'AURILLAC

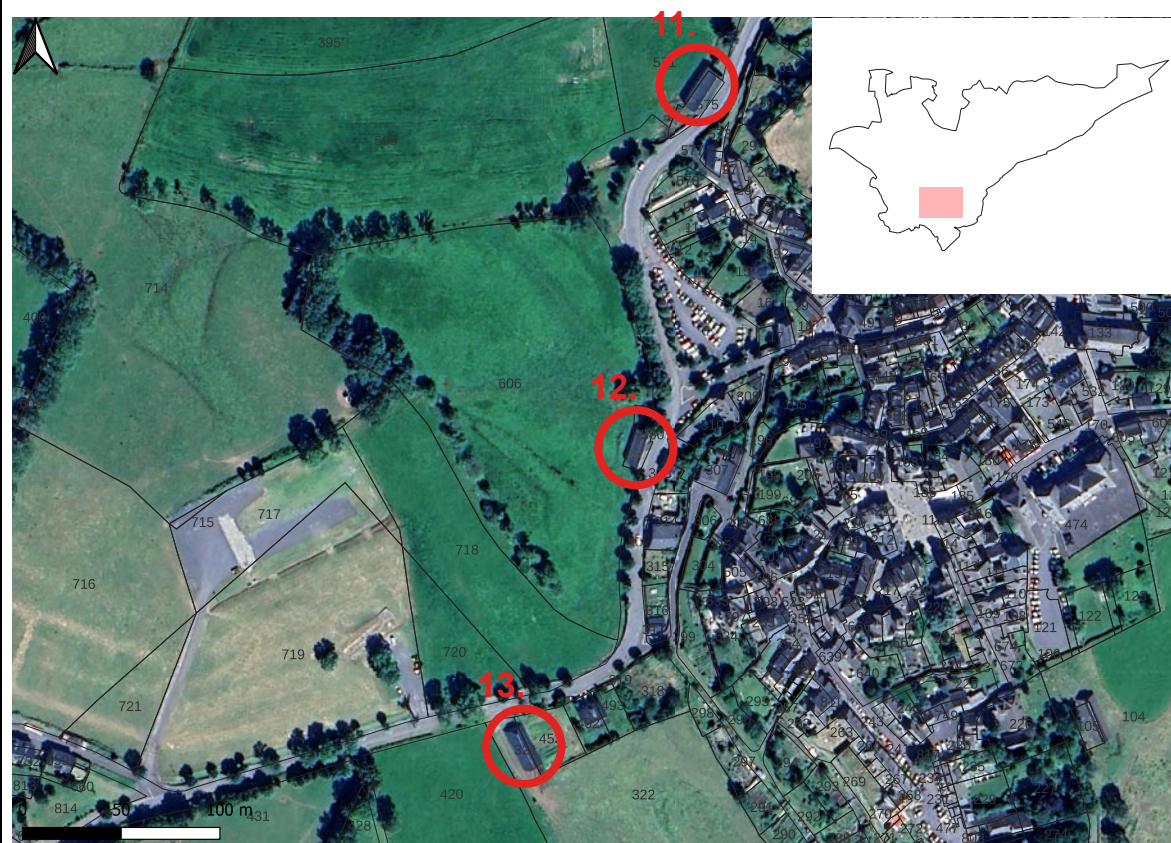
Ces bâtiments, d'anciennes granges, bien que situés en dehors de la zone constructible du bourg, sont directement connectés au centre de Salers via la Rocade.

Leur désaffectation récente de l'activité agricole, combinée à leur bon état général, les rend aptes à un projet de changement de destination. Ils bénéficient d'une proximité immédiate aux réseaux d'adduction d'eau potable, aux réseaux secs, ainsi qu'au réseau d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales lors de leur aménagement, afin de préserver le fonctionnement et la qualité des zones humides situées en aval.

Le changement de destination peut être envisagé pour ces bâtiments. Ainsi, leur identification parmi les bâtiments susceptibles de changer de destination sera rajoutée. Situé en zone Nh du PLU, ce bâtiment peut changer de destination dès à présent.

Le changement de destination est envisageable pour ces bâtiments. Par conséquent, ils seront ajoutés à la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination.



Bâtiment n°11

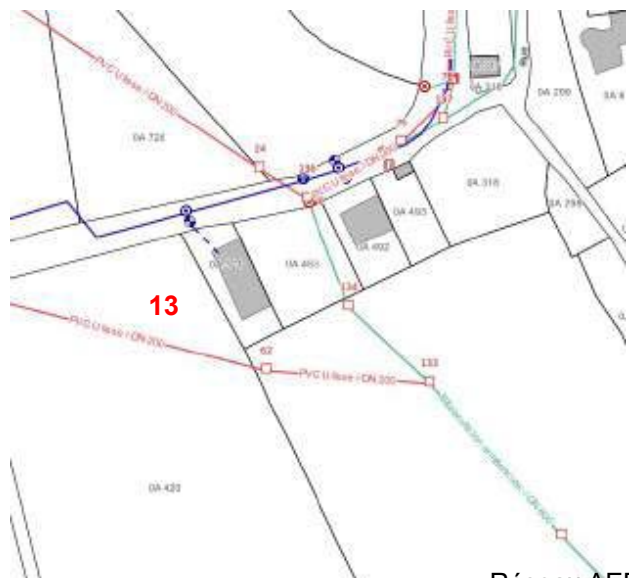
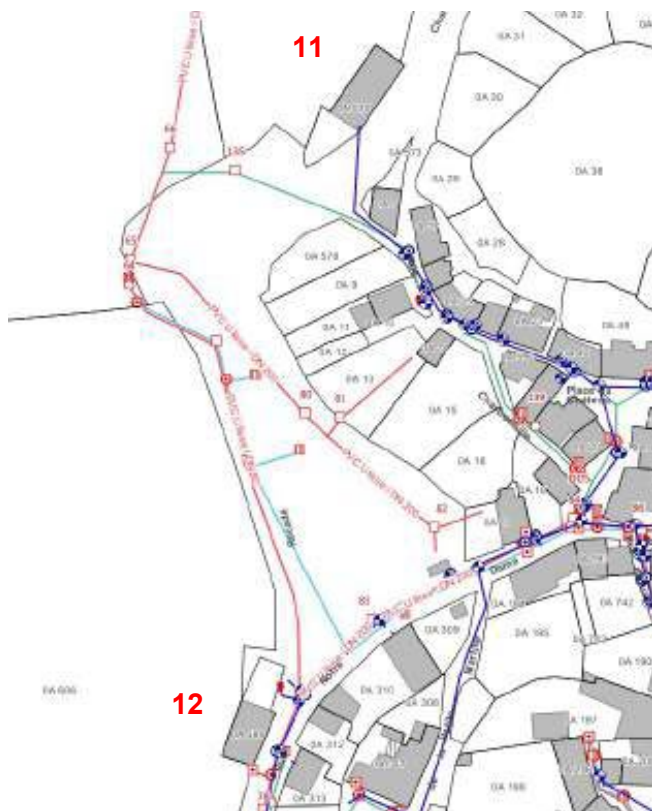


