

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- Commune de Saint-Ours-les-Roches -

- Février 2017 -

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Mairie

Le bourg
63230 SAINT-OURS-LES-ROCHES
Tel : 04 73 88 72 13
Fax : 04 73 88 73 94
Mail : mairie@saintourslesroches.fr

SARL CAMPUS Développement

Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel : 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 28/09/2005

Arrêté par D.C.M. du 27/07/2016

Approuvé par D.C.C. du 14/03/2017

Révision, modification, mise en compatibilité

OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET URBAINE

Située à proximité de l'agglomération clermontoise, Saint-Ours-les-Roches a vu son attractivité résidentielle se renforcer considérablement au cours de la dernière décennie. Ainsi, entre 1999 et 2012, la population a cru d'environ 260 habitants. Cette croissance constitue un atout indéniable pour le développement de la commune. Mais cette attractivité doit être canalisée afin que ce développement se fasse de manière durable et cohérente.

1A. Définir une offre foncière pour l'habitat en cohérence avec les capacités de la commune, ainsi qu'avec les objectifs du Schéma de Cohérence Territorial du Grand Clermont et du Programme Local de l'Habitat de Volvic Sources et Volcans

L'offre foncière conditionne le développement démographique d'un territoire. Aussi, la commune de Saint-Ours-les-Roches souhaite définir une offre foncière en adéquation avec ses capacités d'accueil. Dans la période à venir régie par le Plan Local d'Urbanisme, il est raisonnable d'envisager d'accueillir sur la Commune un nombre équivalent de nouveaux habitants à celui accueilli pendant la période 1999 – 2012, soit 250 habitants environ.

Cette offre doit également tenir compte des objectifs de modération de la consommation foncière fixés par le SCoT du Grand Clermont et le PLH de la Communauté de communes Volvic Sources et Volcans.

Cette offre conditionne aussi la résorption de la vacance car, en organisant une certaine « pénurie » foncière, les futurs résidents peuvent se tourner vers la rénovation de logements vacants.

Enfin, le développement urbain ne peut s'effectuer uniquement dans le tissu urbain existant, il peut aussi se réaliser en extension de l'urbanisation existante.

Ainsi, en plus du foncier urbanisable au sein du tissu urbain constitué, un besoin foncier en extension doit être défini. Ce besoin doit tenir compte des objectifs de développement résidentiel fixé par le PLH, qui assure la répartition de l'enveloppe foncière allouée par le SCoT pour l'ensemble du territoire de la Communauté de communes.

En cohérence avec les documents supérieurs d'urbanisme, Saint-Ours-les-Roches devrait alors accueillir une centaine de nouvelles habitations en extension urbaine dans les 10 prochaines années.

Afin de permettre la construction de ces nouvelles résidences d'ici 10 ans, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation une dizaine d'hectares de terrains constructibles.

1B. Organiser la répartition de l'enveloppe foncière et de la densité du tissu urbain selon les différentes polarités du territoire communale

Le développement urbain maîtrisé et durable de la commune nécessite de l'orienter selon une priorité progressive :

- Dans et en extension du bourg afin de favoriser la proximité des habitants avec les principaux équipements publics et les commerces ;
- Dans les principaux hameaux disposant d'une desserte suffisante en termes d'accessibilité viaire, d'eau potable et d'assainissement ;
- Exceptionnellement dans les petits hameaux (La Gravière, Chausselle et Fougère) et uniquement dans les espaces interstitiels non bâtis de leur tissu urbain (dents creuses).

Mais pour être optimale, cette orientation de l'urbanisation en fonction des centralités de la commune doit également s'accompagner d'une optimisation de la consommation foncière.

La densité des constructions tant dans le tissu urbain existant qu'en extension doit ainsi être répartie selon la localisation des terrains constructibles.

Dans cette logique, les densités les plus importantes sont attendues au sein du bourg de Saint-Ours puis elles seront progressivement moins importantes sur les autres pôles urbains du territoire communal.

Néanmoins, cette densité pourra être modulée à la hausse ou à la baisse en fonction du niveau d'équipement de la zone (assainissement, présence de transports collectifs, etc.), de la typologie du tissu urbain existant, du contexte paysager, des contraintes environnementales, etc.