Bâtiment n°12

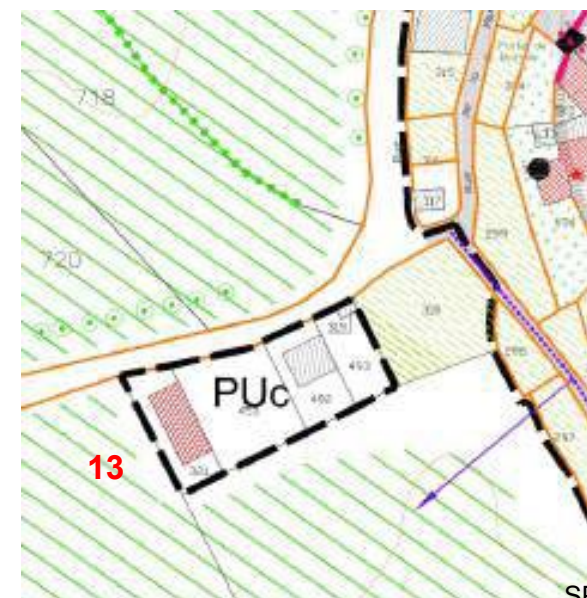
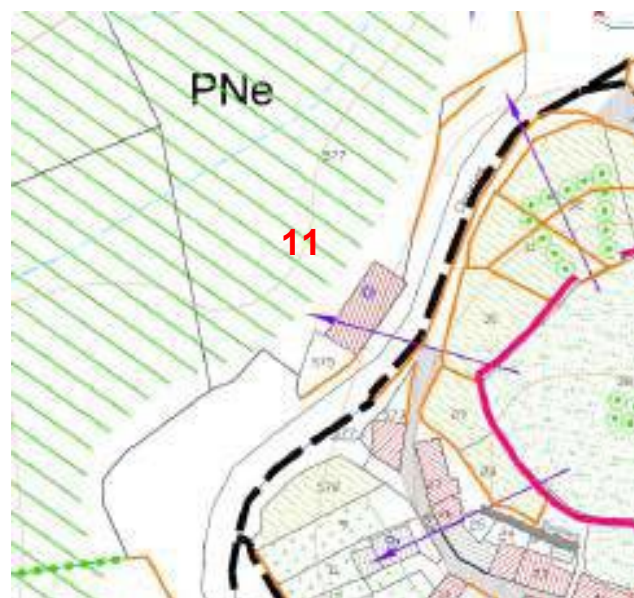
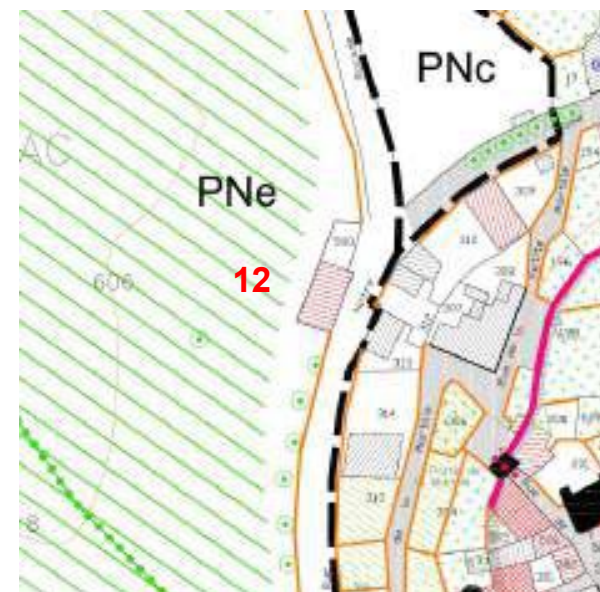


Bâtiment n°13





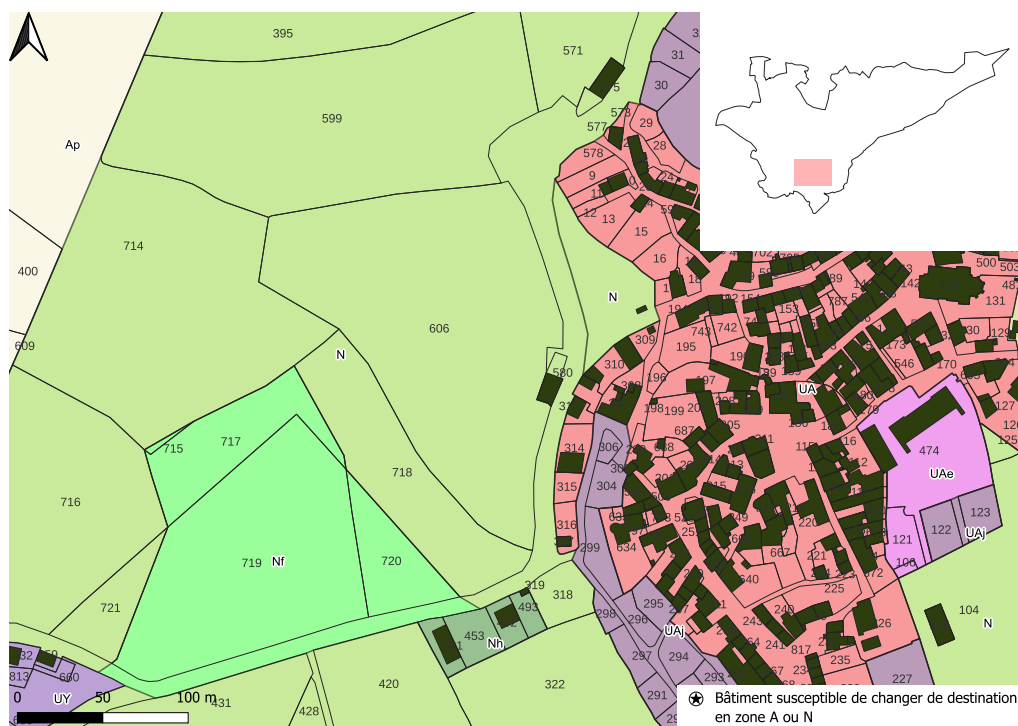
Réseau AEP



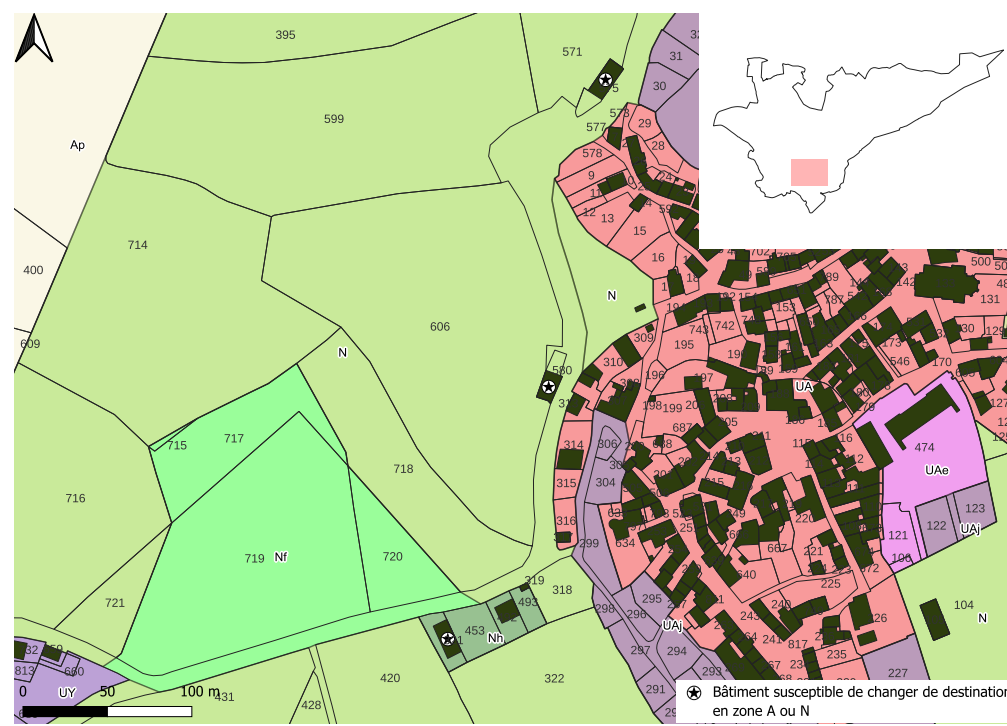
SPR



Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



14. LES PRES DE NARDS

Ce bâtiment, désaffecté depuis longtemps, est dans un état de conservation relativement médiocre, bien que sa qualité architecturale justifierait des efforts pour sa préservation.

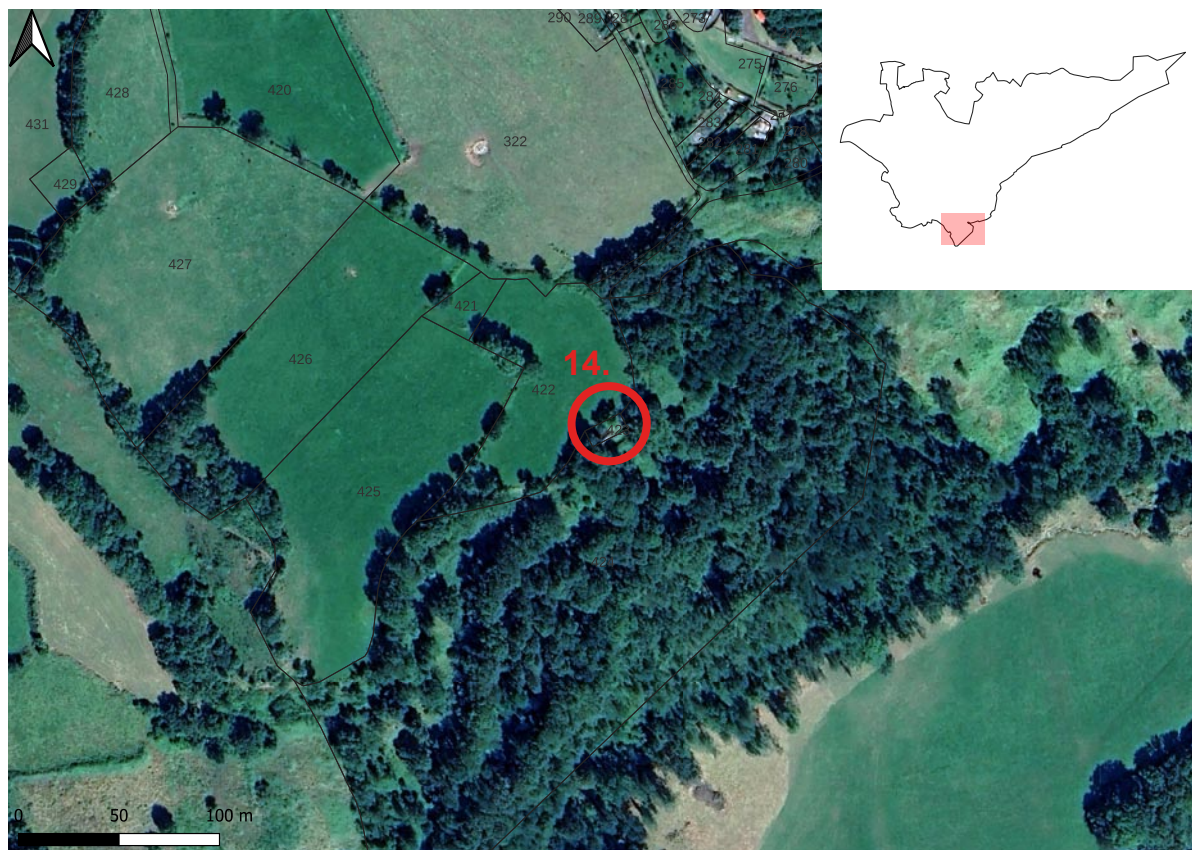
Situé en zone N du PLU, il est également répertorié sur le plan du SPR.

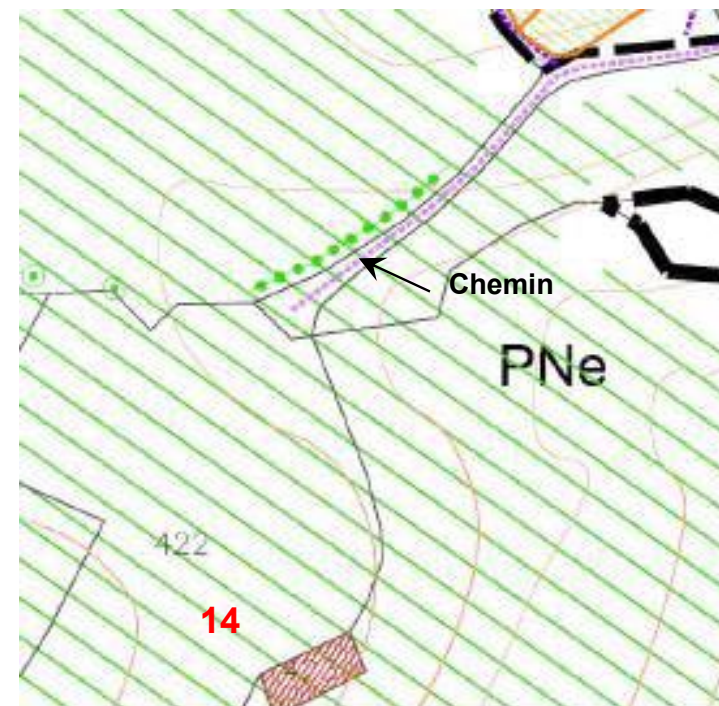
Le bâtiment ne dispose pas d'un accès praticable pour les véhicules, en raison de l'absence de chemin et de sa localisation en pente. Il est accessible uniquement à pied depuis le Chemin des Loups, grâce à une servitude de passage sur une parcelle privée.

Non raccordé aux réseaux, il est cependant alimenté par une source naturelle. Toutefois, la création d'un accès pérenne et l'installation des réseaux sont impossibles.

Par conséquent, le changement de destination de ce bâtiment ne peut pas être envisagé. Son statut parmi les bâtiments non susceptibles de changer de destination reste inchangé.