1C. Favoriser la production d'habitat varié et poursuivre la production de logements adaptés

Le développement de l'habitat sur le territoire communal s'effectue actuellement essentiellement sous la forme de logements individuels purs de faible densité.

À l'avenir, la production de logements devra s'orienter vers une plus grande diversité avec la production d'une part significative de logements individuels groupés et d'habitat collectif.

La production de logements doit également prendre en compte les évolutions sociétales (diminution de la taille des ménages, décohabitation, précarisation, etc.) en prévoyant une offre spécifique et diversifiée de logements.

Cette offre spécifique et diversifiée devra permettre de :

- Maintenir une offre en logements locatifs à loyer encadré avec un taux minimum de 15 % de logements sociaux sur la totalité du parc de résidences principales ;
- Créer ou maintenir une offre à destination des populations spécifiques : jeunes actifs, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, gens du voyage ;
- Permettre l'accession aidée pour les jeunes ménages et les ménages aux ressources limitées.

2A. Conforter le bourg de Saint-Ours dans son rôle de centralité urbaine

L'aménagement de nombreux équipements publics et le développement de l'activité commerciale du bourg de Saint-Ours au cours des années passées a permis de préserver sa place de pôle urbain principal du territoire communal.

La priorité donnée à l'urbanisation de ce pôle en terme d'habitat viendra renforcer cette position, mais elle ne pourra pleinement s'affirmer seulement si :

- Les commerces de proximité sont maintenus voire développés en centre-bourg sur la RD 943 ;
- De nouveaux équipements publics sont aménagés : gymnase, etc. ;
- De nouveaux espaces publics sont créés : espace vert pédagogique sur la zone humide située au cœur du bourg.

Ces nouveaux équipements et aménagement viendraient ainsi renforcer la centralité du bourg en faisant un centre de vie fréquenté par l'ensemble des habitants de la commune.

2B. Préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager

Les bâtiments remarquables, le petit patrimoine, le tissu urbain des hameaux et du bourg, les alignements végétaux et les grandes perspectives paysagères constituent l'identité du territoire communal et une composante importante de son attractivité.

L'aménagement du territoire communal devra ainsi permettre :

- De préserver et de mettre en valeur le patrimoine architectural et urbain reflétant l'identité communale :
 - Par la reconnaissance de la valeur architecturale des bâtiments remarquables et la définition de règles destinées à assurer leur préservation ;
 - Par l'identification des principes urbains et architecturaux ayant mené à la constitution des noyaux urbains anciens et par leur reconduction dans les règles régissant l'implantation et l'aspect des constructions dans ces noyaux ;
 - Par la sauvegarde et la mise en valeur, chaque fois que cela s'avère possible, des éléments du petit patrimoine ;
- De construire le patrimoine de demain :
 - Par l'aménagement de nouvelles silhouettes et de nouveaux paysages urbains assurant une meilleure transition entre les centres anciens et les extensions contemporaines ;
 - Par la définition de règles architecturales permettant une meilleure insertion des nouvelles constructions dans le paysage communal ;
 - Par la mise en valeur des entrées du bourg et des hameaux, ainsi que de leurs traverses, notamment le long de la RD 943 voire de la RD 941 ;

- De préserver les grands paysages et les grandes perspectives paysagères :
 - Par le maintien des espaces agricoles et boisés dans leurs emprises actuelles dans les limites du développement urbain programmé ;
 - Par la préservation des haies bocagères ;
 - Par la gestion de la constructibilité des espaces agricoles ;
 - Par l'aménagement d'aires de stationnement de capacité modeste aux départs de chemins de randonnée.
 - Par l'insertion paysagère des grands sites touristiques : Vulcania, volcan de Lemptégny et camping Bel Air.

2C. Développer le recours à des modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière

Bien que faiblement desservie par les transports en commun, la commune de Saint-Ours dispose de sérieux atouts pour renforcer cette desserte, dont la présence d'un arrêt ferroviaire pour le transport de voyageurs.

En prévision d'un éventuel renforcement de la desserte de cet arrêt par les Trains Express Régionaux, les capacités de stationnement devront pouvoir être renforcées à ses abords afin de favoriser le report modal de la voiture particulière vers le train.