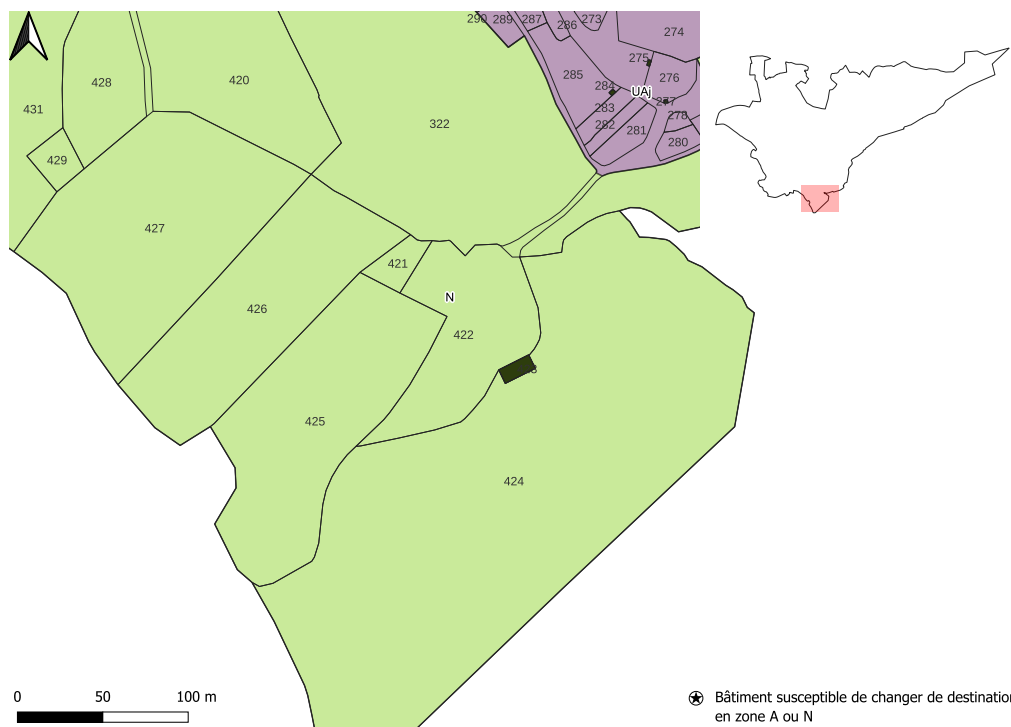
PLU - Prescriptions en vigueur



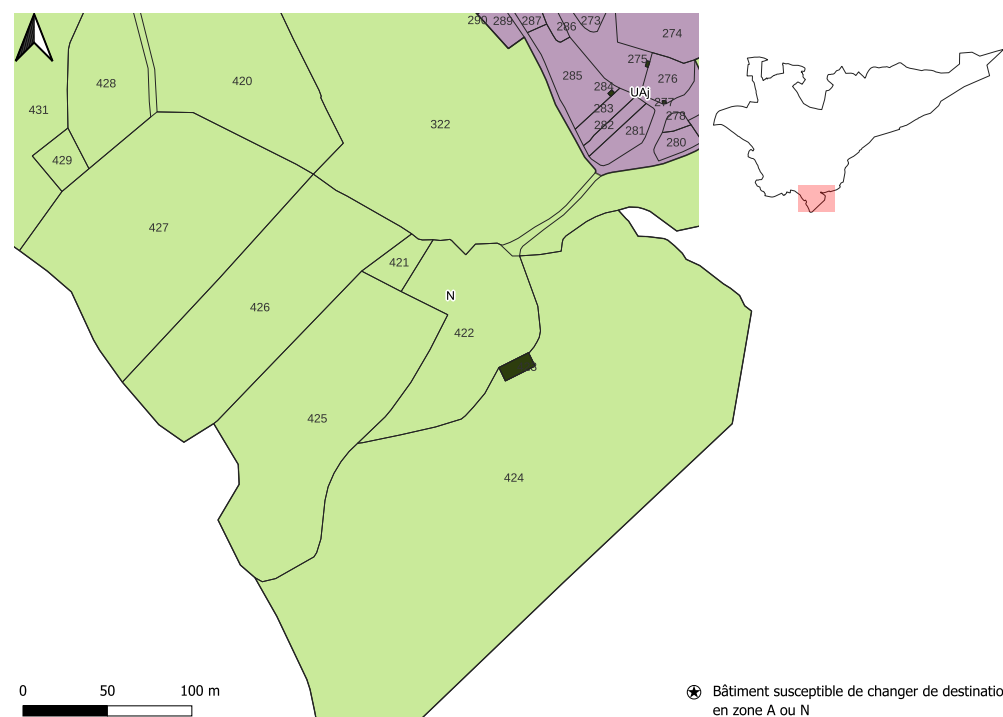


SPR

Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



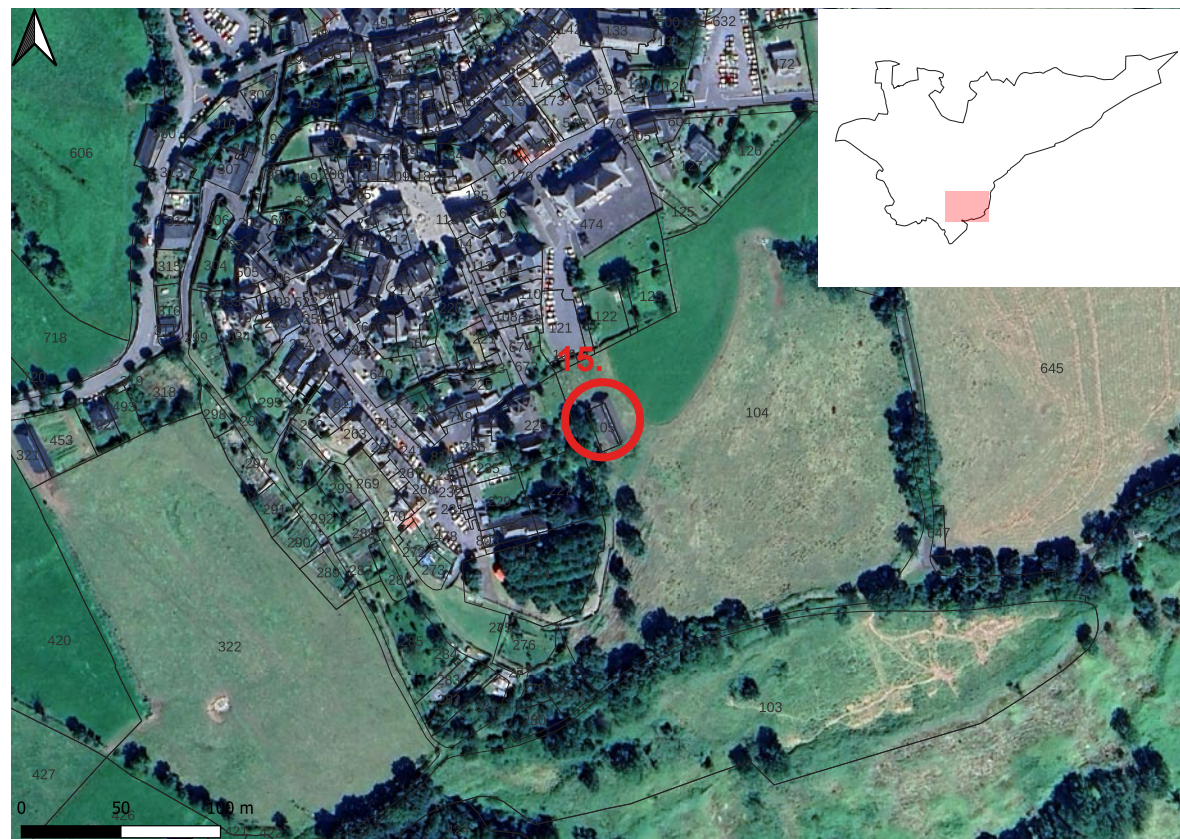
15. LE BOURG - RUE DU COUVENT

Cette ancienne grange constitue un bâtiment remarquable sur le plan du Site Patrimonial Remarquable (SPR). Situé à l'Est du bourg, le bâtiment n°15 est adossé à l'arrière du groupe scolaire.

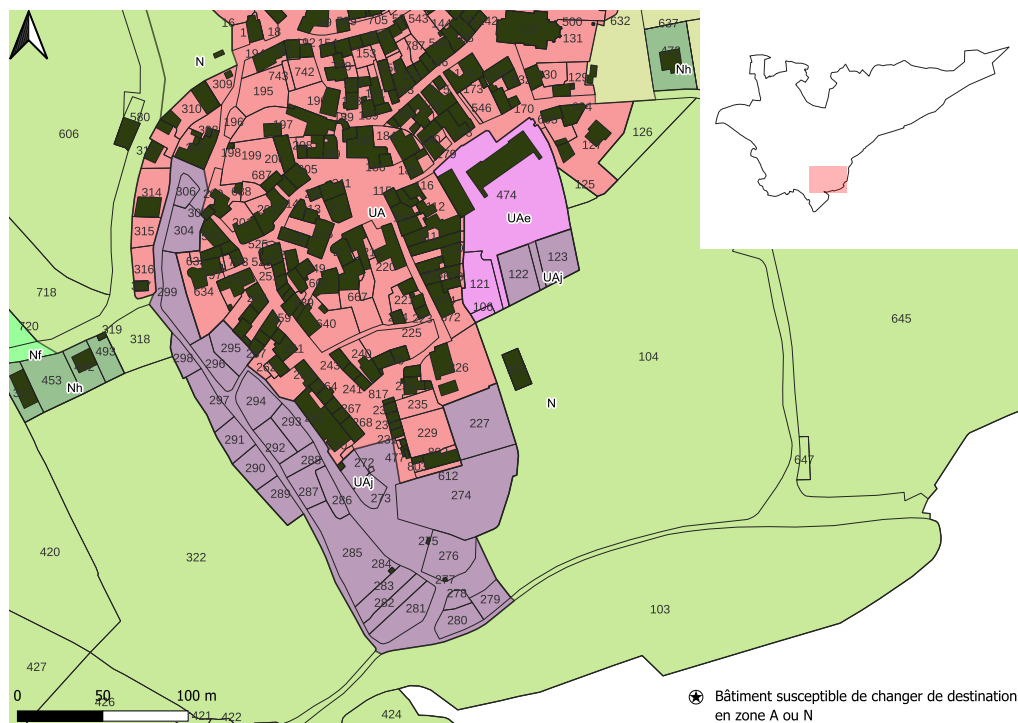
Son accès pourrait être aménagé à partir d'une voie à créer depuis la place située à l'arrière de la rue du Couvent. Il bénéficie également d'une proximité immédiate avec les réseaux.

Comme les autres bâtiments situés le long de la Rode, sa position en périphérie de la parcelle agricole permet une division sans entraver l'exploitation de celle-ci.

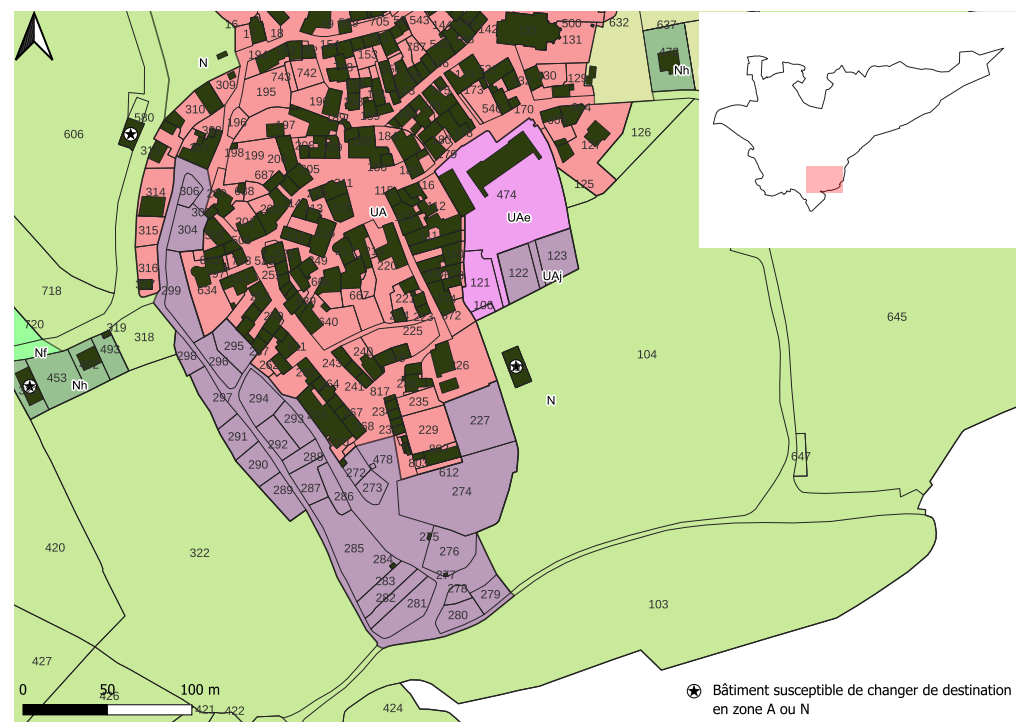
Un changement de destination pour ce bâtiment peut être envisagé. À ce titre, il sera ajouté à la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une modification d'usage.



Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



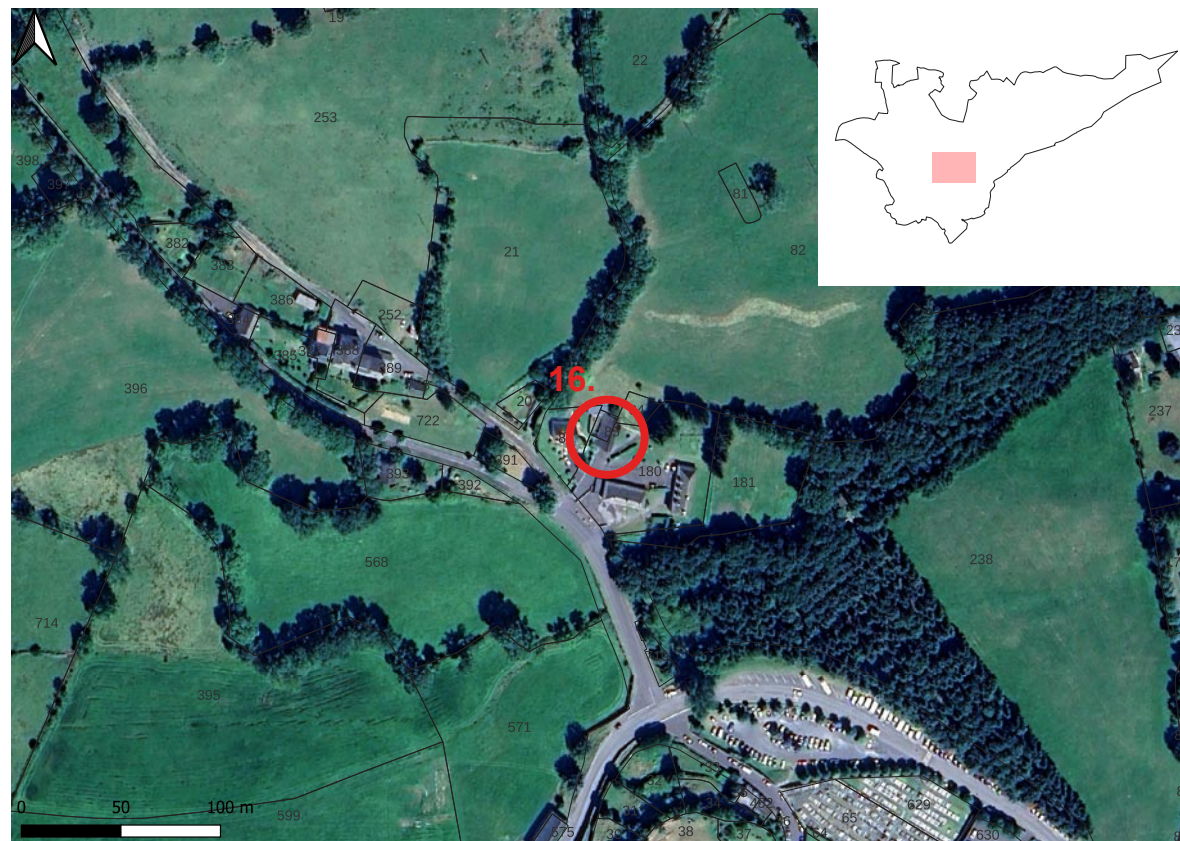
16. ROUTE DE MAURIAC

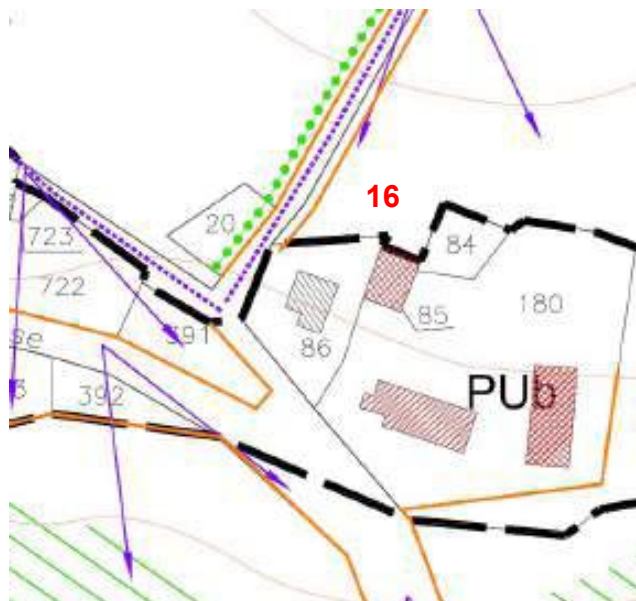
Ce bâtiment, déjà situé en zone constructible selon le PLU, est identifié comme remarquable sur le plan du Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Actuellement propriété communale, il est utilisé comme espace de stockage et se trouve à l'arrière de la gendarmerie.

Sa proximité immédiate avec tous les réseaux constitue un atout supplémentaire.

Son changement de destination étant d'ores et déjà autorisé, il n'est pas nécessaire de l'ajouter à la liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'une modification d'usage.