La localisation de l'arrêt des bus départementaux du réseau Transdome pourra également être revue afin de le rapprocher de l'aire de stationnement public présente à l'entrée Est du bourg.

Une ou plusieurs aires de stationnement de taille raisonnable en vue de permettre le développement du co-voiturage vers Clermont-Ferrand et/ou Riom pourront être mises en place.

Parallèlement l'aménagement de nouveaux quartiers devra permettre de développer un réseau viaire cohérent facilitant les liaisons interquartier, en particulier les liaisons piétonnes.

2D. Renforcer les infrastructures de communication numérique

L'objectif est de favoriser le développement du très haut débit fixe et mobile pour les entreprises, les locaux publics et les particuliers. Ce renforcement s'appuie sur les orientations suivantes :

- Favoriser le déploiement de la 4G sur les antennes de téléphonie mobile existantes ;
- Favoriser le déploiement de la fibre optique, en coordination avec les acteurs institutionnels du territoire ;
- Imposer la pose de fourreau FTTH¹ dans les opérations d'extension urbaine.

¹ De l'anglais *Fiber To The Home*, ce qui signifie littéralement en français *fibre optique jusqu'au domicile*.

OBJECTIF 3 : SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Bien que rurale, la commune de Saint-Ours dispose d'une diversité intéressante des activités économiques sur son territoire : exploitation des ressources naturelles, transformation des déchets, parcs touristiques, etc. En plus des activités traditionnellement présentes sur des communes rurales comme Saint-Ours (agriculture, exploitation forestière, économie résidentielle), elle doit favoriser le développement des activités économiques particulières présentes sur son territoire.

3A. Pérenniser les espaces agricole et forestier

Pour maintenir l'activité agricole sur son territoire, la commune doit garantir le maintien d'espaces agricoles pérennes à long terme sur son territoire. Outre qu'elle fixe les limites du développement urbain, l'implantation de nouvelles exploitations agricoles ainsi que le développement des exploitations existantes ne seront permis que dans des secteurs spécifiques, afin de préserver de toute artificialisation des ilots conséquents de terres exploitables. Ces évolutions devront se faire en respectant des critères esthétiques stricts. Ces secteurs sont définis selon des critères qui permettent de prendre en compte les besoins des agriculteurs et d'assurer la préservation des paysages et des milieux naturels sensibles.

Comme pour les espaces agricoles, les espaces forestiers qui font l'objet d'une exploitation verront leur emprise pérennisée et le développement des exploitations forestières ne pourra être admis que dans des secteurs spécifiques.

L'accessibilité à la ressource est une condition importante de l'efficacité économique de l'exploitation forestière, c'est pourquoi l'aménagement des pistes et chemins forestiers existants ainsi que l'aménagement de nouvelles pistes est permis.

3B. Favoriser la montée en puissance de l'économie touristique

Forte de la présence d'un site touristique de renommée internationale, le développement de l'activité touristique et des activités annexes, notamment l'hébergement, est un enjeu majeur pour la commune de Saint-Ours.

Les sites de Vulcania et du Volcan de Lemptégy notamment doivent ainsi pouvoir se développer afin d'améliorer l'accueil des visiteurs, de renforcer leur offre touristique grâce à l'aménagement de nouveaux espaces ludiques ou d'exposition et d'assurer éventuellement une offre d'hébergement directement sur le site. Ces développements se feront dans le respect de critères exigeants tant sur le plan environnemental que paysager.

Le camping Bel-Air propose déjà une offre d'hébergement complémentaire des hébergements de type hôtelier et son extension est également permise dans les limites fixées par le SCoT du Grand Clermont.

Enfin, le site de la Ruche des Puys, dans le village de Beauloup bénéficie également de la possibilité de renforcer son activité au travers d'aménagements améliorant l'accueil des touristes et de constructions renforçant la qualité de sa scénographie.

La RD 941 pourra d'une manière générale constituer une épine dorsale du développement d'infrastructures à but touristique et/ou commercial, préférentiellement aux ronds-points qu'elle comporte.

3C. Maintenir les activités industrielles existantes

La commune de Saint-Ours bénéficie de la présence de trois sites industriels :

- Un site spécialisé dans la transformation des déchets à proximité du village de Beauloup ;
- Un site spécialisé dans l'exploitation et la transformation des matériaux de carrière au village du Vauriat ;
- Un site de transfert de déchets ménagers situé à proximité du village du Vauriat.