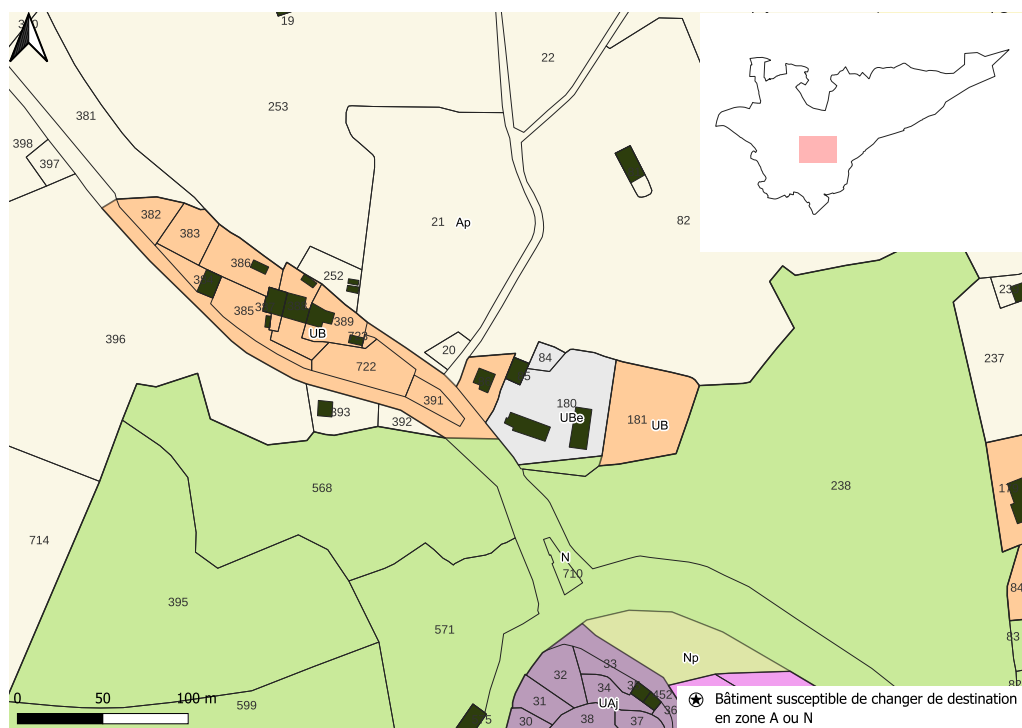


SPR

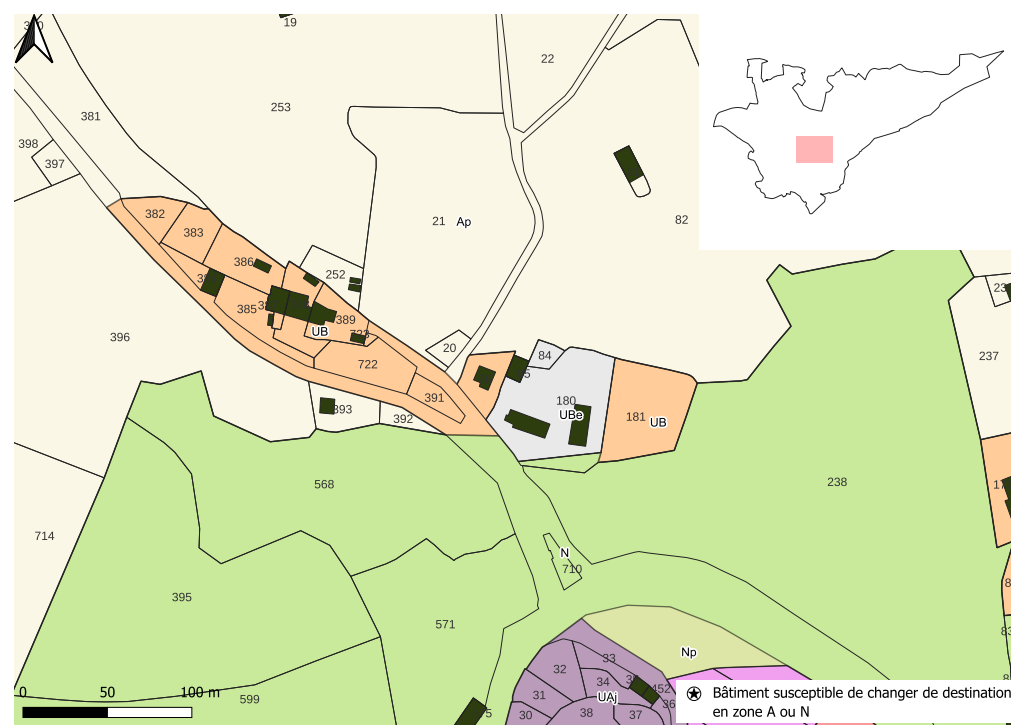


Réseau AEP

Avant modification simplifiée n°4



Après modification simplifiée n°4



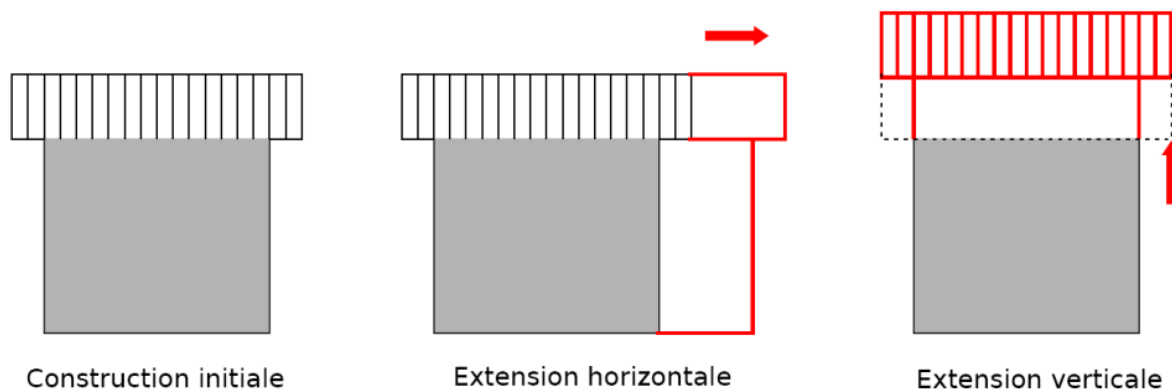
5. Modification du règlement écrit

5.1 Objet de la modification du règlement écrit - Zones A et N :

- Amélioration de la réglementation concernant les bâtiments identifiés pour un changement de destination, ainsi que les bâtiments d'estive désignés conformément à l'article L122-11 du Code de l'urbanisme,
- Autorisation des extensions et annexes pour les constructions à usage d'habitation situées en zones A et N,
- Assouplissement des règles en zone A pour les constructions à usage d'habitation destinées aux exploitants agricoles,
- Autorisation des capteurs solaires sous forme de panneaux en toiture.

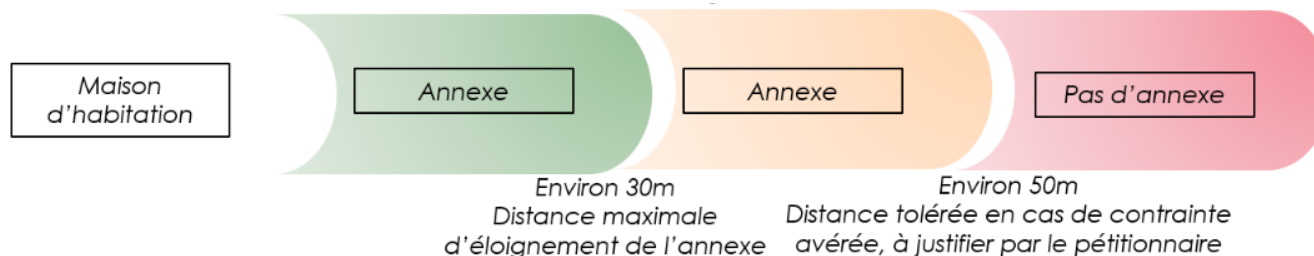
Définition d'une extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Définition d'une annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



5.2 Extension/annexe des constructions à usage d'habitation / Changement de destination / bâtiment d'estive identifié au titre du L.122-11 du CU

Dans un contexte où l'optimisation du foncier doit être recherchée, les évolutions proposées permettent de valoriser et réinvestir le bâti existant. Les objectifs sont de protéger le paysage bâti traditionnel, mais aussi de maintenir et accueillir la population dans du bâti existant. Les évolutions réglementaires proposées ont été rédigées dans une optique de prise en considération des caractéristiques initiales du bâti

Les articles A2 et N2 sont modifiées pour retravailler la définition des extensions des habitations existantes, par effet de seuils et plafonds, afin de proposer une adaptation selon les dimensions initiales des bâtiments. Cette définition répond à l'obligation réglementaire visant à autoriser une extension « limitée », revenant à encadrer plus strictement l'extension que dans les autres zones du PLU et notamment par rapport aux zones urbaines.

La notion de distance pour les annexes est également introduite pour garantir la proximité avec la construction principale.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non équipés, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles (art. R.123-7 du Code de l'urbanisme). Les constructions et installations nécessaires au service public et intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Un secteur Ap, zone agricole protégée pour des motifs paysagers est destiné aux exploitations sans création de bâtiments.

~~*Des bâtiments agricoles, cités au plan par une étoile, peuvent faire l'objet de changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.*~~

Rappel :

- Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7^o de l'article L.123-1-5, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, sauf les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Une règle de réciprocité est susceptible d'être appliquée, par l'obligation d'éloignement entre les constructions à usage d'habitation et les installations d'exploitation, notamment les bâtiments d'élevage.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Dans l'ensemble de la zone A, les constructions et aménagements non nécessaires à l'exploitation agricole ou au service public d'intérêt collectif (réseaux, desserte),
- Les champs de capteur solaire et les hangars monopentes dont la fonction principale est destinée à l'installation de capteurs solaires.
- Les colonnes autres qu'à usage domestique.

De plus en secteur Ap, toute construction est interdite sauf

- o les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution,
- o la rénovation et la modification des bâtiments existants.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ~~Le changement de destination des bâtiments existants repérés par une étoile au plan en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial.~~
- Les changements de destination des bâtiments identifiés comme tels pour entrer dans la destination « Habitation » ou dans la sous-destination « Autres hébergements touristiques », « Industrie », notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc.), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité, ou « Bureau », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- La restauration ou la reconstruction à l'identique d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive (burons), repérés au titre du I172-11 du RUI, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site,
- L'extension limitée de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans la limite de 70% de l'emprise au sol existant au jour d'approbation du PUI dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière,
- L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :
 - 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
 - 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
 - 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).
- Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de productions d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :
 - Être situé à proximité de la construction principale (les annexes des constructions à usage d'habitation devront systématiquement être implantées de telle sorte à être le plus proche possible de la construction principale, avec pour distance maximale 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude...) un éloignement supplémentaire pourra ponctuellement être accepté à une distance maximale de 50 mètres.) ;
 - Avoir une emprise au sol de moins de 50m² (hors bassins et piscines).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments du paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger (article 123-11 du C. de l'U.)

1°) Le patrimoine architectural et urbain protégé, mentionné par une teinte marron :

Sont concernés en zone A, essentiellement les grandes granges, les murs de clôtures et les burons.

- Rappel : La suppression des immeubles repérés par une teinte marron est interdite. La démolition partielle des constructions anciennes repérées pour des raisons culturelles, architecturales et historiques conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, ils doivent être maintenus, entretenus, restaurés suivant leurs caractéristiques originelles. Les modifications doivent s'inscrire dans l'harmonie de l'aspect du bâtiment concerné

Entretien, restauration et modifications :

L'entretien, la restauration et la modification des constructions repérées comme patrimoine architectural ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des ouvertures, de la disposition des toitures et des éléments traditionnels propres au type du bâti.

Dans le cas des burons et de leurs annexes (bédélat, loge à cochons) ils seront restaurés à l'identique.

maçonnerie,

- o la maçonnerie de petits moellons de pierre doit être enduite, ou à défaut sur les murs pignon et les murs de clôture, rejointoyés à fleur de moellons.
- o les chaînages de pierre, l'entourage des baies, les corniches, linteaux, bandeaux en pierre de taille ne doivent être ni enduits, ni peints.
- o l'ordonnement des baies doit être respecté (proportion des ouvertures plus haute que large, l'alignement des baies, les unes au dessus des autres, ou sur le même niveau horizontal),
- o Le rejointoiement doit être réalisé sans retaille de la pierre et d'un ton sable ou gris ; le rejointoiement blanc est interdit.
- o L'ajout de revêtements par l'extérieur est interdit, l'isolation thermique doit se faire par l'intérieur,
- o Il sera toujours souhaitable de revenir aux dispositions initiales et de supprimer les modifications malheureuses, en rétablissant les ouvertures anciennes, les moncaux, les bandeaux et éléments divers.
- o Les remaillages et les réfections diverses seront réalisés avec des pierres volcaniques semblables aux anciennes, de même nature et de dimension analogue. Les imitations de matériaux (fausses pierres, faux pans de bois) sont interdites.

Égouts des toitures

~~Les gouttières ne sont pas autorisées le long des cheminements~~ suivants situés dans la ville intra-muros : place Tyssandier d'Escoos, rue des Nobles, rue de la Verrille, rue des Templiers.

Dans le cas de buron, l'usage des gouttières est par principe interdit.

Châssis de toit

La création de châssis de toit est interdite, les pièces de combles pouvant être éclairées par de petites fenêtres en pignon ou par des lucarnes.

Si les châssis de toiture sont rendus nécessaires à titre exceptionnel sur des pans non visibles de l'espace public, doivent être de type tabatière. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,96m de long (en suivant la pente du rampant).

Châssis de toit

La création de châssis de toit est interdite, les pièces de combles pouvant être éclairées par de petites fenêtres en pignon ou par des lucarnes.

Si les châssis de toiture sont rendus nécessaires à titre exceptionnel sur des pans non visibles de l'espace public, doivent être de type tabatière. Ils doivent être limités en nombre, et leur dimension ne pas excéder 0,78m de large sur 0,96m de long (en suivant la pente du rampant).

Dans le cas des burons les châssis de toit sont interdits, sauf si les châssis étaient existants, ils seront en tout point identique en forme et dimension

Descentes d'eau

Les descentes d'eaux pluviales, si elles sont prévues, doivent être établies selon les tracés les plus directs possibles (parcours verticaux) et réduites au nombre minimum. Leur coloration doit être semblable à la teinte générale de la façade. Les descentes doivent être réalisées en métal (acier, cuivre, fonte ou zinc). Un dauphin en fonte doit assurer la pérennité du matériel en pied d'immeuble.

Les descentes d'eau usées ne peuvent être apparentes en façade.

Menuiseries extérieures des fenêtres

Les menuiseries et serrureries extérieures doivent être réalisées en bois et être peintes de couleur discrète : le blanc pur est interdit, les teintes vives et les contrastes tels que le violet, bleu, vert émeraude, rouge, jaune sont proscrits.

Dans le cas des burons, elles seront positionnées à l'intérieur de la maçonnerie et exclusivement en bois.

L'aspect PVC et aluminium sont interdits en façades de bâtiments repérés par une étoile pour leur intérêt architectural.

Volets et persiennes

Sont interdits les volets roulants extérieurs et les persiennes en menuiseries aluminium ou PVC en façades de bâtiments repérés par une étoile pour leur intérêt architectural.

Dans le cas des burons, les volets sont interdits sauf dans le cas où le bâtiment en était pourvu à l'origine.

Traitement et coloration des menuiseries

Les menuiseries devront être colorées par une lasure ou une peinture pastel ou sombre mais non vive (couleur brun rouge, beige, gris-bleu, gris clair, ...). Dans tous les cas, les couleurs retenues seront mates ou satinées, jamais brillantes ; leur intensité sera toujours inversement proportionnelle à la surface qu'elles doivent couvrir.