L'activité de ces trois sites doit être préservée d'autant qu'ils bénéficient tous de la proximité de la voie ferrée et que le site de Beauloup dispose même d'un embranchement ferré, favorisant ainsi le report modal du transport des marchandises vers le transport ferroviaire.

OBJECTIF 4 : ASSURER LA PRÉSERVATION ET LA PROTECTION DES ESPACES ET DES RESSOURCES NATURELLES ET LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

4A. Valoriser et préserver le patrimoine naturel et la trame verte et bleue

La commune de Saint-Ours dispose de vastes espaces naturels dont la qualité leur procure une renommée dépassant largement les limites du territoire communal.

D'autres espaces, plus confidentiels, sont néanmoins importants car ils servent souvent à la fois de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques avec des réservoirs plus importants.

Ces réservoirs de biodiversité et ces corridors écologiques constituent ainsi la trame verte et bleue de la commune qu'il convient donc de protéger. Ils sont constitués par :

- La Chaîne des Puys ;
- La Cheire du Puy de Côme ;
- Les Gorges de la Sioule ;
- La vallée du ruisseau de Villelongue ;
- Les espaces prairiaux et le réseau de haies bocagères ;
- Les zones humides.

Les contraintes imposées par les présences de l'impluvium de Volvic et du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne sur le territoire de la commune seront prises en compte et respectées.

La valorisation de ces espaces concerne l'exploitation économique des ressources naturelles (bois, eau potable, carrière) ainsi que la fréquentation touristique et de loisir de ces espaces.

Ainsi, bien que la protection de ces espaces demeure la priorité et le principal objectif de la commune, leur valorisation économique n'en doit pas moins être permise tant que celle-ci ne remet pas en cause leur préservation.

4B. Améliorer le traitement des interfaces entre le milieu urbain et les espaces naturels et agricoles

Composante importante de la qualité des paysages et de la préservation de la biodiversité, l'espace situé à l'interface entre les limites urbaines et les espaces naturels et agricoles doit faire l'objet d'une attention particulière. L'objectif est ainsi de :

- Préserver les lisières forestières en maintenant des espaces faiblement constructibles entre les zones urbanisées et ces lisières ;
- Préserver des coupures vertes entre les villages en particulier entre le Vauriat et le Bouchet, et entre Les Maisons Rouges – Les Fontêtes – Les Roches ;
- Maintenir ou développer une continuité écologique entre l'espace vert pédagogique du cœur de bourg et les grands réservoirs de biodiversité de la commune.
- Préserver le réseau de haies bocagères aux abords des entrées de ville.

4C. Se prémunir face aux risques naturels et prendre en compte les risques technologiques

Le territoire de Saint-Ours est susceptible d'être touché par plusieurs risques naturels : tempête, inondation, feu de forêt, séisme, mouvement de terrain.

Mal localisés pour certains d'entre eux, ces risques naturels nécessitent d'encadrer l'urbanisation et d'éloigner les zones habitées et les biens, chaque fois que cela s'avère possible, des zones potentiellement dangereuses.

Concernant le risque d'inondation, celui-ci est lié à la fois au risque de débordement des cours d'eau mais également à des phénomènes météorologiques brusques entraînant des inondations torrentielles. La préservation de la dynamique hydrographique des cours d'eau et la gestion des eaux de ruissellement demeurent le principal moyen de se prémunir face à ce risque.

Concernant les risques de tempête et de feu de forêt, ils sont en partie contenus en raison de l'éloignement entre les zones bâties et les zones boisées, ce qui demeure le meilleur moyen de se prémunir contre les incendies et les chutes d'arbres.

La prise en compte du risque de séisme et de mouvement de terrain s'effectue au niveau des constructions par la mise en œuvre de prescriptions architecturales permettant de préserver les constructions face à ces risques. Le risque de mouvement de terrain nécessite également d'éloigner les zones urbaines des espaces soumis à ce risque lorsque celui-ci est localisé.

Concernant les risques technologiques, ceux-ci sont essentiellement liés au transport de marchandises dangereuses et nécessitent donc d'éloigner les zones habitées des principaux axes de transport.