Dans le cas des burons, elles seront en bois brut ou pré grisé.

Clôtures : portails et portillons

Les portails et portillons anciens en bois ou en ferronnerie seront restaurés chaque fois que cela s'avérera possible en leur restituant leur dessin original.

Les portails et portillons neufs seront réalisés :

- soit en bois plein d'un dessin simple
- soit en ferronnerie à condition que les barreaudages soient droits et verticaux, et sans décoration excessive, la partie basse pouvant ou non être pleine.

La hauteur des portails et portillons sera adaptée à la hauteur du mur de clôture et ne pourra dépasser ce dernier ou la hauteur des pilastres les soutenant.

La création de pilastres neufs sera évitée ou ces derniers seront si possible noyés dans le mur de clôture atteignant sur toute la hauteur.

Dans le cas des burons, les clôtures simples seront de type agricole, les murs en pierre sèche seront restaurés.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière au sens de l'art. R.123-8. Sont inclus dans des zones les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Toutefois, la zone N comporte des secteurs qui peuvent être aménagés sous conditions en application des articles R.123-8 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme :

« En dehors des paramètres définis à l'article précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les secteurs mentionnés au premier alinéa de l'article R.123-8, le règlement prévoit les conditions de hauteurs, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone. Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Des secteurs correspondant à des occupations spécifiques sont déterminés, pour leur implantation en continuité avec une zone agricole ou dans l'objectif de préserver une zone naturelle à usage mixte ; sont distingués les secteurs suivants :

- Un secteur N1, qui correspond à des implantations d'habitations ponctuelles ou d'autres constructions non liées à l'activité agricole dans une zone à vocation agricole, et dont il est souhaitable d'assurer la pérennité.
- Un secteur Np est destiné à l'accueil touristique pour les aires de stationnement.
- Un secteur N1f, correspondant au site hôtelier bâti,
- Un secteur N2, destiné aux activités touristiques et sportives de plein-air.
- Un secteur Nf, destiné au stationnement temporaire au Frimil

Rappel :

- Les démolitions doivent être précédées d'un permis de démolir, en application de l'article R.421-26 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres protégés en Espaces Boisés Classés et les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme,
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DE SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, ~~qui ne sont pas autorisées sous conditions~~, sont ~~est~~ interdites :

~~Sont de plus interdites :~~

- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés
- les terrains de sports ou loisirs motorisés
- les dépôts de véhicules et les parages collectifs de caravanes
- les affouillements et les exhaussements de sols visés non liés à la construction
- les éoliennes.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERS

Dans tous les secteurs de la zone N,

Les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution, ainsi que la rénovation, la modification et l'agrandissement des bâtiments existants seront autorisés.

Les changements de destination des bâtiments identifiés comme tels pour entrer dans la destination « Habitation » ou dans la sous destination « Autres hébergements touristiques », « Industrie », notamment les activités artisanales (maçon, menuisier, électricien, etc.), sous réserve d'une absence de danger grave ou de risques d'insalubrité, ou « Bureau », sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère et/ou environnementale du site.

L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excede pas :

- 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de productions d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- Être situé à proximité de la construction principale (les annexes des constructions à usage d'habitation devront systématiquement être implantées de telle sorte à être le plus proche possible de la construction principale, avec pour distance maximale 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude...) un éloignement supplémentaire pourra ponctuellement être accepté à une distance maximale de 50 mètres.) ;
- Avoir une emprise au sol de moins de 50m² (hors bassins et piscines).

ZONE N

Dans les secteurs N1 :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction.

~~La restauration, l'aménagement, la transformation dont le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés ;~~
~~Les constructions annexes liées aux habitations existantes, sous réserve qu'elles se situent à proximité immédiate des habitations sans impératifs techniques.~~

Dans le secteur N2 :

- Les installations sanitaires destinées au public ;
- Les aires de stationnement ;
- L'extension des installations existantes ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et services publics.

Dans les secteurs N11 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
- La restauration, l'aménagement, la transformation dont le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés.

Dans les secteurs N12 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
- La restauration, l'aménagement, la transformation dont le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés ;
- Les aires de jeux et de loisirs, les habitations légères de loisirs (sauf les résidences mobiles de loisirs R.M.L.), les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de sports ou loisirs, à conditions qu'ils s'intègrent au paysage par l'aspect rural des installations
Les bâtiments liés à l'activité du camping ou du terrain de sport
- La restauration des bureaux et de leurs annexes

Dans les secteurs N22 :

- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants dans la limite des volumes existants avant la destruction ;
- La restauration, l'aménagement, la transformation dont le changement de destination et l'extension des bâtiments existants (dans limite de 50% de l'emprise au sol existante) dont le clos et le couvert sont assurés ;
- Les aires de jeux et de loisirs, les habitations légères de loisirs (sauf les résidences mobiles de loisirs R.M.L.), les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de sports ou loisirs, à conditions qu'ils s'intègrent au paysage par l'aspect rural des installations
Les bâtiments liés à l'activité du camping ou du terrain de sport
La restauration des bureaux et de leurs annexes

Dans les secteurs N3 :

Les locaux techniques visant à l'exploitation de réseaux d'alimentation en eau potable, énergie, télécommunications et télédistribution, ainsi que les installations temporaires, sous condition de ne pas créer d'installations permanente susceptible d'altérer la perspective paysagère des abords du bourg.

~~Les bureaux sont uniquement destinés à l'activité professionnelle ; le changement de destination qui pourrait être compatible avec l'espace naturel ou agricole est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.~~

5.3 Assouplissement des règles en zone A pour les constructions à usage d'habitation destinées aux exploitants agricoles

Le règlement en vigueur de la zone A impose une distance minimale pour les constructions destinées à l'habitation des exploitants agricoles. Cette distance, inférieure à la doctrine départementale, peut s'avérer contraignante et limiter les possibilités de développement.

Il est proposé de modifier cette disposition du règlement afin de l'aligner sur les principes appliqués par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Cantal.

Règlement modifié :

Les constructions à usage d'habitation à condition que le type d'exploitation justifie le logement sur place et que l'habitation soit implantée, soit dans un bâtiment existant, soit en continuité ou à proximité de bâtiments existants, ~~dans la limite de 50,00m,~~ dans la limite de 100 m.

5.24 Autorisation des panneaux solaires en toiture

Le règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Salers interdit la pose de panneaux solaires en toiture, notamment dans les zones A et N.

Cependant, le développement des installations solaires photovoltaïques constitue une réponse majeure à des enjeux essentiels tels que la lutte contre le changement climatique et la promotion de l'autonomie énergétique des territoires.

Afin de préserver les espaces agricoles et naturels, il est proposé de modifier le règlement du PLU pour encourager et faciliter l'installation de panneaux solaires en toiture des bâtiments, plutôt qu'au sol.

En zone A, l'article 11 du règlement est rédigé ainsi :

«e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils sont interdits en façade et toitures

- Ils doivent être implantés soit au sol, en dehors des perspectives et vues lointaines ou cachées par buisson ou une haie.»*

En zone N, l'article 11 du règlement est rédigé ainsi :

«f) Les capteurs solaires sous forme de pan-

neaux à usage domestique

Ils sont interdits en façade et toitures

Ils doivent être implantés soit au sol, en dehors des perspectives et vues lointaines (camouflage par un buisson ou une haie basse).»

Le règlement écrit de la zone A 11 est donc modifié ainsi :

«e) Les capteurs solaires sous forme de panneaux

Ils sont interdits en façade ~~et toitures~~

- ~~Ils doivent être implantés soit au sol, en dehors des perspectives et vues lointaines ou cachées par buisson ou une haie.»~~*

Le règlement écrit de la zone N 11 est donc modifié ainsi :

«f) Les capteurs solaires sous forme de panneaux à usage domestique

Ils sont interdits en façade ~~et toitures~~

- ~~Ils doivent être implantés soit au sol, en dehors des perspectives et vues lointaines (camouflage par un buisson ou une haie basse).»~~*